

**KOOPOVEREENKOMST**  
**Bouwka­vel ..... fase 1 Waterveld Nes-Noord Schagen**

**Ondergetekenden:**

1. Vliedlande V.O.F., gevestigd te Haarlem aan de Leidsevaart 588, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar vennoten:
  - a. De besloten vennootschap BPD Ontwik­keling B.V., statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te 3866 DA Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland onder nummer 08013158, en;
  - b. Volker Wessels Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Rijssen en kantoorhoudende te 3826 PA Amersfoort, Podium 9, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09073602

hierna te noemen 'Verkoper'; en

2. De heer .....geboren te ..... op ..... en mevrouw .....geboren te ..... op ....., beiden wonende te ..... op het adres ....., gehuwd in gemeenschap van goederen, hierna gezamenlijk te noemen: 'koper';

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 vrijstaande woning, gelegen in het plangebied Nes-Noord Waterveld fase 1 te Schagen, kadastraal bekend gemeente Schagen, sectie K nummer 902( gedeeltelijk), aangeduid met kavelnummer ..... groot circa ..... centiare (m<sup>2</sup>), een en ander zoals aangegeven op situatietekening d.d. 5 september 2018 welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie, hierna te noemen: 'het Verkochte'.

**Koopprijs**

De Koopprijs van het Verkochte bedraagt (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 de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden , uiterlijk binnen 6 weken na vervulling van de in artikel 13 genoemde ontbindende voorwaarde, doch niet eerder dan nadat het Verkochte conform het hierna bepaalde in artikel 5 lid 1 bouwrijp is gemaakt.
2. Het verlijden van de akte van levering zal plaatsvinden ten overstaan van één van de notarissen of waarnemers verbonden aan het notaris­kantoor Welkers & Wardenaar te Schagen hierna te noemen: de "Notaris".

paraaf Verkoper:

paraaf Koper:

3. Indien het Verkochte ten tijde van de levering nog ten name van een derde staat, zal de Koper ermee genoegen nemen dat, indien de Verkoper zulks wenst, die derde rechtstreeks aan de Koper levert, eventueel bij verzamelakte.

#### **Artikel 2 Kosten en belastingen**

1. De kosten van levering en overdracht, waaronder begrepen de notariële kosten, de over deze kosten verschuldigde belastingen en de kadastrale rechten en kadastrale uitmeting, komen voor rekening van de Koper.
2. 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.
3. De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de leveringsakte voor rekening van de Koper. De Verkoper is gehouden om de lasten over de ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte respectievelijk feitelijke levering lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen Partijen.

#### **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 4 % per jaar over het bedrag van de grondkosten (exclusief omzetbelasting) vanaf 1 februari 2019, tot aan de datum van levering. Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan. Op de dag van levering wordt de koopsom opeisbaar. De Koper verklaart gebruik te maken van uitstel betaling koopsom, zoals hiervoor bedoeld.
4. De betaling van de Koopprijs, rente, overige kosten, omzetbelasting, belastingen en de verrekening van de door de Verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de leveringsakte op te geven baten en lasten vindt plaats via de Notaris.
5. De reeds door Koper betaalde reserveringsvergoeding ad € ..... wordt bij levering verrekend met de koopsom.
6. 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.
7. 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**

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit deze overeenkomst is Koper verplicht uiterlijk binnen 4 weken na ondertekening van deze overeenkomst bij de Notaris als waarborgsom een bedrag te storten ter grootte van 10% (tien procent) van de Koopprijs (exclusief omzetbelasting).
2. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan Koper desgewenst binnen genoemde periode in lid 1 bij de Notaris een door te goeder naam bekend staande Nederlandse bankinstelling afgegeven bankgarantie ter grootte van 10% (tien procent) van de Koopprijs (exclusief omzetbelasting) deponeren. Die bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn, voort te duren tot, één maand na het tijdstip van de notariële kopieren overdracht en voorts de bepaling

te bevatten dat de bank op eerste verzoek van Verkoper of de Notaris het bedrag van de garantie aan de Notaris zal uitkeren.

3. Koper machtigt de Notaris om op eerste verzoek van Verkoper en in de gevallen zoals voorzien in deze overeenkomst de waarborgsom aan Verkoper over te maken
4. De waarborgsom/bankgarantie zal met de Koopprijs worden verrekend, behoudens in het geval deze overeenkomst geen rechtskracht verkrijgt vanwege het niet (tijdig) vervuld raken van de overeengekomen opschortende voorwaarde(n), in welk geval de waarborgsom zal worden gerestitueerd.
5. Bij niet naleving van de bij dit artikel aan Koper opgelegde verplichting is artikel 16 van overeenkomstige toepassing.
6. Zolang op grond van het in deze overeenkomst bepaalde geen restitutie, verrekening of uitbetaling van de waarborgsom heeft plaatsgevonden, houdt de notaris de waarborgsoms onder zich tot het moment waarop hij een eensluidende betalingsopdracht van beide partijen ontvangt, danwel tot het moment waarop bij in kracht van gewijsde gegaan vonnis is beslits aan wie de waarborgsom moet worden afgedragen.

#### **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 de riolering en andere nutsvoorzieningen.
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 voornemens het Verkochte te gaan gebruiken voor woningbouwdoeleinden.
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 elektra, water, CAI, telefoonaansluiting 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 (ontwerp-) akte van levering (welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie). 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.
3. In de notariële akte van levering zullen worden opgenomen alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie ten aanzien van het Verkochte en ten aanzien van de locatie waar het Verkochte deel van uitmaakt te bestendigen.

### **Artikel 7 Overgang**

Alle aanspraken welke de Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan over op de Koper per het tijdstip van levering van het Verkochte. Voor zover bepaalde aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, is de Verkoper verplicht op eerste verzoek van de Koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken.

De Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen, welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan, aan de Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van de Koper te stellen. De Koper dient van deze overdracht zelf mededeling te doen aan de desbetreffende derden.

### **Artikel 8 Overmaat, ondermaat**

Verschiil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven indicatieve ('circa') maat of grootte van de grond geeft geen van Partijen enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

### **Artikel 9 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 artikel 3 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- e. met betrekking tot het Verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease.

### **Artikel 10 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 11 Bodem- en/of milieukwaliteit**

1. De bodem zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik van als in artikel 5 lid 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, dan wel aanwezig zijn geweest.
3. Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het Verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.

### **Artikel 12 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.

### **Artikel 13 Ontbindende voorwaarden**

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Koper binnen twee (2) maand(en) na diens ondertekening van deze overeenkomst voor de financiering van de Koopprijs alsmede de daarop te realiseren woning een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan €.....zulks onder bij de grote geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van €.....
2. a. Indien de in lid 1 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 of telefaxbericht met verzendbevestiging, 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 van rechtswege ontbonden zal zijn.
- b. Het inroepen van de ontbinding op grond van lid 1 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 door of namens de Verkoper is meegedeeld. De Verkoper draagt er zorg voor dat de Koper deze datum tijdig verneemt. Indien de Koper geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Koper het recht alsnog vóór de datum van levering, de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.
4. De Koper verplicht zich al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in lid 1 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 zijn ter grootte van 10% van de Koopprijs. Het inroepen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.

### **Artikel 14 Aanvraag bouwvergunning / bouwplicht**

1. De koper is verplicht binnen drie maanden na wederzijdse ondertekening van de koopovereenkomst een schetsontwerp van het bouwplan voor een vrije sectorwoning op de onroerende zaak in te dienen bij de afdeling Bouw- en woningtoezicht van de gemeente, welk schetsontwerp in ieder geval dient te voldoen aan het Bestemmingsplan, het Stedenbouwkundig plan Waterveld van de gemeente Schagen d.d. september 2016 en het kavelpaspoort d.d. september 2018. De koper is verplicht zich te houden aan de eventuele voorgestelde

wijzigingen op dit schetsontwerp door de afdeling Bouw en woningtoezicht en deze onverwijld uit te werken in een nieuw schetsontwerp, dan wel onverwijld een nieuw schetsontwerp in te dienen, opdat de aangepaste, dan wel het nieuwe, schetsontwerp door de afdeling Bouw- en woningtoezicht zal zijn goedgekeurd.

2. De koper is verplicht binnen drie maanden na de instemming van de afdeling Bouw - en woningtoezicht met het schetsontwerp, zoals bedoeld in lid 1, een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een vrije sectorwoning in te dienen bij de gemeente Schagen, welke aanvraag in ieder geval dient te voldoen aan het bestemmingsplan, het Stedenbouwkundig plan Waterveld opgesteld september 2016 door de gemeente Schagen, het kavelpaspoort d.d. september 2018 en aan het in lid 1 bedoelde schetsontwerp. Koper is verplicht vervolgens de daartoe geëigende planologische procedure volledig te doorlopen teneinde een onherroepelijke omgevingsvergunning te verkrijgen.
3. De koper is verplicht met de bouwwerkzaamheden van de woning te starten binnen zes (6) maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, terwijl voorts de bouw gereed dient te zijn binnen driehonderd (300) werkbare werkdagen, gerekend vanaf de start van de bouw.
4. Indien de koper handelt in strijd met dit artikel verbeurt koper aan de verkoper een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van tweeëntwintigduizend euro (€ 22.000,00) per overtreding.
5. De verkoper kan op schriftelijk verzoek van de verkrijger ontheffing verlenen aan het bepaalde in dit artikel.

#### **Artikel 15 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 16 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 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 17 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 (0,25%) promille 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 twee procent (2%) van de Koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
  4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
  5. De Notaris wordt bij deze onherroepelijk gevolmachtigd om, na verloop van genoemde termijn van acht dagen:
    - indien de Koper in verzuim is, het bedrag van de door deze verschuldigde boete op eerste verzoek aan Verkoper te betalen uit de bij de Notaris door Koper onderscheidenlijk door een bank krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn.
    - indien Verkoper in verzuim is, de door Koper gestorte bedragen aan deze terug te betalen.

### **Artikel 18 Termijnen**

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

### **Artikel 19 Twee of meer kopers**

1. Indien de ondergetekende sub 2 meer dan één persoon betreft, dan kunnen zij slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen.
2. De bij ondergetekende sub 2 vermelde personen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voor hen voortvloeiende verplichtingen.

### **Artikel 20 Domiciliekeuze**

De Koper kiest terzake van de uitvoering van deze overeenkomst woonplaats ten kantore van de Notaris, alwaar een gewaarmerkt exemplaar van deze overeenkomst zal berusten.

### **Artikel 21 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, tenzij Partijen anders overeenkomen.

### **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.

### **Bijlagen:**

Tot deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

1. situatietekening d.d. 5 september 2018
2. (ontwerp-) akte van levering zoals genoemd in artikel 6 lid 2
3. Kavelpaspoort kavelnummer.... September 2018

Koper verklaart hierbij uitdrukkelijk een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen, bekend te zijn met de inhoud daarvan en deze te aanvaarden.

Koopovereenkomst bouwkaavel fase 1 Waterveld Nes-Noord Schagen

Aldus overeengekomen en getekend

Te Amsterdam

te

d.d. ....

d.d.

Verkoper:

Koper:

paraaf Verkoper:

paraaf Koper: