

KOOPOVEREENKOMST

bouwplan

Waelse Tuin

te

's-Gravenzande

**bouwkavels
fase 1**

dossiernummer 2023.5262
versie 4 d.d. 5 juni 2024
bouwnummer: ##

KOOPOVEREENKOMST
(fase 1, bouwnummers 1 tot en met 18)

De ondergetekenden:

1. **WDevelop B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Voorschoten, kantoorhoudende te 2251 AA Voorschoten, Veurseweg 79, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 80901751, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer ir. M.M. Niersman, hierna ook te noemen: "verkoper";

2.

Achternaam	:	Man / Vrouw *)
Tussenvoegsel(s)	:	
Voorna(a)m(en)	:	
Adres	:	
Postcode / Woonplaats	:	
Geboortedatum en -plaats	:	
Telefoonnummer	:	
E-mail adres	:	

Burgerlijke staat : Ongehuwd / samenwonend met / gehuwd met / voornemens te huwen met / geregistreerd als partner met*)

Achternaam	:	Man / Vrouw *)
Tussenvoegsel(s)	:	
Voorna(a)m(en)	:	
Adres	:	
Postcode / Woonplaats	:	
Geboortedatum en -plaats	:	
Telefoonnummer	:	
E-mail adres	:	

wordt de grond gekocht op beider namen? Ja / Nee, de grond wordt gekocht op naam van ##.

hierna (samen) ook te noemen: "koper";

verklaren op ## 2024 te zijn overeengekomen als volgt:

1. VERKOOP EN KOOP / GEBRUIK

Verkoper verkoopt aan koper, die ##ieder voor de onverdeelde helft van verkoper koopt:
##BOUWNUMMERS 1 T/M 12

- I. een perceel bouwgrond, gelegen nabij de Poelkade te 's-Gravenzande, gemeente Westland, uitmakende een gedeelte ter grootte van circa ## vierkante meter van het perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenzande, sectie K, nummer 8122, zoals schetsmatig met bouwkaavel nummer ## is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening;
- II. het onverdeeld één/vierentwintigste (1/24e) aandeel in het perceel bouwgrond gelegen nabij het hiervoor onder I. vermelde perceel bouwgrond, uitmakende een gedeelte ter grootte van circa ## vierkante meter van het perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenzande, sectie K, nummer 8122, welk perceel met de/het daarop in te richten ecologische zone met groenvoorziening en bomen, zal strekken tot gemeenschappelijk nut van de tot het bouwplan behorende bouwkaavels nummers 1 tot en met 12 en 19 tot en met 30, hierna (samen) ook genoemd "het registergoed" of "het verkochte", door koper te gebruiken als bouwgrond voor de bouw van een woonhuis met toebehoren, alsmede de aanleg van het onder II. vermelde (mandelige) terrein.

##EINDE BOUWNUMMERS 1 T/M 12

##BOUWNUMMERS 13 T/M 18

- I. een perceel bouwgrond, gelegen nabij de Poelkade te 's-Gravenzande, gemeente Westland, uitmakende een gedeelte ter grootte van circa ## vierkante meter van (één of meerdere van) de percelen kadastraal bekend gemeente 's-Gravenzande, sectie K, nummers 8122 en/of 8044, zoals schetsmatig met bouwkaavel nummer ## is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening;
- II. het onverdeeld ##/negende (##/9e) aandeel in het perceel bouwgrond gelegen nabij het hiervoor onder I. vermelde perceel bouwgrond, uitmakende een gedeelte ter grootte van circa ## vierkante meter van de percelen kadastraal bekend gemeente 's-Gravenzande, sectie K, nummers 8122 en/of 8044, welk perceel met de/het daarop te realiseren parkeerplaatsen, groenvoorziening, rijbaan en voetpaden zal strekken tot gemeenschappelijk nut van de tot het bouwplan behorende bouwkaavels nummers 13 tot en met 18, welk perceel belast is casu quo zal worden met een zelfstandig recht van opstal ten behoeve van Evides N.V., gevestigd te Rotterdam,

hierna (samen) ook genoemd "het registergoed" of "het verkochte", door koper te gebruiken als bouwgrond voor de bouw van een woonhuis met toebehoren, alsmede de aanleg van het onder II. vermelde (mandelige) terrein.

##EINDE BOUWNUMMERS 13 T/M 18

2. KOOPPRIJS

De koopprijs van het registergoed bedraagt:

A	grondkosten (inclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting)	€ ##
B	overeengekomen vergoeding (inclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting) als bedoeld in lid 2 onder "BETALING KOOPPRIJS / (RENTE)VERGOEDING"	€ ##
Totaal (A + B)		€ ##

De in de koopprijs begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van een en twintig procent (21%), conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd zal tussen partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

De koopovereenkomst is voorts aangegaan onder de volgende bepalingen:

3. NOTARIËLE AKTE VAN LEVERING / BEDENKIJD

1. De akte van levering zal worden ondertekend ten overstaan van één van de notarissen verbonden aan het kantoor Westport Notarissen N.V., kantoorhoudende aan het Galgepad 21 te Naaldwijk (Postbus 70, 2670 AB

Naaldwijk), of een plaatsvervanger, hierna ook te noemen: "notaris", op een door de notaris te bepalen tijdstip: zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes (6) weken na het laatste van de hieronder onder a., b. en c. bedoelde tijdstippen:

- a. aan de opschortende voorwaarden als vermeld in artikel 13 van deze koopovereenkomst en artikel 15 van na te melden aannemingsovereenkomst is voldaan;
 - b. wanneer vaststaat dat na te melden aannemingsovereenkomst niet meer op één van de gronden genoemd in de artikelen 7 en 9 van die overeenkomst kan worden ontbonden; alsmede
 - c. wanneer is begonnen met de bouw als bedoeld in artikel 11 lid 2 van de bij na te melden aannemingsovereenkomst behorende Algemene Voorwaarden.
2. Indien de grond ten tijde van de levering nog ten name staat van een derde, zal koper er mee genoegen nemen, dat – indien verkoper zulks wenst – die derde rechtstreeks aan koper overdraagt.
3. Gedurende één kalenderweek nadat een kopie van het door beide partijen getekend exemplaar van deze koopovereenkomst aan koper ter hand is gesteld, heeft koper het recht de koop te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht. Partijen geven ~~##wel##~~ geen opdracht aan de notaris om een afschrift van deze koopovereenkomst in te schrijven in het daartoe bestemde register van het kadaster.

4. JURIDISCHE LEVERING

De levering van het registergoed zal geschieden met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van hypotheek en beslagen en met geen andere bijzondere lasten en beperkingen dan die welke door koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.

5. EIGENSCHAPPEN VAN HET REGISTERGOED/BODEMGESTELDHEID

Voor zover aan verkoper bekend:

- bezit het registergoed de feitelijke eigenschappen die voor een normaal gebruik daarvan als bouwgrond voor woningbouw en ~~##ecologische zone~~ nodig zijn; voor zover het registergoed thans nog niet deze feitelijke eigenschappen bezit, verplicht verkoper zich op zijn kosten alle eventueel daarvoor noodzakelijke maatregelen, waaronder het verwijderen van eventueel op/in het verkochte aanwezige opstallen, verontreiniging en/of ondergrondse tanks, conform de eventueel van overheidswege gegeven of nog te geven voorschriften uit te voeren;
- zijn er ten aanzien van het registergoed geen bevelen of beschikkingen gegeven die op grond van de Wet bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers.

6. TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING EN AANVAARDING

De feitelijke levering en aanvaarding van het registergoed vinden plaats terstond na de ondertekening van de akte van levering.

Met ingang van de datum van ondertekening van de akte van levering zijn de baten en de lasten voor rekening van koper, met dien verstande dat de zakelijke lasten en belastingen over de lopende termijnen niet worden verrekend. Onmiddellijk na de ondertekening van de akte van levering draagt koper het risico van het registergoed.

7. BETALING KOOPPRIJS/(RENTE)VERGOEDING

1. De koopprijs is per de in het hoofd dezer akte genoemde datum van overeenkomen verschuldigd.
2. ~~##(A)~~ Over de grondkosten is per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomst geen vergoeding verschuldigd.
~~##(B)~~ Tot de koopprijs behoort de vergoeding die de verkoper berekent over de grondkosten. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van zeven procent (7%) per jaar over het bedrag van de grondkosten exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, berekend vanaf het moment dat de hierna

vermelde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan tot aan de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen.

3. ##(A) Zolang het registergoed niet aan koper is overgedragen, heeft koper recht op uitstel van betaling van de koopprijs, waartegenover hij verplicht is aan verkoper een rente te vergoeden van zeven procent (7%) per jaar over het bedrag van de grondkosten exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, te berekenen vanaf het moment dat de hierna vermelde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan tot de datum van overdracht.
##(B) Zolang het registergoed niet aan koper is overgedragen, heeft koper recht op uitstel van betaling van de koopprijs, waartegenover hij verplicht is aan verkoper een rente te vergoeden van zeven procent (7%) per jaar over de grondkosten exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, te berekenen vanaf de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen tot de datum van overdracht.
4. Indien en voor zover koper de reeds opeisbare koopprijs of enige andere uit hoofde van de in deze overeenkomst vervatte bepalingen opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepaling in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing is, is koper daarover aan verkoper een rente van zeven procent (7%) per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.
5. De grondkosten, de hiervoor onder 2 bedoelde vergoeding en de hiervoor onder 3 en 4 bedoelde rente moeten bij de ondertekening van de akte van levering worden voldaan.
6. De vergoeding als hiervoor onder 2 bedoeld en de hiervoor onder 3 en 4 bedoelde rente, worden vermeerderd met wettelijke omzetbelasting.
Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd zal tussen partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.
7. Koper is verplicht het krachtens deze overeenkomst verschuldigde te voldoen door storting op de kwaliteitsrekening met nummer NL24RABO013.53.11.519 van Westport Notarissen N.V., zodanig dat de notaris bij het ondertekenen van de akte van levering daarover kan beschikken.
8. De uitbetaling aan verkoper zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied vrij van hypotheek en beslagen of inschrijvingen daarvan. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

8. KOSTEN AKTE VAN LEVERING

De notariële kosten ter zake van de overdracht van het registergoed, alsmede de kosten van inschrijving in het daartoe bestemde openbare register van het kadaster van een afschrift van de akte van levering zijn in de koopprijs begrepen.

9. OVER-/ONDERMAAT

Verskil tussen de hiervoor opgegeven grootte van het registergoed en de grootte van het registergoed die zal blijken na de uitmeting door de landmeetkundige dienst van het kadaster, zal geen aanleiding geven tot herrekening van de koopprijs of enigerlei andere vordering, hoe ook genaamd.

10. BOUWPLICHT

Koper is verplicht de op het registergoed te realiseren nieuwbouwwoning alsmede het mandelige terrein, te laten bouwen casu quo aan te laten leggen door **Niersman Bouw Haaglanden B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Voorschoten, kantoorhoudende te 2495 AN 's-Gravenhage, Schietlood 16, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 76478092, verder ook te noemen "aannemer".

11. WAARBORG SOM / BANKGARANTIE / ZEKERHEIDSTELLING

Er behoeft **geen** waarborgsom te worden gestort noch een bankgarantie te worden gesteld.

Koper verklaart de koopprijs en de uit hoofde van de door koper met de aannemer te sluiten aannemingsovereenkomst verschuldigde aanneemsom (gedeeltelijk) te financieren met een hypothecaire geldlening en verplicht zich binnen twee (2) maanden na ondertekening van deze overeenkomst, doch uiterlijk ter gelegenheid van de akte van levering, via bewijsstukken aan te tonen dat het saldo van deze eventuele hypotheek, al dan niet vermeerderd met eigen middelen, voldoende is om de totale koop- en aanneemsom te voldoen. Koper verplicht zich in dit kader tevens om binnen dezelfde periode een bewijsstuk te overleggen waaruit blijkt dat uit het hypotheekdepot alleen betalingen worden verricht door de desbetreffende geldverstrekende instelling, na ontvangst van de originele bouwnota's.

12. INGEBREKESTELLING, VERZUIM, ONTBINDING EN BOETE

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van deze overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige 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 van de partijen, na bij deurwaardersexploit in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar 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 ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of
 - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

13. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarden:

- a. dat direct na ondertekening van deze akte, door koper een aannemingsovereenkomst zal worden gesloten met de aannemer, inzake de bouw van de op het registergoed te realiseren woning; en
- b. zoals koper en de aannemer in de aannemingsovereenkomst zijn overeengekomen.

Mocht derhalve de aannemingsovereenkomst dan wel deze koopovereenkomst niet tot stand komen door het niet-intreden van de opschortende voorwaarden, dan is deze koopovereenkomst dan wel de aannemingsovereenkomst eveneens niet tot stand gekomen.

14. GEVOLGEN NIET INTREDEN OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Bij niet-totstandkoming van de overeenkomst wegens het niet in vervulling gaan van de in het voorgaande artikel genoemde opschortende voorwaarden, zijn partijen over en weer geen schadevergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd.

15. KOPPELING MET AANNEMINGSOVEREENKOMST

Vermelde aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd in een door de koper en de aannemer te ondertekenen overeenkomst, met van toepassing verklaring van de Woningborg garantie- en waarborgregeling waaraan een keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend.

De aanneemsom wordt door de koper aan de aannemer voldaan, overeenkomstig de in de aannemingsovereenkomst vastgelegde betalingsregeling, zulks met inachtneming van hetgeen hierna is vermeld.

Verkoper is geen partij bij de tussen koper en de aannemer gesloten aannemingsovereenkomst en is niet aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit deze aannemingsovereenkomst van partijen jegens elkander. Deze overeenkomst vormt tezamen met de tussen koper en de aannemer gesloten aannemingsovereenkomst een onverbreeklijk geheel. Bij ontbinding op grond van de in de aannemingsovereenkomst genoemde ontbindende voorwaarden dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst. Partijen kunnen in dat geval op geen enkele wijze recht op vergoeding van schade en/of kosten van elkaar vorderen.

16. ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Deze overeenkomst wordt voorts aangegaan onder dezelfde bij niet-ervulling ontbindende voorwaarden met betrekking tot de financiering als koper en de aannemer in de aannemingsovereenkomst zijn overeengekomen. Mocht derhalve op grond van het gestelde in die overeenkomst de aannemingsovereenkomst worden ontbonden, dan is deze koopovereenkomst eveneens ontbonden.

17. PUBLIEKRECHTELIJKE EN PRIVAATRECHTELIJKE BEPERKINGEN/BEPERKTE GENOTSRECHTEN

Ten tijde van het sluiten van de koop zijn verkoper en koper geen andere dan de navolgende beperkingen en/of genotsrechten bekend:

- mandeligheden die voortvloeien uit het burencrecht en de ligging van het registergoed ten opzichte van direct aangrenzende percelen; en
- beperkingen voortvloeiende uit het geldende bestemmingsplan.

Verkoper zijn geen lasten en beperkingen bekend voortvloeiende uit bestaande erfdienstbaarheden, andere zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld.

Bedoelde zakenrechtelijke beperkingen, alsmede voormelde publiekrechtelijke beperkingen worden bij deze uitdrukkelijk door koper aanvaard.

Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

De (overige) aan verkoper bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere beperkingen, welke zijn vermeld casu quo waarna wordt casu quo zal worden verwezen in de akte(n) waarbij het registergoed door verkoper is casu quo zal worden verkregen, zijn veelal door vermenging teniet gegaan, door afstanddoening geëindigd, of de uitoefening daarvan is niet meer mogelijk in verband met de ontwikkeling van de betreffende percelen tot woongebied.

Ook zal Ontwikkelingsmaatschappij "Het Nieuwe Westland" C.V. de nodige infrastructuur ten behoeve van de ontsluiting van het registergoed laten realiseren, zodat koper geen redelijk belang heeft bij de uitoefening van eventuele erfdienstbaarheden die anders dan via de in opdracht van Ontwikkelingsmaatschappij "Het Nieuwe Westland" C.V. aan te leggen infrastructuur werden uitgeoefend en verklaart daar ook geen beroep op te zullen doen.

18. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Ter legalisering van eventueel met het burenc- en/of eigendomsrecht strijdige situaties, zullen voor zoveel nodig bij de notariële akte van levering en/of bij afzonderlijke notariële akte, over en weer, ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten laste en ten behoeve van de overige tot het bouwplan behorende bouwkavels, waaronder mede begrepen (kunnen) zijn de bouwkavels gelegen in een volgende fase, de navolgende erfdienstbaarheden worden verleend en aangenomen, te weten:
 - a. de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt;

- b. de erfdiensbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de rechthebbende van het dienend erf om de voortuin en in het voorkomende geval de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de rechthebbende van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersend erf is gelegen, anders te gebruiken dan voor het parkeren van (personen)auto('s) (voor wat betreft de bouwnummers 1 tot en met 12 en de in fase 2 gelegen bouwnummers 19 tot en met 30) en/of als siertuin en het verbod hierin opstellen (niet-zijnde beplantingen) te hebben, die het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het bouwplan op het heersend erf te bouwen dan wel gebouwde woning belemmeren;
- c. de erfdiensbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde opstal gedeeltelijk op het dienend erf is/wordt gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf gebouwde opstal behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;
- d. de erfdiensbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burendrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, alsmede de aanwezigheid van het tijdens de bouw aangeboden photovoltaïsch systeem, een en ander onder de volgende bepalingen:
1. deze erfdiensbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
 2. deze erfdiensbaarheden worden niet geacht te zijn verzwagd door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
 3. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de rechthebbenden die daarvan profiteren;
 4. de rechthebbenden van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdiensbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
 5. deze erfdiensbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burendrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden;
- e. de erfdiensbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde meerwerkopties, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de rechthebbende van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de meerwerkopties van het bouwplan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de ruwbouwopties die door de aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden, met dien verstande dat indien, voor wat betreft de bouwnummers 2 tot en met 5 en 9 tot en met 18, na de eerste oplevering op een heersend erf een uitbouw wordt gerealiseerd, deze uitbouw een maximale diepte mag hebben van twee meter en veertig centimeter en (slechts) tot op de kadastrale erfgrens mag worden gerealiseerd; indien op het aangrenzende bouwkevel reeds een uitbouw als hiervoor bedoeld is gesticht, mag worden ingebalkt en ingeankerd in de buitengevel van die uitbouw;
 2. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de rechthebbende van het heersend erf;

3. de bouwwerken worden na schriftelijke aankondiging gerealiseerd in één bouwstroom, binnen een termijn van zes (6) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief eventuele herstelwerkzaamheden);
 - f. de erfdiensbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van het passeren van de akte van levering dan wel tijdens de oplevering gerealiseerde opstallen bestaande toestand via de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen; en
 - g. de erfdiensbaarheid van kabels en leidingen, inhoudende de verplichting te dulden dat op de voor de rechthebbenden van het dienend erf minst bezwarende wijze voor respectievelijk water-, warmtenet- en electriciteitsvoorziening, riolering, telecommunicatie en centrale antenne-inrichting de daarvoor nodige kabels en dienstleidingen in of boven de grond worden gelegd, gehouden, gerepareerd, vernieuwd en verwijderd en het daarmee belaste personeel toegang wordt verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.
2. Photovoltaïsch systeem
- In/op de te realiseren woningen kan/zal een photovoltaïsch systeem worden aangebracht, welk systeem onder meer bestaat uit zonnepanelen, een omvormer, de leidingen ertussen en montagematerialen. De zonnepanelen van het photovoltaïsch systeem zullen in het voorkomende geval op het dak van een betreffende woning worden aangelegd.
- Ter uitvoering van hetgeen partijen daaromtrent met elkaar zijn overeengekomen wordt de hiervoor vermelde erfdiensbaarheid met betrekking tot de aanwezigheid van het tijdens de bouw aangeboden photovoltaïsch systeem bij deze nader uitgewerkt met de navolgende bepalingen:
- a. verboden handelingen
het is de rechthebbende van het dienend erf verboden om zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbende van het heersend erf handelingen op het dienend erf te verrichten en/of toe te staan waardoor het optimaal functioneren van het photovoltaïsch systeem gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen het oprichten van (bouw)werken, het aanbrengen van beplanting en/of bomen en/of het opslaan van goederen op het dienend erf die negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor de (zon)lichtopname door het photovoltaïsche systeem.
 - b. vervanging of uitbreiding zonnepanelen
bij vervanging of uitbreiding van zonnepanelen dienen de vervangende of extra panelen dezelfde uitstraling te hebben als die welke tijdens de bouw werden aangeboden.

19. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN / KETTINGBEDING

1. In de notariële akte van levering en/of afzonderlijke notariële akte(n) zullen de navolgende (kwalitatieve) verplichtingen worden opgenomen:
 - a. alle bouwnummers
ten behoeve van de gemeente Westland en de (nuts)instelling(en), als "de schuldeiser", en ten laste van koper en elke opvolgende (mede)eigenaar of (mede)gebruiker van het verkochte, als "de schuldenaar", de verplichting om te gedogen dat leidingen en kabels met toebehoren ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen, zoals riolering, warmtenet-, water- en electriciteitsvoorziening, drainage en voorzieningen voor radio- en televisiesignalen, telefonie en datacommunicatie, alsmede palen, lantaarnpalen, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden, verkeersborden, trafo's en regelstations - om niet - op, in, door, aan of boven het verkochte en de daarop te realiseren opstallen worden aangebracht, gehouden, gerepareerd, vernieuwd of verwijderd op plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van Westland en/of de betreffende (nuts)instelling(en) dit nodig zullen achten; de schuldenaar is verplicht en verbindt zich al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht niet te wijzigen of te verwijderen;

de schuldenaar zal één meter links en één meter rechts van de assets geen bouwwerken, diep wortelende houtige gewassen, of gesloten verharding op de aanwezige assets als hiervoor bedoeld aanbrengen; de schuldenaar is verplicht en verbindt zich al hetgeen dat door de schuldenaar is aangebracht op eerste aanzegging van de (nuts)instelling(en) 'om niet' te verwijderen;

voorts is de schuldenaar verplicht om personeel van de gemeente Westland en/of de betreffende (nuts)instelling(en), - om niet - toegang te verlenen voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden;

indien de schuldenaar de hiervoor vermelde verplichtingen niet nakomt en - na daartoe bij exploit of aange tekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is de schuldenaar ten behoeve van de gemeente Westland of de desbetreffende (nuts)instelling(en) een direct opeisbare boete verschuldigd van vijf honderd euro (€ 500,00) voor iedere dag dat de nalatigheid voortduurt; dit beperkt de gemeente Westland of de desbetreffende (nuts)instelling(en), overigens niet tot het instellen van enig rechtsmiddel;

b. bouwnummers 1 tot en met 12

ten behoeve van de gemeente Westland, als "de schuldeiser", en ten laste van koper en elke opvolgende (mede) eigenaar of (mede) gebruiker van het verkochte, als "de schuldenaar", de verplichting om in het voorkomende geval samen met de overige deelgenoten van het mandelige terrein waarvan het verkochte deel uitmaakt, het/de eventueel tijdens de bouw ten behoeve van en/of op/in het verkochte aan te leggen beplanting, haag, hekwerk(en) met begroeiing, bomen, wadi, ecologische zone, verblijfplaats en/of nestkast voor vogels, insecten of vleermuizen en/of drainageleiding(en) in goede staat te handhaven, een en ander conform de van gemeentewege eventueel gegeven of nog te geven voorschriften, zulks op straffe van een boete bij niet-nakoming van vijf duizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van de gemeente Westland;

c. bouwnummers 13 tot en met 18

ten behoeve van de gemeente Westland, als "de schuldeiser", en ten laste van koper en elke opvolgende (mede) eigenaar of (mede) gebruiker van het verkochte, als "de schuldenaar", de verplichting om in het voorkomende geval samen met de overige deelgenoten van het mandelige terrein waarvan het verkochte deel uitmaakt, het/de eventueel tijdens de bouw ten behoeve van en/of op/in het verkochte aan te leggen beplanting, haag, bomen, pergola, hekwerk met begroeiing, verblijfplaats en/of nestkast voor vogels, insecten of vleermuizen en/of drainageleiding(en) in goede staat te handhaven, een en ander conform de van gemeentewege eventueel gegeven of nog te geven voorschriften, zulks op straffe van een boete bij niet-nakoming van vijf duizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van de gemeente Westland;

d. bouwnummers 1 tot en met 3 en 6 tot en met 12

ten behoeve van de gemeente Westland, als "de schuldeiser", en ten laste van koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het verkochte, als "de schuldenaar", het verbod om de (toegang tot de) op het verkochte aan te leggen opstelplaatsen voor motorvoertuigen te verwijderen of daarop voorwerpen te plaatsen of beplantingen aan te brengen waardoor deze niet meer als opstelplaatsen voor motorvoertuigen kunnen worden gebruikt;

ook zal de schuldenaar de opstelplaatsen niet door middel van een afscheiding zodanig afsluiten dat deze vanaf de openbare weg niet meer met een motorvoertuig bereikbaar zijn;

overigens is de schuldenaar verplicht de op het verkochte aan te leggen opstelplaatsen niet anders te gebruiken dan voor het parkeren van motorvoertuigen, zulks op straffe van een boete bij niet-nakoming van vijf en twintigduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de gemeente Westland;

e. bouwnummers 4 en 5

ten behoeve van de gemeente Westland, als "de schuldeiser", en ten laste van koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het verkochte, als "de schuldenaar", het verbod om de (toegang tot de) op het verkochte aan te leggen opstelplaats voor een motorvoertuig te verwijderen of daarop voorwerpen te

plaatsen of beplantingen aan te brengen waardoor deze niet meer als opstelplaats voor (een) motorvoertuig(en) kan worden gebruikt;

ook zal de schuldenaar de opstelplaats niet door middel van een afscheiding zodanig afsluiten dat deze vanaf de openbare weg niet meer met een motorvoertuig bereikbaar zijn;

overigens is de schuldenaar verplicht de op het verkochte aan te leggen opstelplaats niet anders te gebruiken dan voor het parkeren van (een) motorvoertuig(en), zulks op straffe van een boete bij niet-nakoming van vijf en twintigduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de gemeente Westland;

f. bouwnummers 13 tot en met 18

ten behoeve van de gemeente Westland, als "de schuldeiser", en ten laste van koper en elke (opvolgende) (mede)eigenaar of (mede)gebruiker van het verkochte, als "de schuldenaar", het verbod om in het voorkomende geval samen met de overige deelgenoten van het mandelige terrein waarvan het verkochte deel uitmaakt, de (toegang tot de) op het verkochte aan te leggen opstelplaatsen voor motorvoertuigen te verwijderen of daarop voorwerpen te plaatsen of beplantingen aan te brengen waardoor deze niet meer als opstelplaatsen voor motorvoertuigen kunnen worden gebruikt;

ook zal de schuldenaar de opstelplaatsen niet door middel van een afscheiding zodanig afsluiten dat deze vanaf de openbare weg niet meer met een motorvoertuig bereikbaar zijn;

overigens is de schuldenaar verplicht de op het verkochte aan te leggen opstelplaatsen niet anders te gebruiken dan voor het parkeren van motorvoertuigen, zulks op straffe van een boete bij niet-nakoming van vijf en twintigduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de gemeente Westland;

g. bouwnummers 1 tot en met 12

ten behoeve van de gemeente Westland, als "de schuldeiser", en ten laste van koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het verkochte, als "de schuldenaar", het verbod om in en/of boven de (eventueel) op het verkochte gelegen beschermingszone casu quo regionale waterkering zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze akte te hechten tekening, zonder schriftelijke toestemming van de gemeente Westland bouwwerken op te richten of diepwortelende bomen dan wel struiken aan te brengen of te doen aanbrengen;

de schuldenaar verplicht zich voorts medewerkers van de gemeente Westland en van het hierna te noemen hoogheemraadschap of van de door deze ingeschakelde bedrijven, niet te belemmeren in het plegen van onderhoud aan de beschermingszone casu quo regionale waterkering, waartoe in het voorkomende geval bedoelde medewerkers het verkochte mogen betreden;

ten slotte is de schuldenaar gebonden aan de voorwaarden en verplichtingen welke voortvloeien uit de Keur en de Legger van het Hoogheemraadschap van Delfland, gevestigd te Delft.

2. De hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen worden voor zover mogelijk opgelegd als kwalitatief (derden)beding als bedoeld in artikel 6:252 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. Hierdoor worden ook de opvolgers onder bijzondere titel van koper en degenen die een recht tot gebruik van het verkochte mochten verkrijgen, van rechtswege aan deze verplichting gebonden.
3. Voor zover de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen niet kunnen worden opgelegd als kwalitatief (derden)beding, moeten deze verplichtingen/verbodsbepalingen, alsmede het onderhavige kettingbeding, bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- of genotsrecht van het verkochte of een gedeelte daarvan, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of enig zakelijk gebruiks- of genotsrecht worden opgelegd ten behoeve van de gemeente Westland, respectievelijk de (nuts)instelling(en), worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- en genotsrecht worden overgenomen, zulks op verbeurte door verkrijger of iedere opvolgende eigenaar of zakelijk gebruiks- of genotsgerechtigde, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete groot vijftwintigduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de gemeente Westland, respectievelijk de (nuts)instelling(en), onverminderd de bevoegdheid voor de gemeente Westland respectievelijk de (nuts)instelling(en), om daarnaast nakoming en/of aanvullende of vervangende schadevergoeding te vorderen.

20. MANDELIGHEID / BEHEERVERENIGING.

Ten aanzien van de op het verkochte sub II. van toepassing zijnde mandelige regeling en de algemene bepalingen van de op te richten beheervereniging wordt verwezen naar de aan deze koopovereenkomst te hechten akte vestiging mandeligheid en oprichting beheervereniging.

Bij de ondertekening van de notariële akte van levering zal koper als eerste bijdrage aan de beheervereniging een voorschot van tweehonderd vijftig euro (€ 250,00) betalen, zulks ter dekking van de aanvangskosten van de beheervereniging.

Nadat een bankrekening is geopend op naam van de beheervereniging en het rekeningnummer aan de notaris is doorgegeven, zal bedoeld voorschot door de notaris naar bedoelde bankrekening worden overgemaakt.

21. GEEN BEZWAAR TEGEN BOUWPLANNEN.

1. Koper verplicht zich bij deze geen civielrechtelijk, bestuursrechtelijk of enig ander bezwaar te zullen indienen tegen de voorgenomen bouw van de grondgebonden woningen in het bouwplan "Waelse Tuin" te 's-Gravenzande, gemeente Westland.
2. Bij niet-nakoming of overtreding van het onder 1 bepaalde verbeurt koper aan en ten behoeve van verkoper een dadelijk opeisbare boete van één honderd duizend euro (€ 100.000,00), te voldoen aan verkoper.
3. Het onder 1 bepaalde vervalt, nadat bedoelde woningen geheel gereed voor bewoning zijn opgeleverd.

22. VOLMACHT / KETTINGBEDING / RECTIFICATIE

In de akte van levering dient door koper een volmacht te worden verleend aan iedere medewerker van Westport Notarissen N.V. om medewerking te verlenen aan het zo nodig tot uiterlijk één (1) jaar na de oplevering van de op het verkochte te bouwen woning, vestigen van kwalitatieve verplichtingen/rechten en/of beperkte rechten, zoals rechten van opstal en/of erfdiensbaarheden, ten behoeve van de (nuts)instellingen die daarom verzoeken voor onder andere de aanleg en instandhouding van werken in de meest algemene zin van het woord, waaronder dus begrepen leidingen, kabels en buizen met toebehoren, voor voorzieningen, zoals water, gas en elektriciteit, in, op of boven – een gedeelte van – het verkochte, één en ander onder de voorwaarden en bepalingen als met bedoelde (nuts)instellingen zijn of worden overeengekomen.

De gevolmachtigde is gerechtigd de ter zake nodige akten en stukken te tekenen en verder te verrichten al hetgeen de gevolmachtigde dienstig zal oordelen.

De gevolmachtigde is bevoegd:

- van deze volmacht gebruik te maken, ook indien het een rechtshandeling betreft waarbij de gevolmachtigde optreedt als gevolmachtigde van één of meer andere bij die rechtshandeling betrokkenen;
- deze volmacht aan een ander te verlenen.

Koper verplicht zich jegens verkoper medewerking te verlenen aan de aanvraag voor het verkrijgen van de (eventueel) benodigde toestemming van de toekomstige hypotheekhouder(s) van de woning voor de hiervoor onder vermelde rechtshandelingen.

Ingeval van vervreemding van het verkochte voor of binnen één (1) jaar na de oplevering van de daarop te bouwen woning, zal koper:

- aan zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom van het verkochte de verplichting opleggen een betreffende gelijke volmacht als in dit artikel te verlenen aan iedere medewerker van Westport Notarissen N.V., alsmede de verplichting opleggen medewerking te verlenen aan de aanvraag voor een gelijke toestemming als hiervoor bedoeld;
- het in dit artikel bepaalde bij wijze van kettingbeding opleggen aan zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom van het verkochte en ten behoeve van verkoper bedingen, aannemen en woordelijk in de betreffende akte opnemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijf duizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van verkoper.

Indien na ondertekening van de notariële akte van levering mocht blijken, dat de kadastrale omschrijving van de in de akte vermelde percelen niet juist of niet volledig is, dienen de notariële akte van levering en eventuele akte(n) waarbij hypotheek op het verkochte is verleend bij notariële akte(n) gerectificeerd te worden.

In de notariële akte van levering zullen partijen onherroepelijk volmacht - met de macht van substitutie – verlenen aan ieder van de medewerkers van het kantoor van Westport Notarissen N.V., om voor en namens hen te verschijnen bij de akte(n) van rectificatie als hiervoor bedoeld en deze namens partijen te ondertekenen.

23. FACTURERING AANNEEMSOM TOT AAN DATUM LEVERING ONROERENDE ZA(A)K(EN)

Ten tijde van de levering van het verkochte is koper als onderdeel van de in de onderhavige koopovereenkomst vermelde koopprijs de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in de hierna vermelde aannemingsovereenkomst aan verkoper verschuldigd. Ter vermijding van de kans op een strafheffing overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer zullen de termijnen van de aanneemsom die voor de levering van het verkochte vervallen door de aannemer aan verkoper worden gefactureerd, waarna verkoper deze termijnen (inclusief eventueel verschuldigde vergoeding, rente en/of meerwerktermijnen) als onderdeel (verhoging) van de koopprijs aan koper factureert. De na de levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de ondernemer aan koper worden gefactureerd.

Het feit dat verkoper aldus in fiscale zin de ten tijde van de levering reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagekomen onderdeel van het verkochte aan koper levert, leidt niet tot enige aansprakelijkheid van verkoper voor de door de aannemer uitgevoerde werkzaamheden. In juridische zin worden de ten tijde van de levering vervallen termijnen van de aanneemsom geacht werkzaamheden te betreffen die door de aannemer jegens koper zijn verricht en waarvoor de aannemer jegens koper aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de hiervoor vermelde aannemingsovereenkomst. Koper zal zich jegens verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

24. VRIJWARING REALISATIE

Onverminderd hetgeen in deze overeenkomst is bepaald ten aanzien van het verkochte zal koper zich jegens verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de op het verkochte te realiseren woning. Verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructierisico of uitvoeringsrisico. Verkoper is jegens koper niet gehouden de uit de aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.

25. WIJZIGINGEN

Wijzigingen in de onderhavige koopovereenkomst gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het bouwplan worden uitdrukkelijk voorbehouden.

26. PLANAAANPASSING

Koper is ermee bekend en stemt ermee in dat verkoper en de aannemer zich het recht voorbehouden niet verkochte bouwkavels en/of woningen aan te passen, waaronder begrepen aanpassing van ontwerp en de verkoopprijzen en/of de verdere realisering van het project geheel of gedeeltelijk te staken. Verder heeft verkoper het recht woningen aan een belegger te verkopen, (zelf) te verhuren en/of anderszins in gebruik te geven.

27. HOOFDELIJKE VERBONDENHEID

Indien een partij in deze akte uit meerdere personen bestaat, is ieder van hen hoofdelijk gebonden.

28. DOMICILIE

Partijen kiezen voor de uitvoering van deze overeenkomst en haar gevolgen woonplaats ten kantore van de notaris.

29. PROMOTIEMIDDELEN

Koper is ermee bekend dat alle promotiemiddelen door of namens verkoper ter beschikking zijn gesteld of zijn overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie. In verband hiermee kan koper aan de promotiemiddelen geen rechten ontlenen.

30. 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, een en ander met inachtneming van de Wet bescherming persoonsgegevens.

Getekend te ##

Getekend te ##

op ## 2024

op ## 2024

Verkoper:

Koper:

De koper verklaart een afschrift te hebben ontvangen van de navolgende documenten welke een onverbreekelijk geheel vormen met deze overeenkomst:

Bijlage 1: situatietekening d.d. ##;

Bijlage 2: akte van mandeligheid ecologische zone (bouwnummers 1 t/m 12);

Bijlage 3: akte van mandeligheid parkeren (bouwnummers 13 t/m 18);

Bijlage 4: overeenkomst tot vestiging opstalrecht Evides N.V. (bouwnummers 13 t/m 18).

-

- etc

Getekend te ##

op ## 2024

Koper:
