

**KOOPOVEREENKOMST**  
**SCHAPENDRIFT BORNERBROEK**

-1-

Kavel \*

**CONCEPT VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN,**  
**HIERAAN KUNNEN GEEN RECHTEN ONTLEEND WORDEN**

LDB/JS/20096859  
Model koop, versie 29-4-2022

De ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **De Broamhaa B.V.**, gevestigd te Bornerbroek en kantoorhoudende te 7627 RA Bornerbroek, Schapendrift 7, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 81888600, hierna genoemd: **Verkoper**; en

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| 2. <b>Koper 1:</b>  | <b>Koper 2:</b>          |
| Naam:   | Naam:                    |
| Voornamen (voluit):   | Voornamen (voluit):      |
| Adres:  | Adres:                   |
| Postcode en woonplaats:   | Postcode en woonplaats:  |
| Geboorteplaats en datum:  | Geboorteplaats en datum: |
| Telefoon thuis:   | Telefoon thuis:          |
| Telefoon werk:  | Telefoon werk:           |
| E-mailadres:  | E-mailadres:             |
| Burgerlijke staat:<br>ongetrouwd / getrouwd / geregistreerd partnerschap* |                          |

(\* doorhalen wat niet van toepassing is)

hierna \*tezamen genoemd: **Koper**;

**verklaren het volgende te zijn overeengekomen:**

**I. Koopovereenkomst/omschrijving verkochte**

Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt, \*ieder voor de onverdeelde helft:

**het perceel bouwgrond, plaatselijk bekend Schapendrift \*, 7627 RA Bornerbroek (gemeente Almelo), kadastraal bekend gemeente Ambt-**

**Almelo, sectie O, nummer \* groot \*, zoals met kavelnummer \*  
aangegeven op de als BIJLAGE 1 aan deze akte te hechten tekening,  
hierna aangeduid als: **het Verkochte**.**

## **II. Koopprijs**

De koopprijs bedraagt: \* inclusief omzetbelasting.

Verkoper draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de hierna genoemde notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte aan Koper ter hand wordt gesteld.

**Deze koopovereenkomst is voorts aangegaan onder de volgende bepalingen:**

### **NOTARIËLE AKTE VAN LEVERING. BOUWRIJP MAKEN**

#### **Artikel 1**

De levering van het Verkochte zal plaatsvinden bij akte te verlijden ten overstaan van één van de notarissen of een plaatsvervanger van Bolding Davids Notarissen te Almelo, hierna te noemen: **de Notaris**, binnen twee weken nadat de werkzaamheden voor het bouwrijp maken door Verkoper zijn afgerond, doch uiterlijk op 31 december 2022, of zoveel eerder of later als Verkoper en Koper nader zullen overeenkomen. Verkoper zal Koper tijdig informeren over de verwachte datum.

Onder het bouwrijp maken wordt te dezen verstaan:

de door verkoper te verrichten werkzaamheden in, aan, of in de directe nabijheid van het Verkochte, welke nodig zijn en dienstig zijn om met de bouwwerkzaamheden een aanvang te kunnen nemen. Onder bouwrijp maken wordt verstaan het geschikt maken van de bouwkaavel voor de beoogde bestemming, te weten wonen.

De volgende activiteiten maken voor zover nodig onder meer deel uit van het bouwrijp maken:

- het uitvoeren van grondwerk;
- het verwijderen van bouwbelemmerende obstakels en de boven- en ondergrond;
- het verwijderen of verleggen van bouwbelemmerende ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen);
- het graven en dempen van watergangen;
- het verzorgen van een ontsluiting(en) van het plangebied voor bouwverkeer;
- het aanleggen van bouwwegen;
- het (doen) aanleggen van een deel van de nutsvoorzieningen (elektriciteit, riolering en water) exclusief de opstalaansluitingen.

## **KOSTEN EN BELASTINGEN**

### **Artikel 2**

1. Alle kosten van de eigendomsoverdracht, waaronder begrepen de kosten van de akte van levering, de eventuele overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van Verkoper.  
De omzetbelasting is voor rekening van Koper en begrepen in de hiervoor gemelde koopprijs.
2. De zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte, derhalve niet de gebruikerslasten, worden niet verrekend en zijn vanaf één januari aanstaande voor rekening van Koper.

## **BETALING VAN DE KOOPSOM**

### **Artikel 3**

1. De betaling van de koopprijs, de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de Notaris.
2. Koper is verplicht de koopsom te voldoen door storting en/of creditering van de bankrekening(en) van de Notaris, een en ander uiterlijk per de dag van, doch vóór het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag, zonder dat Koper zich op verrekening zal kunnen beroepen.
3. Verkoper geeft opdracht aan de Notaris de aan Verkoper toekomende koopsom uit te betalen overeenkomstig de door Verkoper te accorderen financiële afwikkeling. De Notaris zal deze opdracht uitvoeren zodra:
  - de akte van levering is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster;
  - uit onderzoek bij de openbare registers van het Kadaster is gebleken dat de eigendomsoverdracht is geschied zonder inschrijvingen die op datum eigendomsoverdracht niet bekend waren.
4. Verkoper is ermee bekend dat in verband met dit onderzoek tussen de dag van het ondertekenen van de akte van levering en de dag van uitbetaling één of meer werkdagen verstrijken.

## **WAARBORG SOM / BANKGARANTIE**

### **Artikel 4.**

Koper is niet verplicht tot het storten van een waarborgsom dan wel het stellen van een bankgarantie.

## **FEITELIJKE LEVERING, STAAT VAN HET VERKOCHTE. RISICO**

### **Artikel 5**

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper geschiedt in de bouwrijpe staat waarin het zich alsdan bevindt, wat onder bouwrijp wordt verstaan is omschreven hiervoor in artikel 1.
2. Het Verkochte zal op de Overdrachtsdatum terstond na het verlijden

van de notariële akte van levering aan Koper in bezit worden gesteld. Vanaf het in de akte van levering vermelde tijdstip van verlijden van die akte is het Verkochte voor risico van Koper. Vanaf de Overdrachtsdatum is het Verkochte voor rekening van Koper.

3. Het Verkochte zal aan Koper vrij van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming en ongevorderd worden overgedragen.
4. Na de feitelijke levering (oplevering) zal het Verkochte door Koper worden gebruikt als bouwgrond voor de bouw van een woning.
5. Het Verkochte zal bij de aflevering de eigenschappen bezitten die voor het feitelijke gebruik als hiervoor in lid 4 omschreven, nodig zijn. Aan Koper bij het tot stand komen van deze overeenkomst kenbare gebreken die aan het gebruik in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.
6. Verkoper staat niet in voor het verkrijgen van een vereiste omgevingsvergunning of andere vereiste vergunningen voor het gebruik als bedoeld in lid 4. Koper is zelf verantwoordelijk en draagt de kosten voor het aanvragen van de benodigde (omgevings-) vergunning(en).

## **JURIDISCHE LEVERING**

### **Artikel 6**

1. Het Verkochte zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, beslagen, hypotheek en inschrijvingen daarvan.
2. Verkoper heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, opstalrecht en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en blijkende en/of voortvloeiend uit:
  1. de (laatste) akte(n) van levering;
  2. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd. Deze lasten zijn opgenomen in de als bijlage aan deze akte gehechte concept leveringsakte.
3. Koper heeft kennisgenomen van de verplichtingen, lasten en/of beperkingen, voorkomend in de in lid 2 bedoelde bepalingen en aanvaardt die verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk.
4. Blijkens een kadastraal uittreksel per \* zijn ten aanzien van het Verkochte geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster en de Landelijke Voorziening WKPB.
5. Voorts is Koper er door Verkoper op gewezen dat meer informatie over de bestemming van het Verkochte is te lezen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) onder Schapendrift 7 Bornerbroek.

## **OVERMAAT/ONDERMAAT**

### **Artikel 7.**

Over- of ondermaat van het Verkochte of een eventuele onjuistheid of onvolledigheid in de verdere omschrijving van het Verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

## **GARANTIEVERKLARINGEN VERKOPER**

### **Artikel 8.**

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor bepaalde in de artikelen 5 en 6, het volgende:

- a. Verkoper is bevoegd tot verkoop van het Verkochte;
- b. het Verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur en/of pacht of enig ander gebruiksrecht en ongevorderd zijn.

## **SCHADE BOUWVERKEER**

### **Artikel 9.**

Koper is jegens de Verkoper aansprakelijk voor (eventueel) door of namens haar veroorzaakte schade aan wegen en/of openbaar gebied als gevolg van (bijvoorbeeld) bouwverkeer. Koper zal de nodige maatregelen (doen) treffen om de kans op schade aan het openbaar gebied en wegen te minimaliseren. Teneinde dit te borgen zal Verkoper voor aanvang van de werkzaamheden een 0-meting verrichten en een rijroute voor bouwverkeer vastleggen, waarbij voorshands wordt uitgaan van een aanrijroute bouwverkeer via (de inrit van) de Schapendrift, vanaf de Pepershaar. Onderhavige schaderegeling geldt aldus expliciet (qua begrenzing) voor het gebied inrit Schapendrift (vanaf de Pepershaar) tot aan de buitengrenzen van exploitatiegebied.

## **INFORMATIEPLICHT VERKOPER, ONDERZOEKSP LICHT KOPER**

### **Artikel 10.**

Verkoper staat er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk 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.

## **KETTINGBEDING, KWALITATIEVE VERPLICHTING**

### **Artikel 11.**

In de akte van levering zullen – voor zover op het Verkochte van toepassing- de volgende (gedoog-)verplichtingen, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen nader worden uitgewerkt en worden bedongen respectievelijk overeengekomen:

### **Kwalitatieve verplichting en kettingbeding**

#### **1. Voorzieningen openbaar nut**

De verplichting te dulden dat palen, kabels, draden, isolatoren,

aanduidingborden, drainagebuizen en pijpleidingen met toebehoren voor openbare doeleinden, obstakels in de vorm van straatpotjes, brandkranen, afsluiters, apparatuur in de vorm van lichtmasten en/of kasten en eventuele aanwijspaaltes, op, in, aan of boven het Verkochte en de daarop te stichten danwel gestichte woning bouwwerken worden aangebracht en onderhouden.

## 2. Erfafscheiding

De verplichting om de op het Verkochte in opdracht van en voor rekening van Verkoper geplaatste danwel te plaatsen erfafscheiding en/of op de locatie(s) en met hoogtes zoals schetsmatig aangegeven op het kavelpaspoort van het Verkochte dat als **BIJLAGE 2** aan deze overeenkomst wordt gehecht, te dulden, onderhouden en in stand te houden. Hieronder wordt nadrukkelijk begrepen de beukenhagen van 120 respectievelijk 180 centimeter hoog, de hekwerken met gemengde klimplanten en overige erfafscheidingen.

## 3. Parkeerplaatsen

De verplichting om op het Verkochte voor eigen rekening twee parkeerplaatsen aan te leggen en als zodanig te gebruiken, te dulden, onderhouden en in stand te houden, deze parkeerplaatsen zijn schetsmatig aangegeven op het gemelde kavelpaspoort.

## 4. Watersysteem

De verplichting om op het Verkochte een watersysteem te realiseren zoals vermeld in het waterhuishoudkundig plan en rioleringsplan opgesteld door Caudatis, waarvan een kopie als **BIJLAGE 3** aan deze overeenkomst wordt gehecht, en deze na oplevering te dulden, onderhouden en in stand te houden.

## 5. Stedebouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan

De verplichting om zich, voor zover van toepassing op het Verkochte, te houden aan de eisen, voorwaarden en bepalingen uit het Stedebouwkundigplan en Beeldkwaliteitsplan "Schapendrift 7 Bornerbroek" van maart 2022, waarvan kopieën als **BIJLAGE 4** en **BIJLAGE 5** aan deze overeenkomst worden gehecht.

## 6. Bestaande bomenrij (ALLEEN BIJ KAVEL 7 EN 8 OPNEMEN)

De verplichting om de op het Verkochte aanwezige bomen waarvan de locatie schetsmatig is aangegeven op het gemelde kavelpaspoort te dulden, onderhouden en in stand te houden.

## 7./8 Boete

Bij niet-nakoming van de hiervoor bedoelde verplichtingen verbeurt Koper ten behoeve van de Verkoper een boete van vijf honderd euro (€ 500,00) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt. Deze boete is door het enkele feit van de niet-nakoming onmiddellijk opeisbaar, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst.

Koper heeft een kopieën van het Stedebouwkundigplan,

Beeldkwaliteitsplan en waterhuishoudkundig plan ontvangen, heeft kennisgenomen van de inhoud daarvan en aanvaardt daarin voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk.

#### Kwalitatieve verplichting

De hiervoor omschreven verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overgaan op al degenen die het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene, hetzij onder bijzondere titel.

Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van dat perceel of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor omschreven verplichtingen gebonden.

#### Kettingbeding

Daarnaast is Koper verplicht en verbindt zich jegens Verkoper om de hiervoor omschreven verplichtingen en het onderhavige artikellid bij overdracht van het Verkochte of van een gedeelte daarvan, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt zakelijk genotsrecht, aan de verkrijger op te leggen, ten behoeve van Verkoper aan te nemen en in de notariële akte van levering of vestiging van een beperkt zakelijk genotsrecht woordelijk op te doen nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van één honderd duizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van Verkoper met bevoegdheid voor de laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt Koper zich jegens Verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of de hiervoor bedoelde beperkt gerechtigde/ dat ook deze zowel het in lid a van dit artikellid als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers.

Elke opvolgende vervreemder verplicht zich daarbij namens en ten behoeve van Verkoper het beding aan te nemen.

#### Bouwverplichting

- a. Koper is verplicht het Verkochte te bebouwen met de in de omschrijving van het Verkochte aangegeven bebouwing.
- b. Binnen een (1) jaar na de datum van het ondertekenen van de notariële akte van levering moet met de bebouwing van het Verkochte zijn gestart en binnen twee (2) jaar na de datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op het Verkochte te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn.
- c. Wanneer de Koper voorziet dat (één van) de in lid b. bedoelde termijnen niet wordt gehaald, moet Koper dit schriftelijk melden bij Verkoper en kan Koper Verkoper daarbij gemotiveerd verzoeken om een verlenging. Verkoper is bevoegd te besluiten of zij instemt met het verzoek tot verlenging en kan aan een instemming voorwaarden verbinden.

- d. Zolang niet is voldaan aan de in lid b. vermelde verplichting mag en kan de Koper (delen van) het Verkochte niet zonder schriftelijke toestemming van Verkoper verkopen, in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met andere beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten of anderszins in gebruik geven. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- e. Het bepaalde in lid d. geldt niet voor het vestigen van het recht van hypotheek, of in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
- f. Als aan één van de in lid b. genoemde termijnen niet is voldaan, is de Koper aan Verkoper een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100,- (zegge: honderd euro) voor iedere dag dat de desbetreffende termijn wordt overschreden. Het voormelde geldt onverminderd het recht van Verkoper om volledige nakoming te vorderen.
- g. Als de bebouwing uiterlijk zes (6) maanden na verloop van de in lid b. genoemde termijnen niet voltooid en gebruiksklaar is, kan de Koper verplicht worden om het Verkochte zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat en vrij op naam aan Verkoper te koop aan te bieden tegen de in de koopovereenkomst genoemde prijs, zonder vergoeding voor eventueel reeds uitgevoerde werkzaamheden en/of gerealiseerde opstallen en zonder vergoeding van kosten verbonden aan de eigendomsoverdracht of de tijdelijke financiering.

#### **Recht van eerste koop**

Zolang de te bouwen woning op het Verkochte nog niet is opgeleverd heeft Verkoper een recht van eerste koop. Dit recht van eerste koop houdt in dat de Koper, als deze het Verkochte of een gedeelte daarvan wil overdragen of bezwaren met een beperkt recht (o.a. opstalrecht of erfpachtrecht), verplicht is om het Verkochte eerst aan Verkoper te koop aan te bieden. Hierbij geldt:

1. dat de Koper dit dient te doen door middel van een aangetekende brief;
2. dat het aanbod aan Verkoper dient te worden gedaan tegen de in deze koopovereenkomst genoemde prijs, eventueel vermeerderd met een percentage, waarmee Verkoper de prijzen van vergelijkbare onroerende zaken heeft verhoogd; en
3. dat de Koper geen recht heeft op een vergoeding van kosten, verbonden aan de eigendomsoverdracht of de tijdelijke financiering.

Verkoper zal binnen twee maanden na ontvangst van de aangetekende brief, schriftelijk aan de Koper laten weten of zij van het recht van eerste koop gebruik wil maken. Als Verkoper van het recht tot eerste koop afziet, mag de Koper tot verkoop aan een derde overgaan, met inachtneming van eventueel door Verkoper te stellen voorwaarden.

#### **Woonplicht en verkoopverbod.**



1. a. De Koper is verplicht om de op Verkochte aanwezige of te bouwen woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.
  - b. Het is verboden en niet mogelijk voor de Koper om de woning met de daartoe behorende grond aan derden door te verkopen.
  - c. Het bepaalde in lid a. en b. vervalt nadat de Koper de woning gedurende één jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de Koper als bewoner van het betreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
  - d. Het bepaalde in lid a. en b. is niet van toepassing bij:
    1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
    2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW);
    3. overlijden van de koper of (één van) zijn gezinsleden;
    4. schriftelijke ontheffing door het college als bedoeld in lid e. van dit artikel.
  - e. De Koper heeft de mogelijkheid om het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Almelo schriftelijk en gemotiveerd te verzoeken om ontheffing van het bepaalde in onderhavig artikel. Het college is bevoegd te besluiten of zij instemt met de verzochte ontheffing en kan aan een instemming voorwaarden verbinden. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
    1. verandering van werkring van de Koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
    2. ontbinding van het huwelijk van de Koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingscontract of van een geregistreerd partnerschap;
    3. beëindiging van de samenwoning, blijkend uit het bevolkingsregister; of
    4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of een van zijn gezinsleden.
2. Dit artikel wordt bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 Burgerlijk Wetboek opgenomen ten behoeve van de gemeente Almelo, welk beding bij deze uitdrukkelijk door Verkoper namens en ten behoeve van de gemeente Almelo wordt bedongen en door Verkoper namens de gemeente Almelo wordt aanvaard.

Een concept van de akte van levering wordt als **BIJLAGE 6** aan deze akte gehecht. Koper aanvaardt bij deze uitdrukkelijk deze lasten en beperkingen.

## **MILIEUBEPALING.**

### **Artikel 12.**

1. Voor zover Verkoper bekend zijn er geen ondergrondse tanks in het Verkochte aanwezig.

2. Koper is bekend met het door Sigma Bouw & Milieu opgestelde rapport “verkennend milieukundig bodemonderzoek volgens NEN 5740+A1 Schapendrift 7-9 te Bornerbroek” de dato negentien oktober tweeduizend twintig, van welk rapport een kopie als **BIJLAGE 7** aan deze akte wordt gehecht. Mocht blijken dat de grond en/of grondwater behorend tot het Verkochte is verontreinigd met andere dan de in het rapport vermelde stoffen of dat de grond en/of grondwater behorend tot het Verkochte meer is verontreinigd dan vermeld in het rapport, dan zal dat nooit aanleiding kunnen zijn tot het ontbinden van de deze koopovereenkomst. Voorts zal Koper Verkoper in dat geval nimmer aanspreken tot het betalen van een schadevergoeding, in welke vorm ook.

### **AAN-/AFVOER GROND**

#### **Artikel 13**

1. Als de Koper grond wil of moet aan- of afvoeren van het Verkochte, bijvoorbeeld ten behoeve van de bouwerkzaamheden, komen alle hierop betrekking hebbende kosten voor rekening van de Koper. Koper is er mee bekend dat voor het aan- of afvoeren van grond nadere onderzoeken nodig kunnen zijn. Koper dient zelf en voor zijn rekening en risico zorg te dragen voor deze onderzoeken.
2. Indien de grond ontgraven gaat worden, bijvoorbeeld ten behoeve van bouwwerkzaamheden, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Middels het Besluit is het mogelijk om door het lokaal bevoegd gezag lokale maximale bodemgebruikswaarden vast te stellen, of om deze bodemgebruikswaarden te conformeren aan de maximale waarden uit het (landelijke) generieke model.
3. De bij het ontgraven van het Verkochte vrijkomende grond moet op eigen kavel worden opgeslagen dan wel worden afgevoerd. Het is niet toegestaan dit op een naast gelegen kavel of openbaar gebied op te slaan/ te storten.
4. Indien grond van het eigen terrein moet worden afgevoerd zal deze verwerkt dienen te worden conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit. De mogelijkheden hiertoe kunnen worden vastgesteld na overleg met de betrokken overheidsinstanties. Volledige duidelijkheid omtrent de bodemkwaliteitsklasse van vrijkomende grond wordt pas verkregen op basis van een partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit.

### **AANLEGDIEPTE FUNDERING**

#### **Artikel 14**

Ten aanzien van de aanlegdiepte van de fundering geeft de Verkoper geen enkele garantie voor de mate van aanwezigheid van draagkrachtbeïnvloedende omstandigheden in de bouwkavel. Koper dient zelf en voor zijn rekening en risico zorg te dragen voor het doen of laten doen van een sonderingonderzoek.

## **INGEBREKESTELLING, VERZUIM, ONTBINDING EN BOETE**

### **Artikel 15.**

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van deze overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één der partijen, na bij deurwaardersexploit in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van zijn/hun verplichtingen, is deze partij in verzuim 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 verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete schuldig is van: een bedrag gelijk aan drie/tiende procent (0,3%) van de koopprijs;
  - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van een bedrag gelijk aan tien procent (10,00%) van de koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.

## **TERMIJNEN**

### **Artikel 16.**

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

## **VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING/OMZETBELASTING**

### **Artikel 17.**

Het Verkochte is een onroerende zaak als bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a ten eerste Wet op de Omzetbelasting 1968; mitsdien is omzetbelasting over de koopprijs verschuldigd. Het Verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Koper zal in de akte van levering een beroep doen op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en letter a Wet op Belastingen van rechtsverkeer; de toepasselijkheid van die vrijstelling wordt niet door lid 4 van dat artikel 15 uitgesloten.

## **LEVERING DOOR DERDEN.**

### **Artikel 18.**

Koper zal op verzoek van Verkoper het Verkochte op de Overdrachtsdatum van een of meer door Verkoper aangewezen personen krachtens levering verkrijgen, in welk geval Verkoper garandeert dat alle verplichtingen van Verkoper uit de Overeenkomst stipt (zullen) worden nagekomen.

Aldus getekend te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ 2022.

Verkoper

Koper

**BIJLAGENLIJST**

- 1: Tekening Verkochte
2. Kavelpaspoort
- 3: Waterhuishoudkundig plan
- 4: Stedebouwkundigplan
- 5: Beeldkwaliteitsplan
- 6: Conceptakte van levering
- 7: Rapport verkennend milieukundig bodemonderzoek

Partijen verklaren de hiervoor gemelde bijlagen te hebben ontvangen, de inhoud van die bijlagen te kennen en akkoord te gaan met de inhoud daarvan.

Getekend te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ 2022.

Verkoper

Koper