

AB/JB/2022.001561/**KOOPAKTE**

**Buitenplaats Hofstede** (basismodel NU)

versie 2 april 2023

**\*FAC voor bouwnummers 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 17, 22 tot en met 31 (OVERDRACHTSBELASTING/ NA START BOUW OMZETBELASTING)**

De ondergetekenden:

1. **NU Projectontwikkeling B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudende te Waldorpstraat 1390, 2521 CZ 's-Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 74668277,  
hierna te noemen: "**verkoper**";

2. \*

hierna // tezamen // te noemen: "**koper**";

in aanmerking nemende:

- (A) Koper wenst een kavel, thans grond met bestaande bebouwing, hierna te noemen: "de grond" te kopen in het bouwproject "Buitenplaats Hofstede" te Rijswijk om daarop een woning te doen realiseren.
- (B) De bouw van de woning zal geschieden door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Bolton Bouw B.V., gevestigd te Woerden, hierna te noemen "de aannemer"; tussen de aannemer en koper is een aannemingsovereenkomst aangegaan.  
Tevens is een ontwikkelovereenkomst aangegaan met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid NU Projectontwikkeling B.V., gevestigd te 's-Gravenhage.
- (C) De verkoop en levering van de grond geschiedt door verkoper.
- (D) De onderhavige koopovereenkomst en gemelde aannemingsovereenkomst en ontwikkelovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

verklaren op \_\_\_\_\_\* te zijn overeengekomen als volgt:

Verkoper heeft verkocht aan koper, die van verkoper heeft gekocht, \*ieder voor de onverdeelde helft:

**\*FAC NIET MET MANDELIGHEID bouwnummers 37, 38 en 39)**

een perceel grond, bestemd voor de bouw van een woning en opstelplaats(en) met verder toebehoren in het bouwplan "Buitenplaats Hofstede" aan/nabij het Juliaalaantje 40 // nabij Van Vredenburgweg 100 te 2282 RP Rijswijk, bekend als bouwnummer \*, plaatselijk bekend [nieuwe adres nog niet bekend], kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie B nummer \*, groot \*, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend [*thans nog een gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Rijswijk , sectie B nummers \*\**] zoals schetsmatig met bouwnummer \* is aangegeven op de situatietekening; hierna ook te omschrijven als "**het verkochte**".

**\*FAC WEL MET MANDELIGHEID bouwnummers 17 t/m 36**

- a. een perceel grond, bestemd voor de bouw van een woning en opstelplaats(en) met verder toebehoren in het bouwplan "Buitenplaats Hofstede" aan/nabij het Juliaalaantje 40 te 2282 RP Rijswijk, bekend als bouwnummer \*, plaatselijk bekend [nieuwe adres nog niet bekend], kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie B nummer \*, groot \*, waarvan circa \*\*\* vierkante meter water, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend [*thans nog een gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Rijswijk , sectie B nummers \*\**], zoals schetsmatig met nummer \* is aangegeven op de situatietekening;
- b. het één/zesendertigste (1/36e) onverdeeld aandeel in het perceel grond, kadastraal bekend gemeente \*, sectie \* nummer \*, groot \*, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale aanduiding en -oppervlakte is toegekend [*thans nog een gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Rijswijk , sectie B nummers \*\**], welk perceel ten dienste van de woningen met bouwnummers \* tot en met \* bij de eerste akte van levering zal worden bestemd tot mandelige zaak, zoals hierna breder omschreven.

hierna tezamen ook te omschrijven als "**het verkochte**".

**\* FAC MET MANDELIGHEID alleen bouwnummers 18, 19 en 20**

- a. een perceel grond, bestemd voor de bouw van een woning met parkeerplaatsen en verder toebehoren in het bouwplan "Buitenplaats Hofstede" aan/nabij het Julialaantje 40 te 2282 RP Rijswijk, bekend als bouwnummer \*, plaatselijk bekend [nieuwe adres nog niet bekend], kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie B nummer \*, groot \*, waarvan circa \*\*\* vierkante meter water, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend *[thans nog een gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Rijswijk , sectie B nummers \*\*]*,
- zoals schetsmatig met nummer \* is aangegeven op de situatietekening;
- b. het een/zesendertigste (1/36e) onverdeeld aandeel in het perceel grond, kadastraal bekend gemeente \*, sectie \* nummer \*, groot \*, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale aanduiding en -oppervlakte is toegekend *[thans nog een gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Rijswijk , sectie B nummers \*\*]*,
- welk perceel ten dienste van de woningen met bouwnummers \* tot en met \* bij de eerste akte van levering zal worden bestemd tot mandelige zaak, zoals hierna breder omschreven;
- c. het een/derde (1/3e) onverdeeld aandeel in het perceel grond, bestemd tot gemeenschappelijke fietsenberging, kadastraal bekend gemeente \*, sectie \* nummer \*, groot \*, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale aanduiding en -oppervlakte is toegekend *[thans nog een gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Rijswijk , sectie B nummers \*\*]*,
- welk perceel ten dienste van de woningen met bouwnummers 18 tot en met 20 bij de eerste akte van levering zal worden bestemd tot mandelige zaak, zoals hierna breder omschreven;
- d. een perceel grond, bestemd tot parkeerplaats, bekend als bouwnummer \*\*, kadastraal bekend gemeente \*, sectie \* nummer \*, groot \*, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale aanduiding en -oppervlakte is toegekend *[thans nog een gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Rijswijk , sectie B nummers \*\*]*,

hierna tezamen ook te omschrijven als "**het verkochte**".

**\* FAC MET MANDELIGHEID alleen bouwnummer 21**

- a. een perceel grond, bestemd voor de bouw van een woning met parkeerplaatsen

en verder toebehoren in het bouwplan "Buitenplaats Hofstede" aan/nabij het Julialaantje 40 te 2282 RP Rijswijk, bekend als bouwnummer \*, plaatselijk bekend [nieuwe adres nog niet bekend], kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie B nummer \*, groot \*, waarvan circa \*\*\* vierkante meter water, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend [*thans nog een gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Rijswijk , sectie B nummers \*\**],

zoals schetsmatig met nummer \* is aangegeven op de situatietekening;

- b. het een/zesendertigste (1/36e) onverdeeld aandeel in het perceel grond, kadastraal bekend gemeente \*, sectie \* nummer \*, groot \*, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale aanduiding en -oppervlakte is toegekend [*thans nog een gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Rijswijk , sectie B nummers \*\**],

welk perceel ten dienste van de woningen met bouwnummers \* tot en met \* bij de eerste akte van levering zal worden bestemd tot mandelige zaak, zoals hierna breder omschreven;

- c. een perceel grond, bestemd tot parkeerplaats, bekend als bouwnummer \*\*, kadastraal bekend gemeente \*, sectie \* nummer \*, groot \*, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale aanduiding en -oppervlakte is toegekend [*thans nog een gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Rijswijk , sectie B nummers \*\**],

hierna tezamen ook te omschrijven als "**het verkochte**".

**\* FAC ALLEEN APPARTEMENTSRECHTEN bouwnummer 1 tot en met 16 (zie splitsingsakte)**

- a. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met \*\*terras\*\* met balkon \*\*en berging op de \*\*\*begane grond/\*\* verdieping en verder toebehoren aan de \*\_\_\_te\*\* Rijswijk, kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie B nummer \*\* A-\*\*, uitmakende het \* aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementengebouw met zestien woningen, zestien bergingen en .. parkeerplaatsen, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie B nummer \*, groot \*;
- \*b. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats op de begane grond nabij de \*\_\_\_te\*\* Rijswijk, kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie B nummer \*\* A-\*\*, uitmakende het \* aandeel in de

- hiervoor omschreven gemeenschap;\*
- c. het één/zesendertigste (1/36e) onverdeeld aandeel in het perceel grond, kadastraal bekend gemeente \*, sectie \* nummer \*, groot \*, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale aanduiding en -oppervlakte is toegekend [*thans nog een gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie B nummers \*\**], welk perceel ten dienste van de woningen met bouwnummers \* tot en met \* bij de eerste akte van levering zal worden bestemd tot mandelige zaak, zoals hierna breder omschreven,
- hierna tezamen ook te omschrijven als "**het verkochte**".

### KOOPPRIJS

- |    |   |            |     |
|----|---|------------|-----|
| A. | koopprijs van het verkochte (ook wel "grondkosten" genoemd)                                   |            |     |
|    | - <b>het perceel voor de woning</b>   | EUR        | *** |
|    | - <b>voor de parkeerplaats</b>  | EUR        | *** |
| B. | vergoeding over de grondkosten,<br>berekend overeenkomstig het bepaalde<br>in artikel 3 lid 2 | <u>EUR</u> | *** |
| C. | totaal (A+B)  | EUR        | *** |

Deze koopovereenkomst is voorts aangegaan onder de volgende bepalingen:

### 1. NOTARIELE AKTE VAN LEVERING

- 1.1 De akte van levering van het verkochte zal door partijen worden ondertekend bij akte te verlijden ten overstaan van de in artikel 1.2. te noemen notaris, op een door die notaris te bepalen tijdstip: zo spoedig mogelijk, doch binnen zes (6) weken nadat:
- vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op grond van artikel 12 van deze akte kan worden ontbonden.
  - de opschortende voorwaarden van artikel 14 van deze akte zijn vervuld.
- 1.2 De levering zal geschieden bij akte te verlijden voor één van de notarissen van **Caminada Notarissen**, kantoor Rijswijk, Haagweg 175 te 2281 AJ Rijswijk, in deze akte ook te noemen: de notaris.

### \* FAC OVERDRACHTSBELASTING

- 1.3 Bijzondere bepaling datum juridische levering (meewerken Groninger akte)

De levering van de grond zal in beginsel dienen plaats te vinden vóórdát de grond aangemerkt wordt als een bouwterrein, derhalve in de huidige "bebouwde" staat, waardoor nog geleverd kan worden in de overdrachtsbelastingsfeer.

Koper verklaart zijn medewerking te zullen verlenen aan een eigendomsoverdracht (leveringsakte) door middel van levering onder ontbindende voorwaarden, de zogenaamde "Groninger Akte", indien dat nodig is om nog over te kunnen gaan tot levering in de overdrachtsbelastingsfeer, terwijl nog niet aan alle opschortende of ontbindende voorwaarden van deze koopovereenkomst zijn voldaan, waaronder ook eventueel het door koper verkrijgen van de financiering. Koper verklaart de "Toelichting Groninger Akte" te hebben ontvangen.

## 2. KOSTEN EN BELASTINGEN

### 2.1. \* *FAC OVERDRACHTSBELASTING*

a. Partijen gaan ervan uit dat de juridische levering plaatsvindt in de overdrachtsbelastingsfeer en dat derhalve ter zake van de levering geen omzetbelasting zal zijn verschuldigd.

De overdrachtsbelasting is in gemelde koopprijs begrepen, zodat alle heffingen en eventuele verminderingen van overdrachtsbelasting voor rekening van verkoper komen.

#### [FAC]

b. Indien het registergoed niet tijdig door koper in eigendom is aanvaard waardoor, gegeven de dan reeds verrichte werkzaamheden, sprake is van een zodanig staat van de grond dat fiscaal sprake is van "bouwgrond" en waardoor terzake van de levering van het verkochte aan koper omzetbelasting verschuldigd is, is koper in dat geval gehouden het verschil in het tarief van overdrachtsbelasting en omzetbelasting, aan verkoper te voldoen, welk bedrag bij de juridische levering dient te worden voldaan.

c. Verkoper verklaart dat koper bij een normaal verloop van de financiering en/of door het meewerken aan de Groninger akte ruimschoots de mogelijkheid heeft tijdig het verkochte af te nemen in de overdrachtsbelastingsfeer en dat géén sprake zal zijn van de **in onderdeel b** bedoelde situatie. Bedoelde aanvullende koopprijs is

derhalve alleen verschuldigd indien door nalatigheid van koper of door omstandigheden die alleen koper kunnen worden toegerekend, levering in de omzetbelastingsfeer moet plaatsvinden.

**\* FAC OMZETBELASTING**

Ter zake van de levering is omzetbelasting verschuldigd aangezien het verkochte een bouwterrein is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Verkoper garandeert wegens de levering van het verkochte te handelen als BTW-ondernemer.

De omzetbelasting is voor rekening van koper en is - naar een tarief van 21% - in gemelde koopprijs begrepen. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting wordt gewijzigd, zal tussen partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake.

- 2.2 De notariële kosten voor de overdracht van het verkochte, alsmede de kadasterkosten terzake van de levering van het verkochte, waarin begrepen de kosten van kadastrale uitmeting, zijn voor rekening van verkoper.

**3. BETALINGEN, RENTE VERGOEDING EN VERREKENINGEN**

- 3.1 De koopprijs is verschuldigd vanaf het moment dat door verkoper en/of de aannemer schriftelijk aan koper is bevestigd dat aan alle opschortende voorwaarden is voldaan, met vermelding van een uiterlijke termijn. Indien op de datum van ondertekening van deze koopakte reeds alle opschortende voorwaarden zijn vervuld, is de koopprijs verschuldigd per de datum van overeenkomen van deze koopovereenkomst.
- 3.2 Zolang het registergoed niet aan koper is geleverd, heeft koper recht op uitstel van betaling van de koopprijs, waartegenover hij verplicht is aan verkoper een rente te vergoeden van vijf procent (5 %) per jaar over de koopprijs exclusief overdrachtsbelasting (indien van toepassing), te berekenen vanaf twee weken na de kennisgeving van het vervuld zijn van de opschortende voorwaarden respectievelijk vanaf de datum van overeenkomen van deze koopovereenkomst, tot aan de datum van levering en betaling.
- 3.3 De koopsom en de hiervoor onder 3.2 bedoelde rente moeten bij de ondertekening van de akte van levering worden voldaan. De rente wordt vermeerderd met overdrachtsbelasting (indien van toepassing), welke belasting voor rekening van koper komt.

**Een betaalde reserveringsvergoeding zal met de koopprijs worden verrekend, via de nota van afrekening van de notaris.**

- 3.4 Koper is verplicht het krachtens deze overeenkomst verschuldigde zodanig te voldoen dat de notaris daarover bij het ondertekenen van de akte van levering kan beschikken en ingeval van voldoening per bank zodanig dat de rekening van de notaris niet later wordt gevaluteerd dan per de in dit lid bedoelde datum.

#### **4. ZEKERHEIDSTELLING**

Koper behoeft geen waarborgsom te voldoen of bankgarantie te stellen tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze koopovereenkomst.

#### **5. VERREKENINGEN**

Alle eigenaarslasten, -belastingen en heffingen komen met ingang van de datum van juridische levering voor rekening van koper. Indien verkoper na levering van de grond over het lopende jaar rekeningen zal ontvangen, zal de facturatie aan koper nog plaatsvinden.

#### **6. FEITELIJKE LEVERING**

- 6.1 De feitelijke levering van het verkochte vindt plaats bij ondertekening van de akte van levering. Het verkochte wordt evenwel feitelijk ter beschikking gesteld aan de aannemer zodat deze in staat wordt gesteld de huidige bebouwing op de grond te slopen en op het verkochte te bouwen woning te realiseren. Terzake van de oplevering van de woning door de aannemer aan koper wordt te dezen verwezen naar de aannemingsovereenkomst.
- 6.2 De feitelijke levering zal in de huidige – bebouwde – staat geschieden, vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten en aanspraken op huurbescherming en ongevorderd. Sloop- en vervaardigingshandelingen zullen niet door verkoper geschieden maar door de door koper middels de aannemingsovereenkomst als bedoeld in artikel 15 ingeschakelde aannemer.
- 6.3 Bij ondertekening van de onderhavige koopovereenkomst is koper ook verplicht een ontwikkelingsovereenkomst aan te gaan met NU Projectontwikkeling.



## 7. JURIDISCHE STAAT

- 7.1 Verkoper garandeert dat de aan zijn verkrijging van het verkochte ten grondslag liggende titel onvoorwaardelijk en onaantastbaar is. Indien het verkochte ten tijde van de levering nog staat ten name van een derde, zal de koper er genoeg mee nemen dat levering rechtstreeks door die derde geschiedt.
- 7.2 De overdracht van het verkochte zal geschieden vrij van hypotheken en beslagen en met geen andere bijzondere lasten en beperkingen – zoals erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen – dan die welke door verkoper in het kader van dit bouwproject aan koper worden opgelegd.
- 7.3 De eventuele op het verkochte betrekking hebbende erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen welke voortvloeien uit voorgaande akten van verkrijging met betrekking tot het verkochte, sorteren reeds geen effect meer en/of zullen wegens herontwikkeling van het perceel geen effect meer sorteren, behoudens de bestaande erfdienstbaarheden.  
Verkoper zal in de akte van levering, zoveel mogelijk, verklaren dat die lasten, verplichtingen en erfdienstbaarheden wegens herontwikkeling van het gebied niet (meer) op het verkochte van toepassing zullen zijn.
- 7.4 Voor zover voor de verduurzaming van de woning, zoals voor zonnepanelen en warmtepompinstallaties, subsidie zou kunnen worden aangevraagd, is deze in het kader van de bouw aangevraagd en in de koopprijs of aanneemsom verrekend.
- 7.5 Aan de situatietekening van het buitenterrein kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de inrichting van het plan met name met betrekking tot (openbare) parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorziening, openbare verlichting, speelgelegenheid, container voor G.F.T. en huishoudelijk afval e.d. en de situering daarvan. Aan gegeven inrichting- en bebouwingsindicaties kunnen geen rechten worden ontleend.

## 8. MILIEU

Verkoper verklaart dat de ondergrond, waarvan het verkochte deel uitmaakt, geschikt is casu quo door of namens aannemer en/of ontwikkelaar middels de aannemings- /ontwikkelovereenkomst geschikt zal worden gemaakt voor

het beoogde gebruik voor woningbouw casu quo mandelig terrein.

**9. OVER- EN ONDERMAAT**

Vershil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de bijbehorende grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

**10. RISICO**

Het verkochte is voor risico van koper vanaf het moment van het ondertekenen van de akte van levering, onverminderd de regelingen uit hoofde van de aannemingsovereenkomst met de aannemer.

**11. TEKORTSCHIETEN (WANPRESTATIE)**

- 11.1 Partijen zijn in verzuim door het enkele niet tijdig nakomen van een of meer verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist, en derhalve verplicht tot vergoeding van de daardoor ontstane schade.
- 11.2 Indien een partij, na schriftelijk met bericht van ontvangst te zijn aangemaand, gedurende acht dagen nalatig blijft met de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen, kan de wederpartij òf alsnog nakoming van de koopovereenkomst verlangen òf de koopovereenkomst ontbinden door een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de nalatige partij. In beide gevallen verbeurt de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopprijs, onverminderd diens recht vergoeding te vorderen van de door hem geleden of te lijden schade.

**12. ONTBINDENDE VOORWAARDE FINANCIERING**

- 12.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat koper binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van de aankoop van de grond en de bouw van de woning een hypothecaire geldlening verkrijgt, zulks onder de bepalingen als vermeld in artikel 7 van de aan deze overeenkomst gekoppelde aannemingsovereenkomst.
- 12.2 Deze overeenkomst kan voorts door ieder der partijen worden ontbonden

indien verkoper ingevolge een aanwijzing op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.

**13. VERBOD OP DOORVERKOOP TIJDENS BOUW**

Koper is – zolang de bouw van de op het verkochte te stichten woning nog niet geheel is voltooid – niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verkoper het verkochte geheel of gedeeltelijk te verkopen, te leveren of met een beperkt zakelijk recht te bezwaren (behoudens het vestigen van hypotheek). De verkoper kan aan het verlenen van goedkeuring voorwaarden verbinden, waaronder in ieder geval de verplichting dat koper gehouden is de verplichtingen uit hoofde van deze koopovereenkomst en de daarmee verband houdende aannemingsovereenkomst aan diens koper op te leggen, en het aan verkoper betalen van een administratievergoeding ad tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00). Bij niet-nakoming of overtreding van het in dit lid bepaalde verbeurt koper, onverminderd het daartoe bepaalde in de aannemingsovereenkomst aan en ten behoeve van verkoper een dadelijk opeisbare boete van twintigduizend euro (EUR 20.000,00).

**14. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN**

14.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan onder dezelfde opschortende voorwaarden als vermeld in artikel 15 van de aan deze overeenkomst gekoppelde aannemingsovereenkomst.

14.2 **De in onderdeel \* a/b/c/d/e/f \* van artikel 15 van de aan deze overeenkomst gekoppelde aannemingsovereenkomst gemelde opschortende voorwaarden zijn niet (meer) van toepassing indien en zodra de verkoper de koper schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van die voorwaarden de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen.**

**15. VERBAND MET AANNEMINGS- EN**

**ONTWIKKELOVEREENKOMST**

- 15.1 Deze koopovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de tussen koper en de aannemer aangegane aannemingsovereenkomst terzake van de sloop van de bestaande opstallen en de bouw van een woning op het verkochte.
- 15.2 Deze koopovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de tussen koper en de ontwikkelaar aangegane ontwikkelovereenkomst terzake de ontwikkeling van het project en het bouw- en woonrijp maken van het gemeenschappelijk en toekomstig openbaar gebied.
- 15.3 Indien deze koopovereenkomst geen effect sorteert ingevolge het niet- vervuld worden van één of meer opschortende voorwaarden bedoeld in artikel 14 of ingevolge de ontbindende voorwaarde in artikel 12, zal ook de aannemings- en ontwikkelovereenkomst zijn ontbonden, zonder dat deswege een schadevergoeding door een der partijen is verschuldigd.
- Verkoper, de aannemer en de ontwikkelaar zijn niet hoofdelijk verbonden jegens koper voor de nakoming van de koopovereenkomst en/of aannemingsovereenkomst en/of ontwikkelovereenkomst. Verkoper is aldus jegens koper niet aansprakelijk voor de nakoming van de aannemingsovereenkomst door de aannemer en de aannemer is dientengevolge niet aansprakelijk voor de nakoming van de onderhavige koopovereenkomst door verkoper.
- Het in de vorige zin bepaalde geldt tevens ten aanzien van de ontwikkelovereenkomst en de ontwikkelaar.
- 15.4 Indien de aannemings- en/of ontwikkelovereenkomst wegens toerekenbare tekortkoming van koper door de aannemer en/of ontwikkelaar wordt ontbonden, terwijl nog geen juridische levering van het verkochte aan koper heeft plaatsgevonden, heeft de verkoper het recht deze koopovereenkomst eveneens te ontbinden, zonder dat deswege een schadevergoeding door een der partijen is verschuldigd.

**16. ERFDIENSTBAARHEDEN; OPSTALRECHTEN****16.1 Erfdienstbaarheden/kwalitatieve verplichtingen en dergelijke:**

Voor wat betreft bepalingen als:

- het gedogen van leidingen en andere voorzieningen voor telecommunicatie, centrale antenne en van andere nutsbedrijven, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen leidingen c.a. voor

- "warmtelevering" en voor straatverlichting in de voor-, achter- en/of zijtuinen en/of aan of onder de woning;
- het gedogen van een verzamelriool voor vuilwater inclusief doorspoelputten ten behoeve van bouwnummers 18 t/m 21 in de voortuin van de betreffende bouwnummers;
  - het plaatsen en onderhouden van meterkasten, verdeelkasten of soortgelijke voorzieningen voor telecommunicatie en nutsvoorzieningen in muren behorende tot het verkochte;
  - het hebben en onderhouden van gemeenschappelijke hemelwaterafvoeren en grondleidingen voor zover van toepassing;
  - het hebben van ramen en deuren op minder dan twee (2) meter van de perceelgrens en zonnepanelen -in het algemeen- het gedogen en instandhouden van de toestand van de erven bij oplevering, zoals het dulden van dakoverstekken, uitbouwen en erkers van het buurperceel boven eigen grond, alsook situaties van inbalking, inankering, over- en onderbouw;
  - de verplichting te dulden dat openbare straatverlichting/armaturen met bijbehorende kabels en dergelijke worden bevestigd aan c.q. in de gevel van de door de koper gekochte kavel te stichten opstellen (woning, berging en/of parkeerplaats op eigen terrein);
  - de verplichting te dulden om de na oplevering aanwezige erfafscheidingen (hagen), (aan de voorzijde op 1,0m1-1,2m1) te hebben, in stand te houden, te onderhouden en indien nodig te vernieuwen;
  - de verplichting tot het niet doen realiseren van een gebouwde erfafscheiding (zoals muren, hekken en houten schuttingen) aan de achterkant van de percelen met bouwnummers 22 tot en met 36 grenzend aan het bos en aan de achterkant van de percelen met bouwnummers 18 tot en met 21 grenzend aan de watergang;
  - het handhaven van een op eigen erf gerealiseerde parkeerplaats(en), tuinmuren en hekwerken;
  - het gedogen van alle meerwerkopties van (naburige) bouwpercelen, zoals uitbouw (ten aanzien van de bouwnummers 22 tot en met 36), alsmede -al of niet alleen- de (technische) voorzieningen daarvoor, zowel vóór als ná oplevering van de woningen;
  - het in stand houden, onderhouden en zo nodig vervangen van

- bestaande en eventueel nieuwe bomen; ;
- het instandhouden van de mandelige zaak, in het bijzonder: van de openbare toegankelijkheid voor hulpdiensten, van de ligging van kabels en leidingen voor de gemeente en nutsbedrijven, van openbare parkeerplaatsen en rijweg/paden, van bomen, overige groen en water, van kademuren met trap, van het gebied waarop een dubbelbestemming archeologie rust;
  - het gedogen en in stand houden op eigen erf van de oprit naar en uitrit van de garage of auto-opstelstrook voor het parkeren van motorvoertuigen en deze niet anders te gebruiken.  
Dit zal gelden voor alle percelen met een inrit en/of auto-opstelstrook.  
Hiervan zal uitgezonderd worden perceel met bouwnummer 17;
  - het gedogen van het aanleggen, het houden en het vervangen van kabels en leidingen ten behoeve van laadpalen.  
Ten tijde van de bouw geldt deze verplichting voor de bouwnummers 1 tot en met 21;
  - de verplichting tot het dulden van het door de gemeente aanleggen, houden en vervangen van een openbaar riool in de mandelige zaak;
  - de verplichting tot het dulden en instandhouden in de eigen tuin van een grindkoffer ten behoeve van een deugdelijke afwatering van de rieten kappen.  
Deze verplichting geldt ten aanzien van de bouwnummers 17, 18, 19 en 37.

Ten aanzien van bouwnummer 19 zal deze verplichting mede gelden jegens bouwnummer 18 in verband met de afwatering van de rieten kap van bouwnummer 18 op het terrein van bouwnummer 19;

verklaart koper mee te werken aan het vestigen van erfdienstbaarheden, derdenbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen in de akte van levering of een afzonderlijke akte, indien en voorzover zulks ter vastlegging van de rechten en plichten van de kopers in het bouwplan en/of belanghebbende derden, noodzakelijk of wenselijk is.

#### 16.2 Gedoogplicht voorzieningen voor algemeen nut:

- a. Koper is verplicht te gedogen dat door en voor rekening van de gemeente of enig nutsbedrijf in, op, aan of boven de bij deze akte gekochte grond, en/of aldaar te realiseren of gerealiseerde bebouwing

zoveel en zodanig panelen, kabels, draden, buizen, isolatoren, rozetten en pijpstellingen in verband met geleidingen voor water, warmtelevering, gas, centrale antenne-inrichting, telecommunicatie en elektriciteit worden aangebracht, onderhouden, hersteld, vervangen en verwijderd als de gemeente casu quo het betreffende nutsbedrijf noodzakelijk mocht achten. Koper zal medewerking verlenen aan het te dien einde vestigen van een opstalrecht of erfdienstbaarheid indien de gerechtigde dat wenselijk acht.

- b. De ondernemer heeft het recht de hiervoor onder sub a. opgenomen verplichtingen als "kwalitatieve verplichtingen" te vestigen, in de notariële akte van levering van de grond, danwel in een afzonderlijke akte.

- 16.3 Verkoper heeft een overeenkomst gesloten met de Stichting Streekdierentehuis 't Julialaantje, gevestigd te Rijswijk. Hierin is het volgende beding opgenomen, woordelijk luidende:  
*'Koper is zich ervan bewust dat in de buurt van het verkochte het Streekdierentehuis 't Julialaantje aanwezig is, waar onder meer honden aanwezig zullen zijn die kunnen blaffen. Koper verplicht zich ingeval van verkoop zijn koper hiervan ook nadrukkelijk op de hoogte te stellen en een beding identiek aan het onderhavige beding (inclusief de onderhavige zin met doorlegverplichting) in de koopakte met zijn koper op te nemen'.*  
Koper verklaart gemeld beding te aanvaarden en het beding aan zijn rechtsopvolgers in de eigendom weer op te leggen.
- 16.4 Verkoper heeft een overeenkomst gesloten met Stichting Zorggroep Florence, gevestigd te 's-Gravenhage. Hierin is het volgende opgenomen, woordelijk luidende:  
*'Koper is zich ervan bewust dat in de buurt van het verkochte het Revalidatiecentrum Westhoff is gelegen, en dat Westhoff de komende jaren zal worden verbouwd en uitgebreid'.*  
Koper verklaart hiervan kennis te hebben genomen.
- 16.5 Koper verklaart ermee bekend te zijn dat in het bestemmingsplan ten aanzien van het gehele projectgebied vergunningsvrij bouwen is uitgesloten en dat er op het gehele projectgebied een dubbelbestemming archeologie van toepassing is.
- 16.6 **Opstalrechten**  
Tevens zal de koper voor zoveel nodig medewerking verlenen aan het vestigen van opstalrechten en/of soortgelijke zakelijk rechten in het kader

van de realisering van Buitenplaats Hofstede.

16.7 **# FAC Specifieke bepaling voor bouwnummers 18, 19 en 20**

**Bouwnummer 18**

Koper van bouwnummer 18 dient te dulden de verplichting om de rieten kap van de woning om de vijf (5) jaar brandwerend te laten impregneren door een daartoe erkend bedrijf.

Deze verplichting zal ook dienen te gelden voor eventuele rechtsopvolgers.

Koper zal derhalve meewerken aan het vestigen van een derdenbeding in de akte van levering.

**Bouwnummer 18, 19 en 20**

De kopers van de bouwnummers 18, 19 en 20 verklaren ermee bekend te zijn dat de fietsenberging behorende bij de woning gezamenlijk eigendom is, ieder voor het een/derde onverdeeld aandeel. Deze fietsenberging mag alleen gebruikt worden voor het stallen van (elektrische) (brom-) fietsen door de eigenaren. Een ander gebruik hiervan is niet toegestaan.

In de akte van levering zal een bepaling hierover worden opgenomen.

**17. LIGGING AAN HET WATER**

17.1 Het verkochte komt deels aan water te liggen. Voor zover nog niet aanwezig, wordt het water in opdracht van verkoper gegraven en daar waar op de koperscontract-situatietekening en/of de technische omschrijving aangegeven voorzien van een beschoeiing.

17.2 Koper wordt er op gewezen dat indien koper de oeverzone/talud wenst te wijzigen, zoals overbouwning of uitbreiding/aanbouw van een vlonder, de goedkeuring benodigd kan zijn van het Hoogheemraadschap en/of de Gemeente.

17.3 Ingevolge het Delflands Algemene Keur komen de kosten van groot en dagelijks onderhoud van het in eigendom zijnde water en beschoeiing/talud voor rekening van de grondeigenaar.

17.4 Koper is er voorts mee bekend dat er door het Hoogheemraadschap van Delfland (algemeen geldende) voorwaarden en verplichtingen kunnen zijn of worden gesteld in verband met het in eigendom hebben van een kavel aan het water, zoals het schoonhouden van de watergang.

**18. MANDELIGHEID**



- 18.1 Elk van de kopers van de woningen met bouwnummer 1 tot en met 36 (eengezinswoningen én appartementsrechten) verkrijgt als onderdeel van het verkochte een een/zesendertigste onverdeeld aandeel in de mandelige zaken. Tot de mandelige zaken zullen behoren:
- het perceel water met rondom groenvoorziening, een rondweg, een looppad, parkeerplaatsen en overig groen met de daarbij behorende voorzieningen.
  - alle aanwezige of toekomstige bomen, beplantingen en eventuele aankleding/armaturen;
  - eventuele andere zaken zoals verhardingen, straatmeubilair, verlichtingsinstallaties;
  - al hetgeen zich daar verder op of daaronder bevindt, zoals buizen, kabels, leidingen, hekwerken en dergelijke zaken,
- een en ander voor zover deze zaken niet tot het openbaar gebied gaan behoren of eigendom van kopers of derden zullen zijn.
- 18.2 Voor de mandeligheid zal een beheersregeling gelden die zal zijn opgenomen in de algemene akte. Een (voorlopig) concept van die akte is aan koper verstrekt als document van waarmerking. Verkoper behoudt het recht voor wijzigingen in de regeling aan te brengen indien dit gedurende de verdere ontwikkeling van het plan noodzakelijk of anderszins wenselijk geacht wordt.

## 19. HOOFDELIJKHEID

De ten laste van koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het verkochte door meer personen gezamenlijk is aangekocht, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen.

## 20. VOLMACHT / KETTINGBEDING

- 20.1 Koper gaat ermee akkoord dat in de akte van levering door koper een volmacht wordt verleend aan iedere medewerker van Caminada Notarissen (de gevolmachtigde) om medewerking te verlenen aan het zo nodig, tot uiterlijk drie (3) jaar na de oplevering van de 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.

In het bijzonder geldt dit ook voor het rectificeren van de akte van levering en hypotheekakte.

- 20.2 Ingeval van vervreemding van het verkochte voor of binnen drie (3) 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 Caminada Notarissen, 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 twintigduizend euro (€ 20.000,00) ten behoeve van verkoper.

## 21. **BEDENKTIJD**

- 21.1 De bedenktijd zoals omschreven in artikel 1 van de aannemingsovereenkomst is van toepassing.
- 21.2 Partijen geven geen opdracht aan de notaris om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbidding van een afschrift van dit koopcontract aan de bewaarder van de betreffende Dienst.

## 22. **FACTURERING TOT AAN DE LEVERING**

Ten tijde van de levering van het verkochte is de koper als onderdeel van de in deze koopovereenkomst en de in de ontwikkelovereenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom aan de 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 de verkoper worden gefactureerd, waarna de verkoper deze termijnen als onderdeel (verhoging) van de koopsom (inclusief de hierna omschreven vergoedingen en rente) aan de koper factureert. De na de levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de aannemer aan de koper worden gefactureerd.

Het feit dat verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van de woning aan de koper levert (bij de levering), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de verkoper voor de door de aannemer uitgevoerde werkzaamheden. De reeds ten tijde van de levering vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de ondernemer jegens de koper zijn verricht en waarvoor de aannemer jegens de koper aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst.

**23. BIJDRAGE PARKVERENIGING \*\*EN/OF VERENIGING VAN EIGENAARS\*\***

23.1 Koper is verplicht ten tijde van het passeren van de akte van levering van het verkochte een eerste bijdrage van € 250 te storten ten behoeve van de Parkvereniging.

***\* FAC IN GEVAL VAN APPARTEMENTSRECHT:***

23.2 Koper is verplicht ten tijde van het passeren van de akte van levering van het verkochte een eerste bijdrage van € 500 te storten ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars.

Getekend te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ 2023.

Verkoper



---

handtekening(en)

Koper(s):

---

Bijlagen:

- Akte van splitsing in appartementsrechten;
- Splitsingstekening;
- Algemene akte;
- Tekening mandeligheid;
- Akte oprichting Parkvereniging;
- Toelichting Groninger Akte.