

KOOPOVEREENKOMST

Status: Concept verkoopprocedure
Datum: 20 augustus 2025
Locatie : Meester Geertswei, Wijnjewoude

Koop- en realisatieovereenkomst tussen de gemeente Opsterland en <<winnende inschrijver>> met betrekking tot de realisatie van vier (4) grondgebonden woningen aan de Meester Geertswei in Wijnjewoude.

Partijen:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE OPSTERLAND**, gevestigd te Beetsterzwaag (9244 CR) en aldaar kantoorhoudende aan de Hoofdstraat 82, op grond van de Mandaatregeling Opsterland 2025 rechtsgeldig vertegenwoordigd door <<naam>> in <<zijn/haar>> hoedanigheid van <<functie>> en ter uitvoering het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 24 juni 2025, dossiernummer 3334, punt 7.3,

hierna te noemen **‘Verkoper’**

en

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid <<WINNENDE INSCHRIJVER>>, statutair gevestigd te <<plaats>> (<<postcode>>), en aldaar kantoorhoudende aan <<adres>>, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: <<KvK-nummer>>, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door <<bevoegd vertegenwoordiger>> in <<zijn/haar>> hoedanigheid van <<functie>>,

hierna te noemen **‘Koper’**,

de ondergetekenden tezamen ook te noemen: **‘Partijen’**,

Overwegende dat:

- a. De gemeente Opsterland op de voormalige locatie It Twaspan in Wijnjewoude, gelegen aan de **Meester Geertswei**, een projectmatige bouwkwavel beschikbaar heeft voor de realisatie van vier woningen. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de beleidsdoelstelling voor een gedifferentieerd en toekomstbestendig woningaanbod, omvat twee-onder-een-kapwoningen (maximaal € 405.000 v.o.n.).
- b. De verkoper is eigenaar van de in overweging a bedoelde percelen en wenst deze projectmatig over te dragen aan een koper, die voor eigen rekening en risico de woningen zal realiseren.

Komen als volgt overeen:

1. De Verkoper verkoopt aan de Koper die van de Verkoper koopt:

De projectmatige bouwkwavel, bestemd voor de realisatie van vier woningen, uitgevoerd in twee-onder-een-kapwoningen, gelegen aan:

Adres:	Meester Geertswei Wijnjewoude
Type woning:	Vier woningen; uitgevoerd in twee-onder-een-kap
Kadastraal bekend:	Gemeente Lippenhuizen, sectie G, nummer 1654 (deels)
Oppervlakte:	circa 1.220 m ²
Koopsom:	€ 245.220 exclusief BTW

Het perceel wordt hierna aangeduid als: 'het Verkochte'

2. Het Verkochte wordt door de verkoper verkocht en door de koper gekocht, uitsluitend ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van vier (4) grondgebonden woningen, uitgevoerd in twee-onder-een-kap, met een maximale koopsom van € 405.000 v.o.n. Daarnaast dient de ontwikkeling plaats te vinden overeenkomstig de door de koper in het kader van de Verkoopprocedure ingediende Inschrijving.
3. De koopprijs van het Verkochte bedraagt: **€ 245.220** exclusief BTW

Onder de volgende voorwaarden:

Artikel 1. Definities

De hiervoor gedefinieerde en hieronder weergegeven begrippen, die in deze overeenkomst worden aangeduid met een hoofdletter, hebben de daarachter weergegeven betekenis.

<i>Algemene verkoopvoorwaarden:</i>	De “Algemene verkoopvoorwaarden voor grond van de gemeente Opsterland”, vastgesteld op 12 november 2024 (kenmerk 0086191879)
<i>Bijlage:</i>	Artikel 25
<i>Bouwrijp:</i>	Het terrein wordt bouwrijp opgeleverd.
<i>College:</i>	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Opsterland.
<i>Eindgebruiker:</i>	De Eindgebruiker is de rechtsopvolger (natuurlijk persoon) van de koper, waar de zelfbewoningsplicht (artikel 4.4) geldt uit de Algemene verkoopvoorwaarden voor grond voor de gemeente Opsterland. Koper is verplicht om aan zijn rechtsopvolger (natuurlijk persoon) bovengenoemde zelfbewoningsplicht op te leggen. De zelfbewoningsplicht houdt in dat de rechtsopvolger van koper verplicht is de woning zelf als hoofdverblijf te gebruiken en daadwerkelijk te bewonen gedurende een aaneengesloten periode van tenminste vijf jaren, te rekenen vanaf de datum waarop de Eindgebruiker als bewoner van het desbetreffende adres in de gemeentelijke Basisadministratie Personen is ingeschreven.
<i>Inschrijving:</i>	De op <<datum>> door de Koper ingediende inschrijving voor het Verkochte.
<i>Leveringsakte:</i>	De voor de levering van het Verkochte vereiste akte te verlijden ten overstaan van de Notaris.
<i>Notaris:</i>	Notaris mr. C.H. van Dijk verbonden aan Van Dijk Notariaat te Gorredijk, dan wel zijn waarnemer(s) of opvolger(s).
<i>Overeenkomst:</i>	De onderhavige Koopovereenkomst
<i>Project:</i>	Het tot ontwikkeling brengen van vier (4) grondgebonden woningen – uitgevoerd in twee-onder-een-kap woningen (maximaal € 405.000 v.o.n.). Verkochte gelegen aan de Meester Geertswei in Wijnjewoude.

Verkoopprocedure:

De bouwkavels worden op projectmatige basis verkocht, volgens de Gronduitgifteprocedure projectmatige verkoop voor woningbouw in de gemeente Opsterland 2025, middels loting, uitgevoerd door notaris mr. C. H. van Dijk.

Verkoopdocumenten:

Algemene verkoopvoorwaarden voor grond van de gemeente Opsterland

Gronduitgifteprocedure projectmatige verkoop woningbouw in de gemeente Opsterland 2025

Inschrijfformulier projectmatige gronduitgifte Opsterland – Meester Geertswei

Verkooptekening 24 juli 2025

Artikel 2. Doel van de overeenkomst

1. De Overeenkomst, met inbegrip van de Verkoopdocumenten, die in het kader van de Inschrijving door de koper aangedragen (rand)voorwaarden en uitgangspunten en de Bijlagen (Verkoopdocumenten), bevat de volledige wilsovereenstemming tussen Partijen. Eerdere mondelinge of schriftelijke afspraken tussen Partijen worden geacht hierin te zijn opgenomen, en voor het overige te zijn geëindigd of gewijzigd.
2. Deze overeenkomst heeft, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, tot doel het vastleggen van afspraken met betrekking tot de overdracht van het Verkochte en de realisatie van het Project.
3. De Koper realiseert het Project voor eigen rekening en risico. Tenzij uitdrukkelijk anders in de Overeenkomst bepaald, draagt de Verkoper geen verantwoordelijkheid of kosten voor de realisatie van het Project.

Artikel 3. Verkoopprocedure en overeenkomst

1. Partijen stellen vast dat de – wederzijds en over en weer bestaande – verplichtingen voortvloeien uit de Verkoopprocedure. De volgende documenten zijn in het kader van de Verkoopprocedure met de Koper gedeeld en maken deel uit van deze overeenkomst:
 - a. *Algemene verkoopvoorwaarden voor grond van de gemeente Opsterland*
 - b. *Gronduitgifteprocedure projectmatige verkoop woningbouw in de gemeente Opsterland 2025*
 - c. *Inschrijfformulier projectmatige gronduitgifte Opsterland – Meester Geertswei*
 - d. *Verkooptekening 24 juli 2025*

Artikel 4. Algemene verkoopvoorwaarden

Op de Overeenkomst zijn de hoofdstukken 1, 2, 3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 en 5 "Algemene verkoopvoorwaarden voor grond van de gemeente Opsterland 2024" van toepassing met dien verstande dat:

- a. In het algemeen voor "koper" dient te worden gelezen: "Ontwikkelaar";
- b. In het algemeen voor "koopovereenkomst" dient te worden gelezen: "Overeenkomst";
- c. In het algemeen voor "notariële akte" dient te worden gelezen: "Leveringsakte";
- d. Het bepaalde in artikel 4.4 betrekking heeft op de Eindgebruiker.
- e. Het bepaalde artikel 3.5 is van toepassing op artikel 4.4 van de algemene verkoopvoorwaarden, zodat de zelfbewoningsplicht als kettingbeding is opgenomen en daardoor moet worden opgelegd aan de Eindgebruiker van de woning.

De Eindgebruiker is de rechtsopvolger (natuurlijk persoon) van de koper, waar de zelfbewoningsplicht voor geldt. Koper is verplicht om aan zijn rechtsopvolger (natuurlijk persoon) een zelfbewoningsplicht op te leggen. De zelfbewoningsplicht houdt in dat de rechtsopvolger (natuurlijk persoon) van Koper verplicht is de woning zelf als hoofdverblijf te gebruiken en daadwerkelijk te bewonen gedurende een aaneengesloten periode van tenminste vijf jaren, te rekenen vanaf de datum waarop de Eindgebruiker als bewoner van het desbetreffende adres in de gemeentelijke Basisadministratie Personen is ingeschreven. Eindgebruiker moet er zelf voor zorgen dat hij tijdig in de gemeentelijke Basisadministratie Personen wordt ingeschreven op het juiste adres. Gedurende deze periode is het Eindgebruiker niet toegestaan de grond met bijbehorende woning te vervreemden of anderszins in gebruik af te staan. Als de Eindgebruiker de inschrijving vergeten is, begint de termijn later. Bij niet-nakoming van een van de verplichtingen van de zelfbewoningsplicht wordt een dadelijke en zonder enige formaliteit opeisbare boete verbeurd van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), per gebeurtenis, te betalen aan de Gemeente Opsterland.

Artikel 5. Publiekrechtelijk voorbehoud

Het bepaalde in deze overeenkomst laat onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de Gemeente. Indien de Gemeente op grond van vigerende wet- en regelgeving, dan wel op grond van besluiten van hogere overheden en/of rechterlijke uitspraken gehouden is om op een bepaalde wijze gebruik te maken van haar publiekrechtelijke bevoegdheden of om op een bepaalde wijze gehoor te geven aan publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, en de Gemeente daardoor tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst, dan wel in daaruit voortvloeiende nadere overeenkomsten, dan zal een zodanige tekortkoming niet aan de Gemeente kunnen worden toegerekend. In een zodanig geval treden Partijen in overleg om de ongewenste gevolgen van die niet-toerekenbare tekortkoming weg te nemen of zo veel mogelijk te beperken.

Artikel 6. Exclusiviteit en samenwerking

Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst zullen Partijen exclusief en gezamenlijk optrekken met betrekking tot het Project en uitsluitend in onderling overleg initiatieven ontplooiën. Partijen zullen elkaar met betrekking tot het Project over en weer voortdurend informeren met betrekking tot feiten en omstandigheden waarvan zij weten, althans redelijkerwijze kunnen vermoeden, dat deze van belang zijn voor het Project.

Artikel 7. Kosten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, overdracht en aflevering van het Verkochte, waaronder begrepen de notariële kosten wegens de levering en overdracht en de kosten van de kadastrale inmeting zijn voor rekening van de Koper.
2. De Verkoper verklaart voor wat betreft het Verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en dat de levering van het Verkochte van rechtswege belast zal zijn met omzetbelasting, op grond van het bepaalde in het in artikel 11 lid 1 onderdeel a, onder 1° juncto lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
3. Het risico dat vóór het ondertekenen van de Leveringsakte door of in opdracht van de Koper handelingen op, aan of in het Verkochte zijn of worden verricht en zulks wordt aangemerkt als de verkrijging van de economische eigendom en/of als levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, komt geheel voor rekening van de Koper.

Artikel 8. Verklaringen Verkoper

1. De Verkoper garandeert, onverminderd het overige in deze overeenkomst bepaalde, het volgende:
 - a. dat zij ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte bevoegd is tot de overdracht van het Verkochte;
 - b. dat het Verkochte bij het ondertekenen van de Leveringsakte ontruimd zal zijn, en vrij van huur dan wel andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming zoals voortvloeiend uit afdeling 7.5.4 van het Burgerlijk Wetboek (pacht).
2. De Verkoper verklaart voorts:
 - a. dat het Verkochte niet is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet, of door de Gemeente of de provincie Friesland als beschermd monument;
 - b. dat met betrekking tot het Verkochte geen subsidie van overheidswege is aangevraagd of toegekend in verband waarmee aan de Koper verplichtingen moeten worden opgelegd dan wel in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen;
 - c. dat met betrekking tot het Verkochte geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten,

- opties en/of contractuele voorkeursrechten bestaan;
- d. dat er aan de Koper geen verplichtingen op grond van bestaande kettingbedingen dan wel op grond van het bepaalde in de Belemmeringenwet Privaatrecht behoeven te worden opgelegd;
 - e. dat met betrekking tot het Verkochte geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig is;
 - f. dat er geen voorkeursrecht is gevestigd in de zin van hoofdstuk 9 en hoofdstuk 16 van de Omgevingswet (voorheen: Wet voorkeursrecht gemeenten).
3. De Verkoper staat ervoor in dat zij aan de Koper al die inlichtingen heeft verschaft die ter kennis van de Koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten die aan de Koper uit eigen onderzoek naar de feitelijke situatie, in de openbare registers of in het gemeentelijke beperkingenregister bekend zijn of bekend hadden kunnen zijn, door de Verkoper niet behoeven te worden verstrekt.

Artikel 9. Verklaringen Koper

De Koper verklaart:

- a. tijdig kennis te hebben genomen van de inhoud van de Overeenkomst en van de Bijlagen;
- b. Uitdrukkelijk de in deze Overeenkomst (met inbegrip van de overwegingen en de Bijlagen) vermelde lasten en beperkingen te aanvaarden, alsmede die welke na onderzoek als bedoeld in artikel 8 lid 3 voor hem uit de feitelijke situatie, in de openbare registers of in het gemeentelijke beperkingenregister kenbaar zijn of hadden kunnen zijn;
- c. alle in het Project begrepen woningen en aanverwante bouwwerken voor eigen rekening en risico op het Verkochte te zullen realiseren, met inachtneming van het bepaalde bij de Overeenkomst;

Artikel 10. Verplichtingen Koper

1. De Koper is verplicht:

- a. om uiterlijk binnen twee jaar na **2 oktober 2025** (Datum van loting/tekenen koopcontract)) de realisatie van het Project te hebben voltooid naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.
- b. om bij de verkoop van de gerealiseerde woningen aan de Eindgebruiker geen hogere V.O.N.-prijs te hanteren dan de door de Koper (ontwikkelaar) in zijn Inschrijving opgegeven te hanteren maximale koopsom van €405.000 v.o.n.

2. Ingeval twee of meer natuurlijke personen dan wel rechtspersonen in combinatie de Koper zijn, geldt het volgende:

- a. de combinanten kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de Overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat zij elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en

overdracht van het Verkochte;

- b. de combinanten zijn hoofdelijk en ondeelbaar verbonden voor de voor de Koper uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 11. Verplichting tot het stellen van zekerheid

1. De Koper is verplicht tot het stellen van zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst. Ter uitvoering van die verplichting zal de Koper binnen 4 weken na het tijdstip van inwerkingtreding van de Overeenkomst een waarborgsom van tien (10) procent van de koopprijs van het Verkochte voldoen op een door de Notarisaan te geven bankrekening of een bankgarantie verstrekken ter grootte van eenzelfde bedrag.
2. Over de waarborgsom wordt door de Gemeente aan de Koper geen rente vergoed. Een negatieve rente wordt door de Gemeente doorberekend aan de Koper. Rente, die eventueel door een derde wordt vergoed of in rekening wordt gebracht, komt toe aan of is voor rekening van de Koper. In het geval van ontbinding als bedoeld in artikel 20 lid 2 van deze Overeenkomst, die zijn grondslag vindt in een toerekenbare tekortkoming die de Gemeente kan worden toegerekend, zal het in het eerste lid van dit artikel bedoelde bedrag vermeerderd met een vergoeding voor gederfde rente, berekend naar het rentepercentage voor kortlopende leningen van de Bank voor Nederlandse Gemeenten, worden terugbetaald.
3. De waarborgsom zal door de Gemeente kunnen worden aangewend ter betaling van de eventueel op grond van artikel 20 lid 2 of lid 3 verbeurde boete, indien de Koper, na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel 20 omschreven wijze, gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet. Ingeval de Gemeente uitvoering verlangt van de Overeenkomst zal het in de vorige alinea bepaalde (telkens) slechts gelden voor dat gedeelte van de waarborgsom gelijk aan het bedrag dat de Ontwikkelaar aan de onder artikel 20 lid 2 bedoelde dagboete is verschuldigd.
4. Indien de Ontwikkelaar in staat van faillissement wordt verklaard en de curator deze Overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal de in lid 1 genoemde waarborgsom van rechtswege als boete als bedoeld in artikel 20 lid 2 sub b van deze Overeenkomst aan de Gemeente worden verbeurd.

Artikel 12. Levering

1. De Leveringsakte zal op een door Partijen vast te stellen datum, doch uiterlijk binnen twee maanden na ondertekening van de Overeenkomst worden verleden ten overstaan van de Notaris. De genoemde termijn kan in overleg met de Gemeente worden verlengd.
2. De Verkoper levert rechtstreeks aan de Koper en werkt niet mee aan een zgn. ABC-levering.

3. De keuze voor de Notaris is vooraf bepaald; mr. C.H. van Dijk, notaris in de gemeente Opsterland met kantoor te Gorredijk.

Artikel 13. Leveringsverplichting

1. De Verkoper is verplicht de Koper eigendom te leveren, die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
 - b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan.
2. De in het vorige lid bedoelde verplichting van de Verkoper houdt niet in dat Verkoper in het algemeen verplicht is de Koper eigendom te leveren die vrij is van bestaande erfdienstbaarheden ten behoeve dan wel ten laste van het Verkochte of ten aanzien waarvan geen kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn.
3. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke blijkens of ingevolge deze overeenkomst door Koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
4. Indien op de Verkoper verplichtingen van persoonlijke aard zijn gelegd, welke zij op haar beurt van de Koper dient te bedingen en zo vervolgens (kettingbedingen), is de Koper - mits hij deze blijkens of ingevolge deze Overeenkomst heeft aanvaard - gehouden die verplichtingen op zich te nemen, na te komen en die ook van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel te bedingen, een en ander zoals in de Leveringsakte nader te omschrijven.
5. De Verkoper en de Koper verlenen de Notaris hierbij volmacht om:
 - a. al datgene te doen dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheken en/of beslagen waarmee het Verkochte is belast, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen;
 - b. inzage te nemen van alle documenten en registers die de Notaris ter uitvoering van de Overeenkomst van belang acht.
6. Indien de door de Verkoper opgegeven maat of grootte van het Verkochte of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, zal geen van Partijen daaraan enig recht ontlenen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave blijkens deze Overeenkomst is gegarandeerd, niet te goeder trouw is geschied, dan wel het een niet opgegeven feit betreft die vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers of in het gemeentelijke beperkingenregister, doch daarin op heden niet is ingeschreven.
7. De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte vindt plaats bij het ondertekenen van de Leveringsakte, in de feitelijke staat waarin het Verkochte zich dan bevindt. Tot de aflevering dient de Verkoper als een zorgvuldig schuldenaar voor het Verkochte te zorgen.

8. De Verkoper zal de Koper in de gelegenheid stellen het Verkochte kort vóór het ondertekenen van de Leveringsakte te inspecteren.
9. Het risico van het Verkochte gaat over bij het ondertekenen van de Leveringsakte, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 8 lid 3.

Artikel 14. Schade en verzekering

1. De Koper is verplicht om alle schade die in verband met de uitvoering van het Project door of namens de Koper wordt veroorzaakt aan de openbare weg c.q. de openbare ruimte of aan eigendommen van derden te vergoeden aan de Verkoper indien de Verkoper voor die schade wordt aangesproken.
2. De Koper dient voldoende verzekerd zijn tegen schade als gevolg van een fout middels het hebben afgesloten van een verzekering tegen bedrijfsaansprakelijkheid voor een bedrag dat wordt gedekt voor deze verzekering van minimaal € 2.500.000.
3. De Koper dient een Construction All-Risk (CAR) verzekering af te sluiten, waarop alle bij het Project betrokken partijen zijn meeverzekerd, met uitzondering van leveranciers van bouwmaterialen.

Artikel 15. Betaling en verrekening

1. De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte voor rekening van Koper, met dien verstande dat van voor het lopende heffingsjaar geen verrekening zal plaatsvinden van de periodieke lasten die door publiekrechtelijke lichamen over de eigendom en/of het gebruik van het Verkochte worden geheven.
2. De betaling van de koopprijs en de wettelijk verschuldigde omzetbelasting geschiedt via de Notaris. Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de Leveringsakte door creditering van de kwaliteitsrekening van de Notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte per valuta van die dag.
3. De Verkoper draagt er zorg voor dat aan de Koper tijdig een factuur in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 wordt afgegeven. Deze verplichting vervalt indien de Leveringsakte aan de vereisten voldoet om als een zodanige factuur te fungeren, dan wel indien de Notaris middels de afrekening namens Verkoper een zodanige factuur met diens gegevens heeft verstrekt.

Artikel 16. Inwerkingtreden Overeenkomst

1. De Overeenkomst treedt in werking nadat deze namens de Verkoper en de Koper is ondertekend.

Artikel 17. Wijzigingen of aanvullingen

1. De Overeenkomst kan uitsluitend worden gewijzigd of aangevuld door schriftelijke overeenstemming tussen beide Partijen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt tussen Partijen als een bewijsovereenkomst in de zin van artikel 153 Rv en artikel 7:900 lid 3 BW. In het verlengde daarvan kan het bewijs van een overeengekomen wijziging uitsluitend worden geleverd met een schriftelijke verklaring als bedoeld in de vorige alinea; andere schriftelijke verklaringen en getuigenverklaringen ten aanzien van enige door mondelinge verklaringen of andere gedragingen overeengekomen wijziging zijn als bewijsmiddel uitgesloten.

Artikel 18. Overdracht van rechten

Het is geen van Partijen toegestaan zijn rechten uit hoofde van de Overeenkomst casu quo zijn rechtsverhouding tot de wederpartij uit hoofde van de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan een ander over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij. Aan de toestemming kunnen door de Verkoper voorwaarden worden verbonden.

Artikel 19. Bevoegdheid tot opzeggen

1. De Verkoper is bevoegd de Overeenkomst door middel van een daartoe strekkende buitengerechtelijke verklaring aan de Koper op te zeggen, indien en zodra:
 - a. de Koper faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard;
 - b. de Koper surséance van betaling aanvraagt, dan wel aan de Koper surséance van betaling wordt verleend;
 - c. de Koper zijn schuldeisers een onderhands akkoord aanbiedt, wordt geliquideerd, of zijn onderneming staakt.
2. De Verkoper en de Koper zijn bevoegd de Overeenkomst door middel van een daartoe strekkende buitengerechtelijke verklaring aan de wederpartij op te zeggen, indien en zodra is komen vast te staan dat de Koper, ondanks voldoende inspanning, niet tijdig zal kunnen beschikken over een bruikbare omgevingsvergunning om te voldoen aan de in artikel 10 lid 1 genoemde verplichtingen.
3. De Koper verplicht zich om tijdig de daartoe benodigde ontvankelijke aanvragen met bijbehorende documenten te zullen indienen.

Artikel 20. Toerekenbare tekortkoming en boeteclausule

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de 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 partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.

2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld, gedurende twee weken tekortschiet in de nakoming van één of meer van zijn of haar verplichtingen, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keuze tussen:
 - a. uitvoering van de Overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille (3‰) van de koopprijs; of
 - b. de Overeenkomst door een schriftelijke verklaring te ontbinden en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de koopprijs.
3. In afwijking van het voorgaande lid is de Koper aan de Verkoper een boete verschuldigd ter grootte van vijfentwintig (25%) procent van de koopsom, onverminderd het recht van de Verkoper om de volledige nakoming van deze Overeenkomst te vorderen, indien de Koper niet voldoet aan een verplichting gesteld in artikel 10 lid 1.
4. Indien de Koper bij de verkoop van de gerealiseerde woningen hogere verkoopprijzen hanteert dan de maximale V.O.N.-prijzen zoals opgenomen in zijn Inschrijving, is de Koper aan de Verkoper een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€50.000,-) per woning waarvoor deze overschrijding geldt, te vermeerderen met het bedrag waarmee de daadwerkelijke koopsom de maximaal toegestane V.O.N.-prijs heeft overschreden, onverminderd het recht van de verkoper op aanvullende schadevergoeding.
5. Een betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

Artikel 21. Overmacht

Indien een van de Partijen ten gevolge van een aan hem niet-toerekenbare tekortkoming als bedoeld in artikel 6:75 van het Burgerlijk Wetboek (overmacht), anders dan binnen afzienbare tijd, zijn verplichtingen in het geheel niet kan nakomen, kan de Overeenkomst middels een daartoe strekkende buitengerechtelijke verklaring bij deurwaardersexploit of aangetekende brief worden ontbonden.

Artikel 22. Kosten bij opzegging of ontbinding

1. Ingeval van opzegging of ontbinding van de Overeenkomst in onderling overleg zijn de kosten wegens de werkzaamheden van de Notaris terzake de uitvoering van de Overeenkomst voor rekening van Verkoper en Koper, ieder voor de helft.
2. Ingeval van ontbinding van de Overeenkomst op grond van een tekortkoming van een van de Partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Artikel 23. Forum- en rechtskeuze

1. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst zijn of zullen ontstaan is de Rechtbank Noord-Nederland (locatie Leeuwarden) bij uitsluiting bevoegd.
2. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
3. Op de in deze Overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van overeenkomstige toepassing.
4. Partijen kiezen terzake de Overeenkomst en haar gevolgen, tot de Leveringsakte is ondertekend, woonplaats ten kantore van de Notaris, alwaar één exemplaar van deze Overeenkomst blijft berusten.

Artikel 24. Overige bepalingen

1. Indien één of meer bepalingen van de Overeenkomst nietig blijken te zijn of door de rechter vernietigd worden, behouden de overige bepalingen hun rechtskracht. Partijen zullen over de nietige of vernietigde bepalingen overleg voeren teneinde een vervangende regeling te treffen. De vervangende regeling tast de strekking van de Overeenkomst niet aan.
2. (Tussentijdse) beëindiging van Overeenkomst ontslaat partijen niet van de bepalingen die naar hun aard voortduren na afloop van de Overeenkomst.

Artikel 25. Bijlagen

Deze bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van de overeenkomst, ook als zij niet voorzien zijn van handtekeningen van partijen. Bij deze Overeenkomst behoren de volgende Bijlagen:

- a. Bijlage 1 – Verkooptekening de dato 24 juli 2025
- b. Bijlage 2 – Algemene verkoopvoorwaarden voor grond van de gemeente Opsterland
- c. Bijlage 3 – Gronduitgifteprocedure projectmatige verkoop voor woningbouw in de gemeente Opsterland 2025
- d. Bijlage 4 – Inschrijfformulier projectmatige gronduitgifte Opsterland – Meester Geertswei

Getekend te <<plaats>>, op _____

De Verkoper

De Koper

<<naam>>

<<naam>>