



**KOOPOVEREENKOMST**  
**Project 't Veld Noord**

Contractnummer : 330.30001009.130  
Projectnaam : 't Veld Noord (GREX)  
Bouwnummer : 130

BPD en Kuin Vastgoedontwikkeling V.O.F.

IJsbaanpad 1, 1076 CV Amsterdam  
Postbus 51262, 1007 EG Amsterdam  
+ 31 (0)20 304 99 99  
BTW NL818235044B01

**Bouwnummer 130**

ONDERGETEKENDEN:

1. BPD & Kuin Vastgoedontwikkeling VOF  
Postbus 51262  
1007 EG Amsterdam

Middels onherroepelijke schriftelijke volmacht vertegenwoordigd  
door BPD Ontwikkeling B.V.

hierna te noemen '(de) Verkoper'; en

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

De opdracht van deze akte wordt door Koper 1 en Koper 2 verstrekt.

hierna te noemen '(de) Koper',

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

Contractnummer 330.30001009.130

Partijen verklaren per 02-05-2026 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 't Veld Noord plaatselijk bekend 't Veld Noord, kadastraal bekend gemeente Niedorp, sectie E nummer(s) 2165, aangeduid met kavelnummer 130 Kavel 't Veld Noord, groot circa 502 centiare (m<sup>2</sup>), een en ander zoals aangegeven op situatietekening (welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie), hierna te noemen: '**(het) Verkochte**'.

#### **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 Notariële akte van levering**

De voor de eigendomsoverdracht op te maken notariële akte van levering zal worden verleden ten overstaan van één van de notarissen van WFO Netwerk Notarissen, Burgemeester Schrijnderlaan 2, 1613 JW Grootebroek, T: 0228-512444, hierna te noemen: de Notaris, uiterlijk **één (1) maand na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning die de bouw van voormelde woning op het Verkochte mogelijk maakt.**

##### **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.

Contractnummer 330.30001009.130

### **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 ..... 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 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, 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 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 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 gehouden 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 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

Contractnummer 330.30001009.130

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 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 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 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

Contractnummer 330.30001009.130

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. Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen publiekrechtelijke beperkingen voor de bodem zoals nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen) aan het Verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk 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,
  - ó  
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 12 Ontbindende voorwaarden**

Onderhavige overeenkomst zal, met inachtneming van het navolgende ontbonden kunnen worden in de volgende gevallen:

door Koper, indien Koper - ondanks voldoende inspanning - uiterlijk op @@.@@.@@@ (behoudens door partijen overeengekomen schriftelijke verlenging), geen toezegging heeft

Contractnummer 330.30001009.130

verkregen bij een erkende geldverstrekken instelling voor een geldlening tot een hoofdsom groot € tegen dan gangbare condities gezien de aard en omvang van de lening, onder hypothecair verband van het Verkochte; Het invoeren van deze ontbindende voorwaarde van financiering door koper is alleen rechtsgeldig als:

- dit schriftelijk plaatsvindt met bericht 'handtekening retour', door middel van een uiterlijk op de vijfde werkdag ná de hiervoor vermelde uiterlijke datum, aan verkoper met afschrift aan de notaris, ontvangen bericht, eventueel per e-mail, waarbij het risico van de verzending bij Koper berust en Koper aantoont dat de voorwaarde is vervuld, met inbegrip van het bewijs dat hij zich hiervoor voldoende heeft ingespannen. Koper moet vóór de afloop van de termijn de verkoper en de notaris inlichten over de omvang, het verloop en de resultaten van zijn inspanningen en zijn verwachtingen daarover. Hij geeft onherroepelijk volmacht aan de notaris hierover informatie in te winnen en verkoper van de stand van zaken op de hoogte te stellen.
- door verkoper, indien koper uiterlijk op niet beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het realiseren van de woning op het Verkochte;
- 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 de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Wordt de ontbindende voorwaarde 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.

Partijen verplichten zich al het nodige te doen, wat tot niet vervulling van de in dit artikel vermelde voorwaarden kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen veroorzaken. Indien aan het invoeren van ontbinding als bedoeld in dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichting ten grondslag ligt, zal de niet nakomende partij aan de wederpartij als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de koopprijs.

#### **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. De koper is verplicht om uiterlijk op XX-XX-XX een aanvraag omgevingsvergunning voor een woning in te dienen bij de gemeente Hollands Kroon conform de voorschriften zoals opgenomen in het kavelboekje (Bijlage 4) en de Technische tekening van de kavel (Bijlage 5) en de regels van het van toepassing zijnde bestemmingsplan (Bijlage 5), door de gemeente Hollands Kroon. Koper is verplicht zich volledig in te spannen om vóór XX-XX-XXXX 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 kavel binnen een maand te worden overgedragen aan koper.



Contractnummer 330.30001009.130

2. De koper is verplicht zo spoedig mogelijk met de bouwwerkzaamheden van de woning te starten, doch uiterlijk binnen zes (6) maanden na overdracht van de kavel, en niet eerder dan de start van de bouw van de seriematige woningen.  
Tevens dient binnen éénentwintig (21) maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, de bouw van de woning gereed te zijn.
3. Indien de koper handelt in strijd met dit artikel verbeurt koper aan de verkoper een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van tien procent (10%) van de koopsom, 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 Bouwtijdstip woning vrije kavel in relatie tot seriematige bouw**

Koper is ermee bekend en gaat er mee akkoord dat op aangrenzende of nabijgelegen percelen seriematige woningbouw zal plaatsvinden. De planning en uitvoering van die bouw kan invloed hebben op de realisatie van de op het verkochte perceel te bouwen woning.

Koper verplicht zich bij het realiseren van de woning op het verkochte perceel rekening te houden met de bouw- en opleveringsplanning van deze seriematige woningen. Koper dient schriftelijke toestemming te verkrijgen van de aannemer van de seriematige woningen, waarin de planning van de realisatie van de op het verkochte perceel te bouwen woning wordt afgestemd op de planning van de seriematige woningbouw op de aangrenzende of nabijgelegen percelen. Aannemer van de seriematige woningen is B.V. Aannemingsbedrijf J. Th. Kuin.

#### **Artikel 16 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 17 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 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.
3. Koper aanvaardt dat er in verband met de realisatie van woningen in de nabije omgeving sprake kan zijn van overlast in de zin van geluid, zandverstuiving en het tijdelijk moeilijk bereikbaar zijn van het verkochte. Koper is zich bewust van het gegeven dat in de directe nabijheid van het Verkochte, de realisatie van woningbouw met toebehoren plaatsvindt.
4. Het bouwterrein van koper beperkt zich tot de kadastrale begrenzing van het verkochte. Koper

Contractnummer 330.30001009.130

is jegens verkoper aansprakelijk voor alle schade die zij aantoonbaar heeft toegebracht aan (bouw)wegen en het (toekomstig) openbaar gebied, veroorzaakt door hem en/of door hem ingeschakelde derden.

5. Koper is verplicht de ten behoeve van de bebouwing aan te leggen riolen, putten en dergelijke voor de afvoer van fecaliën, huishoudwater en regenwater onder de gebruikelijke gemeentelijke voorwaarden voor zijn rekening op de openbare rioleringen te doen aansluiten en daarop aangesloten te houden.
6. Koper hanteert voorts bij zijn werkzaamheden telkens de meest actuele inzichten en principes rond duurzaamheid, zal onnodig gebruik van grondstoffen vermijden, zal zoveel mogelijk duurzame bronnen gebruiken en maakt optimaal gebruik van de aanwezige grondwaterstanden en grondwaterstromen. Koper legt de in dit lid bedoelde verplichtingen ook op aan de aannemer die direct of indirect in haar opdracht werkt. Koper en/of de door hem ingeschakelde derden verplichten zich tijdens de bouw van de woning te houden aan de door de verkoper opgestelde bouwplaatsreglement (Bijlage 7).
7. Koper stelt zich op de hoogte van de aanwezigheid van kabels en leidingen in het verkochte en is volledig aansprakelijk voor alle schade welke tengevolge van zijn werkzaamheden ontstaat aan deze kabels en leidingen.
8. Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor: een gescheiden inzameling van bouwafval, afvoer van bouwafval naar een erkende stortplaats, reiniging van de bouwplaats na afronding van elke deelactiviteit op de bouwplaats, gebruik van afsluitbare containers en opslag bouw materiaal op eigen grond.
9. Voor Koper en/of door hem ingeschakelde derden geldt de inspanningsverplichting om het bouwverkeer een maximum snelheid van 30 km/uur in de bebouwde kom aan te laten houden in plangebied 't Veld Noord.
10. Koper is bekend met de planologische ontwikkelingen in de directe omgeving van het Verkochte. Koper verklaart bekend te zijn met de plannen en verklaart tegen deze plannen geen bezwaar te maken.

#### **Artikel 18 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 koopsom; 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.



Contractnummer 330.30001009.130

4. Er kan geen boete meer worden verbeurd op grond van artikel 18.2 sub a zodra de koopsom is betaald en de juridische levering heeft plaatsgevonden. De boete die tot dat moment ingevolge artikel 18.2 sub a is verbeurd, blijft verschuldigd.

#### **Artikel 19 Termijnen**

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

#### **Artikel 20 Domiciliekeuze**

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

#### **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 van de plaats waar het Verkochte is gelegen, tenzij Partijen anders overeenkomen.

#### **Artikel 22 Opschortende voorwaarden**

Er zijn geen opschortende voorwaarden van toepassing.

#### **Artikel 23 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 24 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 25 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

Contractnummer 330.30001009.130

- 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 26 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.
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

Contractnummer 330.30001009.130

is, zullen onverwijld worden teruggestort. Indien de middelen geheel of gedeeltelijk worden geleend van (een) derde(n), niet zijnde een grote geldverstekkende 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 3 lid 1 en komen voor rekening van de Partij die het betreft.

#### **Artikel 27 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

#### **Artikel 28 Zetting**

*Voorbehoud ten aanzien van de grond.*

De bouwkaavel, waarop de woning wordt gebouwd, is gezien de samenstelling ter plaatse, gevoelig voor bovengemiddelde en - in ieder geval de eerste jaren - voortdurende zetting.

Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt.

Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen. Een zetting van meer dan 30 cm in 30 jaar is niet uitzonderlijk in dit gebied. Zettingen verlopen doorgaans niet lineair, het kan daarom voorkomen dat de eerste jaren in verhouding een grotere zetting optreedt.

Het openbare gebied (straten, groenvoorzieningen etc.) inclusief een gedeelte van de voortuin van de bouwkaavel is voorbelast, zodat bij de start van de bouw de grond reeds 'gezet' is.

Ondanks deze voorzorgen kan Verkoper niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van zowel de voor- als achtertuin optreedt.

Koper dient zelf maatregelen te nemen (aanvullen met grond in de tuin, een strook met grind rondom de gevel) als zetting optreedt om de tuin op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom de woning kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond.

#### *Gebruiksvoorschriften tuin*

Koper dient de aansluiting van de grond met de woningentree en de terrasdeuren op hoogte te houden evenals de rest van de tuin.

Verkoper adviseert Koper met nadruk om direct rondom de woning een strook grind aan te brengen en van tijd tot tijd aan te vullen.

Als Koper verhardingen rondom de woning aanbrengt, wijst Verkoper Koper erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken.

Ook het aantrillen van de grond veroorzaakt zettingen. Voor aanvullingen en ophogingen kan Koper het beste grond met een laag soortelijk gewicht toepassen.

Hiermee wordt de druk op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet versneld. Verkoper adviseert u het afschot van de verharding van de woning af te laten lopen (d.w.z. van de gevel af de tuin in).

Contractnummer 330.30001009.130

De verharding dient ook los van de woning gehouden te worden en minimaal 50 mm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, m.u.v. de woningentreedeur.

Verkoper wijst Koper erop dat zettingen van de grond zich eerder aftekenen bij verharde oppervlaktes.

Ook zijn de mogelijk noodzakelijke ophogingen die Koper in de komende jaren dient uit te voeren minder gemakkelijk en mogelijk kostbaarder bij verharde oppervlaktes.

Bijgebouwen die niet op een paalfundering geplaatst worden kunnen daarbij uit het lood gaan staan als gevolg van niet gelijkmatige zakkingen.

Verkoper adviseert Koper de aansluitingen van riolering en overige nutsleidingen te controleren voordat ophoogwerkzaamheden worden uitgevoerd.

#### **Artikel 29 Talud en beschoeiing**

Het Verkochte grenst (voor een deel) aan een waterpartij waarbij het Verkochte is of zal worden voorzien van een beschoeiing en een talud (om de oever van het Verkochte tegen afkalving te beschermen).

De beschoeiing voldoet aan hetgeen de zogenoemde legger c.q. richtlijnen van het waterschap eist.

Tijdelijke peilstijging in het oppervlaktewater, waardoor de beschoeiing en/of het talud tijdelijk (gedeeltelijk) onder water komen te staan, is niet uit te sluiten.

De beschoeiing en het talud dienen door de Koper in een goede staat te worden onderhouden. Zie hiervoor ook de verplichtingen zoals opgenomen in de zogenoemde legger c.q. richtlijnen van het waterschap.

Zie tevens de (concept) leveringsakte waarin een bepaling over (de instandhoudingsverplichting van) de beschoeiing en het talud is opgenomen.

Voor het eventueel aanleggen van een vlonder c.q. steiger geldt dat te allen tijde het vaarprofiel vrij gehouden en dient contact te worden opgenomen met het Hoogheemraadschap.

Eventuele aanpassingen en/of ophoging(en) van het Verkochte kunnen tot een extra belasting en/of beschadiging (waaronder het vervormen en/of wijken) van de beschoeiing en het talud leiden.

#### **Artikel 30 Parkeerplaatsen**

De koper, alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom, is verplicht om twee (2) van de openbare weg af met een auto toegankelijke parkeerplaatsen, zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening (Bijlage 3), te realiseren, in stand te houden en als parkeerruimte te handhaven. Bij niet-nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of instandhouden van voormelde parkeerplaatsen is de koper aan de gemeente Hollands Kroon een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van tienduizend euro (€ 10.000,00), zonder rechtelijke tussenkomst en zonder dat ingebrekestelling is vereist, onverminderd het recht van de gemeente Hollands Kroon om nakoming te vorderen en onverminderd het recht van de gemeente Hollands Kroon om de parkeerplaatsen op kosten van de koper alsnog aan te leggen en in stand te houden. Koper is verplicht mee te werken aan de vestiging van een kettingbeding ten aanzien van de instandhouding en handhaven van de parkeerplaatsen, zoals vermeld in de bij deze overeenkomst behorende concept akte van levering.

Contractnummer 330.30001009.130

### **Artikel 31 Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper**

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 de koper behoort te worden gebracht.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk:

- a. 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 verkoper thans niet bekend zijn);
- 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.
- c. dat agrarisch verkeer gebruik maakt van de openbare weg gelegen in het bouwplan om te komen van en te gaan naar de achter het bouwplan gelegen agrarische grond.

### **Artikel 32 Erfafscheiding aanbrengen op erfgrans**

De koper van de bouwkaavel, alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom, zijn bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte (waarbij onder 'vervreemding' mede is begrepen het vestigen van beperkte rechten anders dan hypotheek) jegens verkoper verplicht, indien hij het voornemen heeft een erfafscheiding te plaatsen tussen het verkochte en de aangrenzende kavel/het aangrenzende perceel, dit in goed overleg met de eigenaar van de aangrenzende kavel/het aangrenzende perceel te doen. De erfafscheiding dient te allen tijde op de erfgrans te worden geplaatst, zodat zowel koper als de eigenaar van de aangrenzende kavel/het aangrenzende perceel verantwoordelijk zijn voor de hoogte van de erfafscheiding, het materiaalgebruik, de kleur en onderhoud/vervanging van de erfafscheiding.

### **Artikel 33 Verplichte toepassing bebouwingregels Kavelpaspoort / boetebeding**

Koper (en zijn eventuele rechtsopvolger(s) is (zijn) verplicht op het Verkochte een woning met toebehoren te (laten) realiseren die voldoet aan de vereisten die aan de bebouwing worden gesteld in de technische tekening (hoofdvolume / bijbehorende bouwwerken).

Bij niet-nakoming van deze verplichting is Koper aan Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van éénhonderd duizend euro (€ 100.000,00), zonder rechtelijke tussenkomst en zonder dat ingebrekestelling is vereist, onverminderd het recht van Verkoper om nakoming te vorderen. Deze verplichting en dit boetebeding zullen tevens worden opgenomen in de akte van levering als kwalitatieve verplichting dan wel kettingbeding.

### **Bijlagen**

Tot deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

1. Juridische situatietekening d.d. 20-01-2026
2. Concept akte van levering d.d. @@@
3. Situatietekening
4. Kavelboekje 't Veld Noord
5. Technische tekening(en) kavels 128, 129 en 130 d.d. @@@
6. Architectuurleidraad juni 2022
7. Bouwplaatsreglement
8. Bodemonderzoek d.d. 02-12-2021

Aldus overeengekomen en getekend



Contractnummer      330.30001009.130

De Verkoper:

De Koper:

Namens deze,