BPD Ontwikkeling B.V.
Regio Noord-Oost & Midden
De Brand 30
3823 LK Amersfoort
Postbus 1
3800 AA Amersfoort
+31 (0)33 453 41 11
ontwikkeling.nom@bpd.nl
www.bpd.nl
BTW NL800406187B01
KvK 08013158
IBAN NL36 RABO 0265 8667 07
BIC RABONL2U

Contractnummer : 320.20002218.**
Projectnaam : 't Luwe Land - Swifterbant - 11 kavels
Bouwnummer : **

# KOOPOVEREENKOMST

**(bouwrijpe bouwkavel – consumentkoop)**

CONCEPT

ONDERGETEKENDEN:

1. BPD Ontwikkeling B.V.
Postbus 1
3800 AA Amersfoort

hierna te noemen '**(de) Verkoper**'; en

| 2. | Koper 1 | Koper 2 |
|---|---|---|
| Naam: | | |
| Voornamen: | | |
| Geboorteplaats: | | |
| Geboortedatum: | | |
| Woonplaats: | | |
| Postcode: | | |
| Straat: | | |
| E-mailadres: | | |
| Telefoon: | | |
| Burgerlijke staat: | | |

De opdracht van deze akte wordt door Koper 1 verstrekt.

hierna te noemen '**(de) Koper**',

Verkoper en Koper hierna tezamen te noemen: '**Partijen**', en ieder afzonderlijk ook te noemen '**Partij**',

Partijen verklaren per ** te zijn overeengekomen als volgt:

Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt:

Een perceel bouwgrond, bestemd voor de bouw van een woning, gelegen in het plangebied Swifterbant plaatselijk bekend 't Luwe Land - Swifterbant - 11 kavels, kadastraal bekend gemeente Dronten, sectie B nummer(s) 5330 (gedeeltelijk), aangeduid met kavelnummer **, groot circa ** centiare ($m^2$), een en ander zoals aangegeven op situatietekening (**Bijlage 1**), hierna te noemen: '**(het) Verkochte**'.

Contractnummer 320.20002218.**

**Koopprijs**

De Koopprijs van het Verkochte bedraagt (inclusief omzetbelasting) bedragen in €

Grondkosten

Totale Koopprijs (inclusief omzetbelasting) €

De over de Koopprijs te berekenen omzetbelasting (B.T.W.) is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968.

**Bedingen.**

**Artikel 1 Datum akte van levering (juridische levering c.q. eigendomsoverdracht)**

1. De voor overdracht vereiste akte van levering zal op eerste verzoek van de hierna genoemde notaris worden verleden, dan wel zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes weken nadat vaststaat dat deze overeenkomst niet meer kan worden ontbonden op grond van de ontbindende voorwaarden zoals genoemd in **artikel 12**.
2. Het verlijden van de akte van levering zal plaatsvinden ten overstaan van één van de notarissen of waarnemers verbonden aan het notariskantoor Westvaer B.V. te UTRECHT hierna te noemen: de "Notaris".

**Artikel 2 Kosten en belastingen**

1. De kosten van levering en overdracht, waaronder de notariële kosten, de over deze kosten verschuldigde belastingen en de kadastrale rechten, komen voor rekening van de Verkoper.
2. De kosten ter zake het vestigen van een hypotheekrecht zijn voor rekening van Koper.
3. Ter zake van de levering van het Verkochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien de levering van het Verkochte kwalificeert als levering van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 sub a van de Wet op de omzetbelasting 1968. De Koopprijs van het Verkochte is met de verschuldigde omzetbelasting verhoogd en zal tegelijk met de Koopprijs aan de Verkoper worden voldaan. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting en/of van de overdrachtsbelasting wordt gewijzigd, zal tussen Partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.
4. Alle lasten welke ten aanzien van het Verkochte worden geheven, komen voor rekening van Koper met ingang van 1 januari van het jaar, volgend op de datum van juridische levering. De baten komen de Koper ten goede vanaf de dag van het ondertekenen van de leveringsakte.

**Artikel 3 Betaling**

1. De hiervoor genoemde Koopprijs is verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen.
2. Tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen is geen rente verschuldigd.
3. Tot de Koopprijs behoort de vergoeding die de Verkoper berekent over de grondkosten (excl. omzetbelasting). Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van 7% per jaar over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf 01.07.2027, tot aan de datum van

CONCEPT

Contractnummer 320.20002218.**

levering. Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan. Op de dag van levering wordt de Koopprijs opeisbaar. De Koper verklaart gebruik te maken van uitstel betaling Koopprijs, zoals hiervoor bedoeld.

4. De betaling van de Koopprijs, rente, overige kosten, omzetbelasting en belastingen vindt plaats via de Notaris.
5. De Koper is verplicht al het verschuldigde uiterlijk bij het ondertekenen van de akte van levering te voldoen, per valuta van die dag. De Notaris wordt hierbij gemachtigd de Koopprijs en omzetbelasting en alle overige aan de Verkoper verschuldigde bedragen aan de Verkoper te betalen zodra aan het in lid 6 hierna gestelde is voldaan.
6. Uitbetaling aan de Verkoper zal eerst plaatsvinden, zodra de Notaris uit 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. De Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

**Artikel 4 Waarborgsom, bankgarantie**

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom c.q. bankgarantie verschuldigd.

**Artikel 5 Feitelijke levering, staat van het Verkochte, bestemming**

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan de Koper zal geschieden bij de juridische levering, in de staat van bouwrijpe kavel, derhalve geëgaliseerd, uitgezet en met de mogelijkheid tot aansluiting op het hoofdtracé van de riolering en andere nutsvoorzieningen.
   Dit houdt in dat Verkoper zorgdraagt voor de aanleg van de voor het plangebied benodigde hoofdleidingen en infrastructuur in het openbaar gebied (vooraanleg), grenzend aan het Verkochte. Koper is verplicht om tijdig en voor eigen rekening en risico de benodigde huisaansluiting(en) aan te vragen en te (laten) realiseren. Verkoper is uitdrukkelijk niet verantwoordelijk voor de realisatie van huisaansluitingen en staat niet in voor de beschikbaarheid van (voldoende) aansluit- en/of transportcapaciteit bij netbeheerders of andere nutsbedrijven.
   Het risico van het niet, niet tijdig of slechts gedeeltelijk verkrijgen van huisaansluitingen en/of aansluit- en transportcapaciteit, waaronder begrepen de gevolgen van netcongestie, komt volledig voor rekening en risico van Koper. Koper kan Verkoper ter zake niet aanspreken tot schadevergoeding, ontbinding, prijsvermindering of enige andere compensatie.
   Voor zover aan Verkoper bekend, bezit het Verkochte de feitelijke eigenschappen die voor een normaal gebruik daarvan als bouwkavel nodig zijn. Voor zover het Verkochte thans nog niet deze feitelijke eigenschappen bezit, verplicht Verkoper zich op zijn kosten alle eventueel daarvoor noodzakelijke maatregelen (conform de eventueel van overheidswege gegeven of nog te geven voorschriften) uiterlijk ten tijde van de feitelijke levering van het Verkochte te hebben uitgevoerd.
   Niet kan worden uitgesloten dat zich in de bodem van het Verkochte sporen, zaden en/of wortels van in- en uitheemse invasieve/exotische (pioniers-)beplanting (dan wel restanten van het voornoemde) bevinden.
2. De Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
3. De feitelijke levering van het Verkochte zal verder geschieden ontruimd en ongevorderd, vrij van huur of andere gebruiksrechten.
4. De Koper en/of een door de Koper aan te wijzen derde heeft het recht het Verkochte vóór de feitelijke levering te (doen) inspecteren.
5. De Koper is gehouden het Verkochte te gaan gebruiken voor woningbouwdoeleinden.

CONCEPT

Contractnummer 320.20002218.**

6. Als uitgangspunt bij de bouw op het Verkochte geldt de feitelijke grondbalans. Alle kosten welke zijn verbonden aan het eventueel aan- en/of afvoeren van grond, zijn voor rekening van de Koper.
7. De Koper is verplicht in of op het Verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, zoals (en voor zover van toepassing) de voorzieningen ten behoeve van energie, water alsmede data aansluitingen en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. De Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het Verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen.

**Artikel 6 Juridische levering**

1. Het verkochte zal worden overgedragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, pandrechten, beslagen en inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten, gedoogplichten, en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens die hierna in **artikel 6 lid 2** zijn vermeld.
2. De Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten, instandhoudingsplichten en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de (laatste) akte(n) van levering en indien van toepassing daaronder begrepen de door de gemeente gehanteerde uitgiftevoorwaarden, zoals opgenomen in de Conceptakte van Levering (**Bijlage 2)**.
   Daarnaast aanvaardt de Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en/of uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

**Artikel 7 Overmaat, ondermaat**

1. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven indicatieve (‘circa’) maat of grootte van het Verkochte geeft geen van Partijen enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
2. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de situatietekening en/of de tekening(en) zoals opgenomen in de verkoopstukken aangegeven maat en/of grootte van het Verkochte zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

**Artikel 8 Verklaringen van de Verkoper**

De Verkoper verklaart als volgt:

a. De Verkoper is bij de ondertekening van de leveringsakte bevoegd tot levering van het Verkochte;
b. er zijn tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het Verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
c. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
d. het Verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet;
e. met betrekking tot het Verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease.

CONCEPT

Contractnummer 320.20002218.**

**Artikel 9 Informatieplicht- en onderzoeksplicht**

Afgezien van het hiervoor bepaalde staat de Verkoper er voor in aan de Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van de Koper behoort te worden gebracht. De Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan de Verkoper thans niet bekend zijn).

**Artikel 10 Bodem- en/of milieukwaliteit**

1. De bodem zal bij de feitelijke levering van het Verkochte geschikt zijn voor het gebruik als in **artikel 5** is omschreven.
2. Het is Verkoper niet bekend dat in de bijbehorende grond van het Verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn.
3. Voor zover Verkoper redelijkerwijs bekend moet zijn, verklaart Verkoper dat ten aanzien van het Verkochte naar het oordeel van daartoe bevoegde instanties in de zin van artikel 19.9a Omgevingswet geen:
   (i) redelijk vermoeden van toevalsvondsten van verontreiniging op of in de bodem bestaat, en
   (ii) onmiddellijk tijdelijke beschermingsmaatregelen noodzakelijk zijn om onaanvaardbare risico's voor de gezondheid als gevolg van directe of indirecte blootstelling aan verontreiniging op of in de bodem te voorkomen of te beperken.
4. Aan Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties geen publiekrechtelijke beperkingen ten aanzien van de bodem van het Verkochte opgelegd, zoals nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoeks- en saneringsbevelen), noch is een daartoe strekkend voorschrift schriftelijk aan verkoper aangekondigd.

**Artikel 11 Risico-overgang**

1. Het Verkochte komt vanaf de feitelijke levering voor risico van de Koper.
2. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang, anders dan door toedoen van de Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is de Verkoper verplicht de Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en verkrijgt de Koper het recht deze overeenkomst middels aangetekend schrijven te ontbinden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór het in artikel 1 bedoelde tijdstip van de eigendomsoverdracht:
   a. de Koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval de Verkoper aan de Koper zal overdragen: het Verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen Koopprijs - alle rechten welke de Verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden,

   óf

   b. de Verkoper verklaart de schade vóór het in artikel 1 bedoelde tijdstip van de eigendomsoverdracht, danwel binnen vier weken nadat deze is ontstaan, voor zijn rekening te zullen herstellen. De eigendomsoverdracht zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de Koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt de Koper geen gebruik van dit recht, dan zal eigendomsoverdracht worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

CONCEPT

Contractnummer 320.20002218.**

**Artikel 12 Ontbindende voorwaarden**

1. Deze overeenkomst zal, mits inachtneming van het navolgende, ontbonden (kunnen) worden in elk van de volgende gevallen:
   a. door **Koper**, indien Koper **niet** uiterlijk binnen vier (4) maanden na diens ondertekening van deze overeenkomst voor de financiering van de Koopprijs alsmede de daarop te realiseren woning een rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting, dan benodigd voor financiering van de woning tegen marktcondities (zie ook hypotheekrente.nl), zulks onder bij de grote geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € _____.
   b. door **Koper** of **Verkoper**, indien Koper - ter zake van het ontwerp van de op het Verkochte te realiseren woning - uiterlijk binnen drie (3) maanden na ondertekening door Koper van deze overeenkomst **niet** beschikt over een positieve beoordeling van de gemeente (bijvoorbeeld vanuit de commissie omgevingskwaliteit), waarbij het ontwerp dient te voldoen aan de voorschriften/voorwaarden zoals opgenomen in het kavelpaspoort (**Bijlage 3**) - zie **artikel14 lid 1**;
   c. door **Verkoper**, indien Koper uiterlijk binnen twaalf (12) maanden na ondertekening door Koper van deze overeenkomst **niet** beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning – zie **artikel 14**;
   d. door **Verkoper**, indien er op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de notariële akte van levering een verplichting bestaat om het Verkochte aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.

   Wordt de ontbindende voorwaarde (als bedoeld in lid 2) binnen de gestelde termijn niet, of niet rechtsgeldig ingeroepen dan is deze vervallen en niet meer in te roepen.
   De overeengekomen ontbindende voorwaarden zullen geen werking meer hebben na het ondertekenen van de notariële akte van levering.
2. a. Indien de in **lid 1 sub a en/of sub b** van dit artikel genoemde voorwaarde niet wordt vervuld, heeft de Koper het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, bij aangetekende brief te verzenden aan de Verkoper uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van deze overeenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen ontbonden zal zijn.
   b. Het inroepen van de ontbinding op grond van **lid 1 sub a** van dit artikel dient vergezeld te gaan van een schriftelijke afwijzing van een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling.
3. Indien de door de Koper geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van levering, dan is de Koper verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van levering (al dan niet door of namens de Verkoper) is meegedeeld. Indien de Koper geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in **lid 1 sub a** genoemde verplichting, heeft de Koper het recht alsnog voor of uiterlijk op de datum van levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief.
4. De Koper verplicht zich al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in **lid 1 sub a en/of sub b** van dit artikel vermelde voorwaarde kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het inroepen van ontbinding als bedoeld in **lid 2** van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal de overeenkomst van rechtswege zijn ontbonden en is de Koper aan de Verkoper als boete een bedrag verschuldigd

CONCEPT

Contractnummer 320.20002218.**

zijn ter grootte van 10% van de Koopprijs. Het inroepen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief.

5. Indien de in **lid 1 sub b en sub c** van dit artikel genoemde voorwaarde niet wordt vervuld, heeft de Verkoper het recht, bij aangetekende brief te verzenden aan de Koper uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van deze overeenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen ontbonden zal zijn.

**Artikel 13 Aansprakelijkheid voor schade aan (bouw)wegen en ondergrondse infrastructuur**

Het bouwterrein van de Koper beperkt zich tot de kadastrale begrenzing van het Verkochte. De Koper is jegens de Verkoper aansprakelijk voor alle schade(n) aan (bouw)wegen en het (toekomstig) openbaar gebied alsmede voor alle schade aan de zich daarop en daaronder bevindende infrastructuur (zoals bijvoorbeeld kabels, leidingen en riolering) en materieel/materiaal van derde(n), veroorzaakt door hem en/of door hem ingeschakelde derde(n). Opslag van bouwmaterialen van de Koper dient uitdrukkelijk op het Verkochte plaats te vinden.

**Artikel 14 Aanvraag omgevingsvergunning/bouwplicht**

1. Koper is verplicht om uiterlijk binnen zes (6) maanden na ondertekening door Koper van deze overeenkomst een aanvraag omgevingsvergunning voor de op het Verkochte te realiseren woning in te dienen bij de gemeente conform de voorschriften/voorwaarden zoals opgenomen in het kavelpaspoort **(Bijlage 3**), het Bouwreglement 't Luweland zelfbouw **(Bijlage 4),** het Basishandboek 't Luweland zelfbouw **(Bijlage 5)** en de regels van het van toepassing zijnde bestemmings- c.q. omgevingsplan Swifterbant - Woningbouwlocatie Swifterbant-Zuid (D1004) die online te raadplegen zijn.
   Koper is verplicht zich volledig in te spannen om binnen de termijn zoals genoemd in artikel **12 lid 1 sub c** een onherroepelijke omgevingsvergunning te verkrijgen en daarvoor voor zover noodzakelijk de daartoe geëigende procedures te doorlopen.
   Na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning dient de eigendomsoverdracht (zie **artikel 1**) binnen zes (6) weken plaats te vinden.
2. Koper is verplicht zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen zes (6) maanden, nadat de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden, met de bouw van de woning te starten, in één bouwstroom, waarna de woning uiterlijk binnen achttien (18) maanden nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, gereed dient te zijn.
3. Indien Koper in strijd met dit artikel handelt, verbeurt Koper aan Verkoper een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van tien procent (10%) van de Koopprijs, danwel een rente verschuldigd van vijf procent (5%) op jaarbasis, te vermeerderen met de daarover verschuldigde omzetbelasting vanaf de dag van overtreding tot de dag dat de overtreding niet langer voortduurt.

**Artikel 15 Bijzondere bepaling(en)**

1. Bij de realisatie van een woning op het Verkochte is de Koper verplicht de uitgangspunten en eisen zoals deze van overheidswege zijn gesteld, in acht te nemen. Voor de van toepassing zijnde uitgangspunten, eisen (waaronder omgevingsvergunning) en bouwmogelijkheden ten aanzien van het Verkochte, dient de Koper zich tot de gemeente te wenden.
2. De Koper dient te gedogen dat gedurende de exploitatieperiode van het plangebied overlast kan ontstaan ten gevolge van bouwwerkzaamheden.
3. De Koper zal zich onthouden van het indienen van bezwaren tegen (de uitvoering) van bouwplannen binnen het plangebied (waaronder begrepen de besluitvorming van overheidswege

CONCEPT

Contractnummer 320.20002218.**

in het kader van de planologische voorbereiding en bouwkundige uitvoering daarvan), zulks op verbeurte van een boete door de Koper aan de Verkoper van € 100.000,- per overtreding.

**Artikel 16 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete**

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. Een ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van ten minste acht (8) dagen, schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.
   Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
2. Wanneer een Partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van ten minste acht dagen, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, geleden vanaf de hiervoor in **artikel 1** gemelde datum van levering, te vergoeden en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
   a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van een kwart promille (0,25‰) van de Koopprijs, met een maximum van vijf procent (5%) van de Koopprijs; of
   b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van vijf procent (5%) van de Koopprijs.
3. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
4. Er kan geen boete meer worden verbeurd op grond van artikel 16.2 sub a zodra de Koopprijs is betaald en de juridische levering heeft plaatsgevonden. De boete die tot dat moment ingevolge artikel 16.2 sub a is verbeurd, blijft verschuldigd.

**Artikel 17 Termijnen**

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

**Artikel 18 Twee of meer kopers**

1. Indien meerdere personen als Kopers betrokken zijn bij deze overeenkomst kunnen Kopers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen.
   Bij deze verlenen Kopers elkaar volmacht om namens elkaar de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.
   Voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn Kopers hoofdelijk verbonden
2. De bij ondergetekende sub 2 vermelde personen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voor hen voortvloeiende verplichtingen.

**Artikel 19 Domiciliekeuze**

De Koper kiest terzake van de uitvoering van deze overeenkomst woonplaats ten kantore van de Notaris.

CONCEPT

Contractnummer 320.20002218.**

**Artikel 20 Geschillen**
Alle geschillen, waaronder die welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze overeenkomst tussen Partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter van de plaats waar het Verkochte is gelegen, tenzij Partijen anders overeenkomen.

**Artikel 21 Opschortende voorwaarden**
Er zijn geen opschortende voorwaarden van toepassing.

**Artikel 22 Verbod overdracht van rechten en vervreemding**
Voordat de levering van het Verkochte aan de Koper heeft plaatsgevonden en voordat de Koper overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan, is het de Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren.

**Artikel 23 Persoonsgegevens**
In verband met de uitvoering van deze overeenkomst geeft Koper door ondertekening van deze overeenkomst, toestemming aan Verkoper, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)) van Koper te verstrekken aan de Notaris en – indien van toepassing – de leverancier en/of exploitant van een WKO (Warmte Koude Opslag) installatie of stadsverwarming en/of de (beheerder van de) Vereniging van Eigenaars, een en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

**Artikel 24 Promotiemiddelen/Woonomgeving/Herontwikkeling**
1. Koper is er mee bekend dat alle promotiemiddelen, die door of namens Verkoper ter beschikking zijn gesteld of zijn overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie. Alle getoonde tekeningen, artist impressions, foto's, staten en dergelijke zijn indicatief. In verband hiermee kan Koper aan de promotiemiddelen geen rechten ontlenen.
2. Koper is er mee bekend dat de situatietekening is gebaseerd op onder meer door de gemeente verstrekte gegevens en betreft een momentopname. Koper is er mee bekend dat wijzigingen met betrekking tot de situering van de bebouwingen, groenstroken, waterpartijen, bomen, belendingen, afmetingen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, rijstroken en dergelijke zich dan ook kunnen voordoen. Tekeningen of omschrijvingen, voor zover niet behorend bij een omgevingsplan, hebben geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.
3. Voor zover van toepassing verklaart Koper ermee bekend te zijn dat de omgeving van het Verkochte in (her)ontwikkeling is. Dit betekent (onder meer) dat de woningtypen en -aantallen in de omgeving aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn, maar ook dat de komende jaren bouwactiviteiten in de omgeving van het Verkochte plaatsvinden die ook voortduren nadat de (door/namens de Koper te realiseren) woning is opgeleverd.

**Artikel 25 Algemene Voorwaarden/beperking aansprakelijkheid, Wwft**
1. Op de door de Notaris te verlenen diensten zijn de door de Notaris gehanteerde Algemene Voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing. Deze Algemene Voorwaarden zijn te raadplegen via de website van de Notaris.

CONCEPT

Contractnummer 320.20002218.**

2. Op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en aanverwante wet- en regelgeving, is de Notaris gehouden onderzoek te doen naar bij de transactie betrokken partijen en de herkomst van gelden. Teneinde de Notaris in staat te stellen dergelijk onderzoek te verrichten, verklaart Koper daaraan volledige medewerking te verlenen.
   Koper verplicht zich, ieder voor zover het hen betreft, de Notaris op diens eerste verzoek van alle informatie en documentatie te voorzien die hij nodig acht voor het uitvoeren van bedoeld onderzoek. Daaronder is mede - doch niet uitsluitend - begrepen het geven van inzicht in vertegenwoordigingsstructuren, de uiteindelijke belanghebbenden (UBO's), politically exposed persons (PEP's), het aanleveren van daarop betrekking hebbende documentatie, het ondertekenen van verklaringen, het legaliseren van handtekeningen, het tonen van geldige legitimatiebewijzen en het afgeven van scans en/of kopieën daarvan, en voorts alles wat de Notaris verder nodig acht met betrekking tot het door hem naar behoren kunnen naleven van de terzake geldende wet- en regelgeving. Het onthouden van het tijdig verlenen van de door de Notaris gevraagde medewerking dan wel het tijdig aanleveren van informatie en/of documenten kan er onder meer toe leiden dat de Notaris zijn dienst moet weigeren of de levering van het Verkochte wordt uitgesteld. De Notaris zal overgaan tot het inplannen van de datum van ondertekening van de akte van levering **nadat** Koper de Notaris van alle gevraagde informatie en documentatie heeft voorzien.
3. Als de Notaris zijn dienst weigert in verband met (de uitkomsten van) het onderzoek zoals bedoeld in voorgaand artikellid, is de Verkoper gerechtigd om deze overeenkomst door een aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren (waarvan een kopie wordt gestuurd aan de Notaris).
   Als de Notaris zijn dienst weigert doordat Koper zich onthoudt van de door de Notaris gevraagde medewerking, is de Verkoper gerechtigd om deze overeenkomst door een aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren (waarvan een kopie wordt gestuurd aan de Notaris) waarbij Verkoper eveneens gerechtigd is om betaling van een onmiddellijk opeisbare boete van Koper te vorderen van vijf procent (5%) van de Koopprijs.
4. In het kader van het hiervoor onder lid 2 bedoelde onderzoek is het van belang dat de Notaris de tenaamstelling van de bankrekeningen waarvan gelden op de kwaliteitsrekening van de Notaris worden gestort, kan verifiëren. Om die reden dienen de door de Notaris te ontvangen gelden van een op naam van Koper staande Nederlandse bankrekening te worden overgemaakt. Indien dit niet mogelijk is, dient Koper eerst in overleg te treden met de Notaris, alvorens gelden over te maken naar de kwaliteitsrekening van de Notaris. Gelden overgemaakt van een bankrekening waarvan de tenaamstelling niet (of niet geheel) duidelijk is, zullen onverwijld worden teruggestort. Indien de middelen geheel of gedeeltelijk worden geleend van (een) derde(n), niet zijnde een grote geldverstrekkende instelling, staat Koper er jegens Verkoper voor in dat ook deze derde(n) de ter leen te verstrekken middelen rechtmatig verkregen heeft/hebben en kan koper verplicht worden om die derde(n) richting de Notaris aan te laten tonen dat hij/zij die middelen rechtmatig verkregen heeft/hebben.
5. De kosten voor werkzaamheden als bedoeld in dit artikel 25, en de in verband daarmee gemaakte verschotten, worden door Partijen niet beschouwd als kosten in de zin van artikel 2 lid 1 en komen voor rekening van de Partij die het betreft.

**Artikel 26 Tolk**

Indien de Notaris meent dat (één van) Koper(s) de Nederlandse taal niet voldoende verstaat(n), zal de Notaris een door de Notaris aan te wijzen beëdigde tolk uitnodigen die bij het ondertekenen van de akte van levering aanwezig zal zijn. De kosten van deze tolk zijn voor rekening van Koper

CONCEPT

Contractnummer 320.20002218.**

**Artikel 27 Aanleg verplichting en instandhouding parkeerplaatsen**
Zoals weergegeven in het kavelpaspoort is Koper verplicht op de Bouwkavel twee (2) opstelplaatsen naast elkaar voor auto's te realiseren en deze opstelplaatsen voor het gebruik als parkeerplaats voor motorvoertuigen, in stand te houden.
Genoemde bovenstaande verplichting zal als een kwalitatieve verplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 252, boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, in de desbetreffende akte van levering nader worden opgenomen en uitgewerkt.

**Artikel 28 Aanleg verplichting en instandhouding erfafscheidingen**
Koper is verplicht om voor eigen rekening en risico een groene erfafscheiding aan te brengen aan de zij- en achtertuin en deze in stand te houden, een en ander zoals nader uitgewerkt in het kavelpaspoort.
Op de erfgrens tussen openbaar gebied en privékavel worden hoge en lage hagen aangebracht door Verkoper. Koper is verplicht deze hagen in stand te houden.
Genoemde bovenstaande verplichting zal als een kwalitatieve verplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 252, boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, in de desbetreffende akte van levering nader worden opgenomen en uitgewerkt.

**Artikel 29 Windmolens**
Koper is ermee bekend dat er in de nabijheid van de kavel windmolens staan. Deze windmolens kunnen slagschaduw veroorzaken.

**Artikel 30 Archeologie**
De kavel is gelegen in een gebied met archeologische waarde, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Swifterbant-Zuid. In verband hiermee geldt dat op het perceel slechts gegraven mag worden tot maximaal 170 centimeter onder het niveau van de begane grondvloer van de woning. Dieper graven dan 170 centimeter onder het niveau van de begane grondvloer, is alleen toegestaan onder begeleiding van een archeoloog ter plaatse met voorafgaande toestemming van bevoegd gezag. Indien tijdens werkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan, dient Koper dit direct te melden en de werkzaamheden te staken. Eventuele verplichtingen tot archeologisch onderzoek en de daaraan verbonden kosten en/of vertraging komen voor rekening en risico van Koper.

**Artikel 31 Voorbehoud ten aanzien van de grond**
De kavel is gelegen in een gebied waarin de bodem door zijn opbouw aan zetting (zakking) onderhevig is. Het openbaar gebied (wegen, trottoirs e.d.) is voorbelast om de zetting in de toekomst te beperken. De kavel waarop de woning wordt gebouwd is echter niet voorbelast. Dit betekent dat er rekening mee moet worden gehouden dat de kavel over een periode van 30 jaar na oplevering van de woning meer dan 30 cm kan zetten, ook ter plaatse van de toegang tot de woning en eventueel de garage. In de eerste jaren verloopt de zetting het snelst, waarbij een zetting van 20 cm in die eerste jaren niet ongebruikelijk is.

Koper dient met betrekking tot de zetting van de voor-, zij- en achtertuinen te zijner tijd zelf maatregelen te nemen om de tuin op hoogte te houden. Aanbevolen wordt om bij ophoging van de kavel zoveel mogelijk lichte ophoogmaterialen te gebruiken, omdat het gewicht van het ophogingsmateriaal zal bijdragen aan het zettingsproces.

CONCEPT

Contractnummer 320.20002218.**

Gebruiksvoorschriften tuin
Koper dient de aansluiting van de grond met de woningentree en de terrasdeuren en eventueel de toegang tot de garage op hoogte te houden evenals de rest van de tuin.

Als Koper verhardingen rondom de woning en in de tuin aanbrengt, wijst Verkoper Koper erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken. Ook het aan trillen van de grond veroorzaakt zettingen.

Eventuele zetting van de bodem van de kavel komt voor risico van Koper en Koper heeft geen aanspraken jegens Verkoper in dit verband.

**Artikel 32 informeren gemeente**
Koper informeert de Gemeente binnen twee (2) maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning over de globale planning m.b.t. de realisatie van de bouw van de woning. De planning wordt opgesteld door de Koper. De Koper zal de Gemeente bij het opstellen van de planning betrekken.

**Bijlagen**
Tot deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:
1. Situatietekening d.d. 17 februari 2026;
2. Conceptakte van Levering;
3. Kavelpaspoort d.d. 11 september 2026;
4. Basishandboek 't Luweland zelfbouw;
5. Bouwreglement 't Luweland zelfbouw.

Aldus overeengekomen en getekend

De Verkoper: De Koper:

Namens deze,

CONCEPT