

KOOPOVEREENKOMST

NOORDOEVER

TE

'S-GRAVENHAGE

NOORD
OEVER 

dossiernummer 2020.4332
versie 4 dd 2 december 2020
bouwnummer ##

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. V.O.F. Noordweg Den Haag, kantoorhoudende te 3528 BP Utrecht, Ptolemaeuslaan 80, inschrijfnummer Kamer van Koophandel 71568778, te dezen krachtens volmacht vertegenwoordigd door ##, hierna ook te noemen: "verkoper";

2.

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

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 privé :
Telefoonnummer werk :
Telefoonnummer mobiel :
E-mail adres privé :
E-mail adres werk :
Legitimatiebewijs + nummer :

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

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

verklaren op ## 2020 te zijn overeengekomen als volgt:

1. VERKOOP EN KOOP / GEBRUIK

Verkoper verkocht aan koper, die ##ieder voor de onverdeelde helft van verkoper koopt:

een perceel bouwgrond, gelegen aan de Noordweg te 's-Gravenhage, uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer ## are en ## centiare van het perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AX, nummer 1984, zoals schetsmatig met bouwkavel nummer ## is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening,

hierna ook genoemd "het registergoed" of "het verkochte", door koper te gebruiken als bouwgrond voor de bouw van een woonhuis met toebehoren.

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

- 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:
 - aan de hierna onder OPSCHORTENDE VOORWAARDEN (artikel 13) omschreven voorwaarden is voldaan;
 - 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
 - wanneer is begonnen met de bouw als bedoeld in artikel 11 lid 2 van de bij na te melden aannemingsovereenkomst behorende Algemene Voorwaarden.
- 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.
- 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 (bedenkijd). 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 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 in het verkochte aanwezige 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 vijf en een half procent (5,5%) 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 vijf en een half procent (5,5%) 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 vijf en een half procent (5,5%) 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 zes en een half procent (6,5%) 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 hypotheken 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 te laten bouwen door Bouwmij Weboma B.V., gevestigd te Wateringen, kantoorhoudende te 2292 JL Wateringen, Stoelmatter 16, postadres: Postbus 245, 2290 AE Wateringen, inschrijffnummer Kamer van Koophandel 27217531, verder ook te noemen "aannemer".

11. WAARBORG SOM / BANKGARANTIE

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

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.
- b. dat binnen negen (9) maanden na ondertekening van deze akte door koper:
1. - ten minste 4 van elk van de tot het bouwplan behorende appartementen met de bouwnummers 27 t/m 32 zijn verkocht middels een koopovereenkomst waarvan de bedenktijd is verstreken; en
 - ten minste 4 van elk van de tot het bouwplan behorende appartementen met de bouwnummers 33 t/m 38 zijn verkocht middels een koopovereenkomst waarvan de bedenktijd is verstreken; en
 - ten minste 8 van de tot het bouwplan behorende bouwnummers 1 t/m 12 zijn verkocht middels een koopovereenkomst waarvan de bedenktijd is verstreken; en
 - ten minste 9 van de tot het bouwplan behorende bouwnummers 13 t/m 26 zijn verkocht middels een koopovereenkomst waarvan de bedenktijd is verstreken,
- tenzij de verkoper binnen deze termijn de koper schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarden, de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen;
2. de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen met de bouwnummers 1 t/m 26 door de gemeente 's-Gravenhage is verleend en deze formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;
 3. de overige eventueel voor het project benodigde vergunningen zijn verleend;
 4. voor het project, waarvan het verkochte deel uitmaakt, door Woningborg een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
 5. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert (inclusief kabels en leidingen) en ter vrije beschikking is of kan worden gesteld aan de aannemer;
 6. door verkoper en de aannemer een samenwerkingsovereenkomst is aangegaan.
- c. Indien en zodra de in lid b van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden zijn vervuld, zal de verkoper de koper binnen veertien (14) dagen schriftelijk op de hoogte stellen. Indien en zodra de verkoper vermoedt dat een (1) of meerdere van de in lid b van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal/zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de verkoper het recht de koper voor afloop van de hiervoor bedoelde termijn schriftelijk het verzoek tot verlenging te doen. De koper zal alsdan voor afloop van de meerge-noemde termijn, indien zulks door koper is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen. Wanneer het verzoek tot verlenging na de in lid b van dit artikel genoemde termijn door de koper wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de overeenkomst niet tot stand is 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.

Deze overeenkomst vormt geen onverbreeklijk geheel met de aannemingsovereenkomst vanaf het moment waarop verkoper aan koper het verkochte heeft geleverd, tenzij de aannemer tekort is geschoten in zijn verplichting op tijd te starten met de bouw als bedoeld in artikel 11 lid 2 van de bij de aannemingsovereenkomst behorende Algemene Voorwaarden.

In dat geval is koper gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden binnen uiterlijk vier weken nadat koper de aannemingsovereenkomst heeft ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 11 lid 2 van de bij de aannemingsovereenkomst behorende Algemene Voorwaarden.

16. 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.

Voormelde 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 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 verkoper de nodige infrastructuur ten behoeve van de ontsluiting van het registergoed realiseren, zodat koper geen redelijk belang heeft bij de uitoefening van eventuele erfdienstbaarheden die anders dan via de door verkoper aan te leggen infrastructuur werden uitgeoefend en verklaart daar ook geen beroep op te zullen doen.

17. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

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, al zodanige erfdienstbaarheden worden verleend en aangenomen, waardoor de toestand waarin die bouwkavels met de daarop te stichten opstellen zich onmiddellijk na voltooiing van de bouw ten opzichte van elkaar bevinden of voor wat betreft het in dit artikel onder 3.b bepaalde zullen bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels ten behoeve van radio- en televisiesignalen, telefonie en datacommunicatie, alsmede de aanwezigheid van een photovoltaïsch systeem, terwijl deze erfdienstbaarheden niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven, waarbij met name geldt:

1. de erfdienstbaarheden van uitzicht:

inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat de op het heersend erf te bouwen woning ramen, vensters, erkers, deuren, eventuele andere lichtopeningen en balkons heeft op een kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één van de in de wet genoemde beperkingen geldt.

Het vorenstaande geldt ongeacht of sprake is van een uitbouw zoals in dit artikel onder 3 vermeld.

2. de erfdienstbaarheid van afvoer:

inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om de afvoer van hemel- en afvalwater en faecaliën via de riolen, hemelwaterafvoeren, buizen, drains en/of grindkoffers, welke bij de bouw zullen worden aangelegd in, aan of boven het dienend erf, te gedogen en geen activiteiten te verrichten, die de werking van de leidingen en dergelijke (kunnen) belemmeren. De kosten van het onderhoud en/of vervanging van de tot gezamenlijk gebruik behorende afvoeren, buizen, drains en/of grindkoffers zijn voor rekening van het heersend en het dienend erf, ieder voor zijn aandeel. De koper is verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling zal worden aangebracht te laten bestaan.

3. de erfdiensbaarheid van uit- en overbouw:

- a. inhoudende de verplichting voor de eigenaar van een bouwkaavel, die tijdens de bouw geen gebruik maakt van de mogelijkheid tot het (doen) realiseren van een uitbouw aan de achterzijde van een op een bouwkaavel te stichten woning, te dulden, dat, indien de eigenaar van de aangrenzende bouwkaavel wel tijdens de bouw gebruik maakt van de mogelijkheid tot het realiseren van een uitbouw, het hart van de fundering met de daarop te plaatsen muur is gelegen op de erfgrans;
- b. inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf, te dulden, dat na oplevering op een heersend erf een uitbouw (met een maximale diepte van één meter en twintig centimeter) tot op de kadastrale erfgrans wordt gerealiseerd, of, indien op het aangrenzende bouwkaavel een uitbouw als hiervoor bedoeld is gesticht, dat wordt ingebalkt en ingeankerd in de buitengevel van die uitbouw.

18. PHOTOVOLTAÏSCH SYSTEEM

In/op de te realiseren woningen wordt een fotovoltaïsch systeem aangebracht, welk systeem onder meer zal bestaan uit zonnepanelen, een omvormer, de leidingen ertussen en montage materialen.

De zonnepanelen van het fotovoltaïsch systeem zullen op het dak van een betreffende woning worden aangelegd.

Bij de notariële akte van levering en/of bij afzonderlijke notariële akte(n) zal de hiervoor vermelde erfdiensbaarheid met betrekking tot de aanwezigheid van het fotovoltaïsch systeem nader worden 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 fotovoltaïsch 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 fotovoltaïsche systeem.

b. plaatsing of vervanging van zonnepanelen

bij plaatsing of vervanging van zonnepanelen, dienen de te plaatsen of de vervangende panelen dezelfde afmeting en uitstraling te hebben als die welke eventueel tijdens de bouw werden aangeboden.

19. OPSTALRECHT BOUWKAVELS 13 T/M 26

Tot het verkochte behoort het opstalrecht als bedoeld in titel 8 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek om in, op of boven het nabij de verkochte bouwkaavel, een "zwevend" pad van stapstenen en een vlonder te plaatsen, aan te leggen, in eigendom te hebben, te onderhouden, te vervangen en zonedig te verwijderen, zulks overeenkomstig de aan partijen bekende en aan deze akte te hechten tekening met materiaalstaat (afmeting en uitstraling), en zulks onder de volgende voorwaarden:

Artikel 1

Duur van het recht van opstal

1. Het opstalrecht gaat heden in en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.
2. De grondeigenaar en de opstalhouder kunnen het recht van opstal niet tussentijds opzeggen, behoudens in de gevallen in de wet bepaald.
3. De opstalhouder heeft bij het einde van het recht van opstal geen recht op vergoeding van de waarde van de

nog aanwezige opstallen.

Artikel 2

Retributie

De opstalhouder is ter zake van het opstalrecht geen eenmalige of periodieke vergoeding aan de grondeigenaar verschuldigd.

Artikel 3

Vervreemding recht van opstal

1. Het opstalrecht is uitsluitend overdraagbaar gelijk met de overdracht met het eigendomsrecht van de aanliggende bouwka­vel met de daarop te realiseren woning.
2. Op (de met) het opstalrecht (belaste de onroerende zaak) mogen door de opstalhouder geen erf­dienstbaarheden of andere beperkte rechten worden gevestigd zonder schriftelijke toestemming van de grondeigenaar, behoudens gebruikelijke bouwerf­dienstbaarheden of recht van hypotheek.

Artikel 4

Eigendom, beheer en onderhoud

1. De grondeigenaar is verplicht om de groene zone zodanig te onderhouden dat de opstalhouder te allen tijde gebruik kan maken van de stapstenen en de vlonder.
2. De eigendom, het beheer en het onderhoud van het (eventueel tot de bloot-eigendom behorende) water (het waterstaatkundig onderhoud) en groene zone (rondom en onder de staptegels en de vlonder) is (voor rekening) van de grondeigenaar.
3. De eigendom, het beheer en het onderhoud van het "zwevende" pad van stapstenen en de vlonder (met bijbehorende funderingen) en verder toebehoren (zoals bouwkundige constructie) is (voor rekening) van de opstalhouder.

De opstaller is verplicht bedoeld "zwevende" pad van stapstenen en de vlonder (met bijbehorende funderingen) en verder toebehoren in goede staat te handhaven (waaronder begrepen vervangen/vernieuwen), conform het uiterlijk en de materialisatie als bij de oplevering aan de opstalhouder.

Artikel 5

Bescherming groene zone

De groene zone is een kwetsbare ecologische verbinding­zone, die onderdeel is van de stedelijk netwerk aan ecologische verbinding­zones. Opstalhouder verplicht zich om op geen enkele wijze handelingen te (laten) verrichten, of na te laten, die het functioneren van de ecologische verbinding­zone verstoort of kan verstoren. In ieder geval is het opstalhouder niet toegestaan om:

- bomen, planten of overig opgaand groen te planten in de groene zone, ook mogen er geen chemische bestrijdingsmiddelen gebruikt worden in de directe omgeving van de groene zone, ook niet op de stapstenen en vlonder;
- de groene zone te betreden buiten de stapstenen en vlonder;
- materialen op te slaan of te stallen in de groene zone;
- de vlonder en de stapstenen op welke wijze dan ook te bebouwen of verlichting op de stapstenen en vlonder aan te brengen.

Artikel 6

Eisen stapstenen en vlonder

De stapstenen en vlonder dienen aan de navolgende (technische)eisen te voldoen:

- de stapstenen en vlonders dienen van hout te zijn gemaakt, met nadruk is het niet toegestaan om geïmpregneerd hout, houtbeton of vergelijkbare voor­bewerkte houtproducten te gebruiken. De oppervlakte van een stapstenen mag maximaal één vierkante meter bedragen, er mogen maximaal drie stapstenen voor de bouw­kavels 14 tot en met 26 en maximaal vier stapstenen voor bouw­kavel 13 aangelegd worden;
- de oppervlakte van een vlonder mag maximaal zes en een halve vierkante meter bedragen en er mag maximaal een vlonder worden aangelegd worden;
- de vrije doorgang onder de stapstenen en vlonder dient te allen tijde minimaal vijftien centimeter te bedragen;
- de bovenkant van de vlonder en de stapstenen moet licht­dicht zijn, om groei van planten onder de stapstenen

en vlonder te beperken; de grondeigenaar gaat op voorhand akkoord met het plaatsen van een wortelweringsdoek dan wel wortelwerings scherm direct onder de stapstenen en vlonder om groei van planten te beperken;

- de stapstenen en vlonders dienen door de opstalhouder goed onderhoud te worden.

Artikel 7

Nadere instructies

Indien dit voor het onderhoud en/of het functioneren van de groene zone noodzakelijk is, zulks ter beoordeling de grondeigenaar, kan de grondeigenaar de opstalhouder nadere instructies geven over de bouwwijze, het gebruik en het onderhoud van de vlonder en de stapstenen.

20. 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 bouwkavels
ten behoeve van de gemeente 's-Gravenhage en de Netbeheerders van nutsvoorzieningen, als "de schuldeiser", en ten laste van koper en elke opvolgende eigenaar of 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 elektriciteitsvoorziening, 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 's-Gravenhage en/of de betreffende Netbeheerders dit nodig zullen achten; de schuldenaar is verplicht en verbindt zich al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht niet te wijzigen of te verwijderen; voorts is de schuldenaar verplicht om personeel van de gemeente 's-Gravenhage en/of de betreffende Netbeheerders toegang te verlenen voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden;
 - b. alle bouwkavels
ten behoeve van de gemeente 's-Gravenhage, 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 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 is; overigens is de schuldenaar verplicht de op eigen terrein aan te leggen opstelplaats niet anders te gebruiken dan voor het parkeren van een motorvoertuig;
 - c. bouwkavels 1 tot en met 12
ten behoeve van de gemeente 's-Gravenhage, als "de schuldeiser", en ten laste van koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het verkochte, als "de schuldenaar", de verplichting om het/de eventueel tijdens de bouw ten behoeve van en/of op/in het verkochte aan te leggen haag, hekwerk (eventueel voorziening van begroeiing), trap, talud, moerasstrook, vlonder en/of (onderwater)beschoeiing, 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 's-Gravenhage;
 - d. bouwkavels 13 tot en met 26
ten behoeve van de gemeente 's-Gravenhage, als "de schuldeiser", en ten laste van koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het verkochte, als "de schuldenaar", de verplichting om het/de eventueel tijdens de bouw ten behoeve van en/of op/in het verkochte aan te leggen haag, hekwerk (eventueel voorziening van begroeiing), damwand met zitrand, staptegels en/of vlonder, in goede staat te handha-

ven, 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 's-Gravenhage;

e. alle bouwkavels

ten behoeve van de gemeente 's-Gravenhage, 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 het (eventueel) aan het verkochte grenzende water, zonder schriftelijke toestemming van de gemeente 's-Gravenhage, bouwwerken, waaronder begrepen een aanlegsteiger, vissteiger of terras/vlonder aan te brengen of te doen aanbrengen;

schuldenaar verplicht zich voorts de waterloop niet te belemmeren en medewerkers van de gemeente 's-Gravenhage en van het hierna te noemen waterschap of van de door deze ingeschakelde bedrijven, niet te belemmeren in het plegen van onderhoud aan het water, 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 kettlingbeding, 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 's-Gravenhage, respectievelijk de Netbeheerders, 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 ten behoeve van de gemeente 's-Gravenhage, respectievelijk de Netbeheerders, groot vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00), onverminderd de bevoegdheid voor de gemeente 's-Gravenhage, respectievelijk de Netbeheerders, om de eventueel meer geleden schade te vorderen. De nalatige zal in gebreke zijn door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding van deze bepaling, terwijl de verplichting om alsnog aan het gemaakte beding te voldoen onverminderd blijft bestaan.

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 en appartementen in het bouwplan "Noord-oever" te 's-Gravenhage.
2. Bij niet-nakoming of overtreding van het onder 1 bepaalde verbeurt koper aan en ten behoeve van verkoper een dadelijk opeisbare boete van een honderd duizend euro (€ 100.000,00), te voldoen aan verkoper.
3. Het onder 1 bepaalde vervalt, nadat bedoelde woningen en appartementen 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, warmtenet 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 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 nagetrokken 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 ontwerprisco, constructierisco 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.

Getekend te ##

op ## 2020

Verkoper:

Getekend te ##

op ## 2020

Koper:

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

Bijlage 1: tekening;

Bijlage 2: Keur en de Legger van het Hoogheemraadschap van Delfland,

Bijlage 3: tekening detail vlonder d.d. 27-11-2020

Etc.

Getekend te ##

op ## 2020

Koper:
