



Postbus 2021 - 3440 DA Woerden

Westdam 3c - 3441 GA Woerden

Telefoon 0348 - 412941

Mail: info@westdam.nl

www.westdam.nl

d. 160956/mb

(model versie 28 september 2023)

KOOPOVEREENKOMST

Project 'Het Erf' te Aarlanderveen, bouwnummer**

1. de statutair te Oosterhout NB gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Monohout Onroerend Goed B.V.**, kantoorhoudende te 2445 XC Aarlanderveen, Noordeinde 65, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 20058863, te dezen vertegenwoordigt door mevrouw M.C. van Vlaardingen, Monohout Onroerend Goed B.V., hierna te noemen: 'verkoper';

en

2. **Koper(s)**

Koper 1

Koper 2 (Echtgeno(o)t(e) of partner)

Naam:

Voorna(a)m(en):

Geboorteplaats:

Geboortedatum:

Woonplaats:

Postcode:

Straat:

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper

gekomen, ongeacht wie van hen de ontbinding inroept van welke overeenkomst. Dit leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de verkoper tegenover de koper op grond van deze overeenkomst en de daarin opgenomen, door de aannemer ten opzichte van de koper te verrichten prestatie(s) en omgekeerd.

De terminologie in de aannemingsovereenkomst is anders dan in deze koopovereenkomst. Daarin wordt de koper aangeduid als 'de Verkrijger' en de aannemer als 'de Ondernemer'. Hiermee is geen inhoudelijke wijziging beoogd.

INDELING

Deze koopovereenkomst is ingedeeld in de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen
- Hoofdstuk 2. Object van de koop
- Hoofdstuk 3. Koopprijs en kosten
- Hoofdstuk 4. Juridische staat
- Hoofdstuk 5. Feitelijke staat
- Hoofdstuk 6. Ontbindende voorwaarden
- Hoofdstuk 7. Overdracht
- Hoofdstuk 8. Nakomen afspraken
- Slotbepalingen

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

1. Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Op de in deze koopovereenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
3. Met 'de notaris' wordt bedoeld mw. mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven, notaris, gevestigd te Woerden, of (een van) de andere notaris(sen) of haar waarnemer van notariskantoor **Westdam Netwerk Notarissen**, Westdam 3-c te 3441 GA Woerden. Het telefoonnummer van de notaris is 0348 – 412941 en het e-mailadres is info@westdam.nl
4. Met 'schriftelijk' wordt ook bedoeld: per e-mail.
5. Voor geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst zijn of zullen ontstaan, is de rechter van de plaats van de nieuw te bouwen woning bij uitsluiting bevoegd.
6. Er wordt gekozen voor het adres van het notariskantoor als het gaat om instanties die met deze koopovereenkomst te maken krijgen, zoals de Belastingdienst.

HOOFDSTUK 2. OBJECT VAN DE KOOP

1. Het object

Object van deze koopovereenkomst is:

****KEUZE: opnemen bij bouwnummers 1 tot en met 8**

1. een perceel grond, thans nog met opstal(len), bestemd voor de bouw van een **woonhuis** met verder aanbehoren, gelegen aan de Noordeinde te Aarlanderveen (gemeente Alphen aan den Rijn), plaatselijk nog ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Aarlanderveen sectie C nummer * ter grootte van (ongeveer) *** m², aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en – oppervlakte zijn toegekend, op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening aangegeven met **bouwnummer ***;**
2. een perceel grond, thans nog met opstal(len), bestemd voor de aanleg van een **parkeerplaats** met verder aanbehoren, gelegen aan de Noordeinde te Aarlanderveen (gemeente Alphen aan den Rijn), plaatselijk nog ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Aarlanderveen sectie C nummer * ter grootte van (ongeveer) *** m², aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en – oppervlakte zijn toegekend,
3. het een/dertiende (1/13^e) onverdeeld aandeel in **het gemeenschappelijke terrein** behorende bij de te bouwen woningen, ***bestaande uit onder meer een gemeenschappelijke toegangsweg, gemeenschappelijke parkeerplaatsen en gemeenschappelijke groenvoorzieningen, dit mandelig gebied kadastraal bekend **gemeente Aarlanderveen, sectie C nummer ***, ter grootte van (ongeveer) * * m², aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en – oppervlakte zijn toegekend, zijnde de mandelige zaak aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening.

Dit wordt hierna 'het object' genoemd.

****KEUZE: opnemen bij bouwnummers 9 tot en met 13**

1. een perceel grond, thans nog met opstal(len), bestemd voor de bouw van een **woonhuis** met parkeerplaats en verder aanbehoren, gelegen aan de Noordeinde te Aarlanderveen (gemeente Alphen aan den Rijn), plaatselijk nog ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Aarlanderveen sectie C nummer * ter grootte van (ongeveer) *** m², aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en – oppervlakte zijn toegekend,

op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening aangegeven met **bouwnummer ***;**

2. het een/dertiende (1/13^e) onverdeeld aandeel in **het gemeenschappelijke terrein** behorende bij de te bouwen woningen, ***bestaande uit onder meer een gemeenschappelijke toegangsweg, gemeenschappelijke parkeerplaatsen en gemeenschappelijke groenvoorzieningen, dit mandelig gebied kadastraal bekend **gemeente Aarlanderveen, sectie C nummer ***, ter grootte van (ongeveer) * * m²), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en – oppervlakte zijn toegekend, zijnde de mandelige zaak aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening.

Dit wordt hierna 'het object' genoemd.

Tot dit gemeenschappelijke terrein(en) behoren onder meer, voor zover aanwezig:

- a. de in, aan of op het gemeenschappelijk terrein aangebrachte kabels, leidingen, leidingtracés, afwateringen, buizen en mogelijkheden tot het aanbrengen van dergelijke voorzieningen of werken;
- b. het straatmeubilair, de verlichting (lichtmasten en –zuilen) met elektriciteitsmeterkast en daarbij behorende voorzieningen;
- c. de voorzieningen voor nuts- en communicatiebedrijven, zoals riolering, leidingen, schakelkasten, toevoerleidingen en afsluiters;
- d. groenvoorzieningen en alle overige gemeenschappelijke voorzieningen op de mandelige zaak.

Ten tijde van de juridische levering zal het gemeenschappelijk terrein belast zijn met het recht van opstal ten behoeve van Stedin Netten B.V. te Rotterdam inhoudende de bevoegdheid strekkende tot het aanleggen, in eigendom hebben, het (onder)houden, vervangen, wijzigen en zonodig verwijderen van opstallen (trafo) op/in het terrein ten behoeve van nutsvoorzieningen.

2. Geen verrekening bij onjuiste oppervlakte

Als de omschrijving van het object en de hiervoor vermelde oppervlakte niet juist is, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

HOOFDSTUK 3. KOOPPRIJS EN KOSTEN

1. Koopprijs

- a. De koopprijs voor het object is: * €

KEUZE: opnemen bij bouwnummers 1 tot en met 8

- a. De koopprijs voor het object voor wat betreft de woning is: * €
De koopprijs voor het object voor wat betreft de parkeerplaats is: * €
- b. De koopprijs is verschuldigd per datum overeenkomen en dienen te worden betaald bij de juridische levering.
- c. Zolang het object niet aan de koper is geleverd, heeft de koper recht op uitstel van betaling van de verschuldigde koopprijs voor het object, waartegenover hij verplicht is aan de verkoper rente te vergoeden van **zes procent (6 %)** per jaar over het bedrag van de koopprijs van het object vanaf de datum waarop vaststaat dat de in deze overeenkomst vermelde opschortende voorwaarde in vervulling is gegaan tot aan de datum van betaling.
Op de dag van de levering wordt de op dat moment verschuldigde koopprijs en de eventuele vergoeding/rente voor de grond opeisbaar.

2. Waarborgsom/bankgarantie

De koper is niet verplicht tot het storten van een waarborgsom of het afgeven van een bankgarantie als zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen.

3. Kostenverdeling

De kadasterkosten, de notariskosten, de kosten voor de koopovereenkomst en de overige kosten van de overdracht worden betaald door de verkoper ('vrij op naam').

4. Omzetbelasting

Het object is thans nog bebouwde grond waarvoor ten tijde van de overdracht een omgevingsvergunning zal zijn verleend voor de bouw van een woning.

De verkoper verklaart dat met betrekking tot de overdracht geen omzetbelasting is verschuldigd.

5. Overdrachtsbelasting

Omdat het object geen woning is, wordt er gerekend met een tarief van tien vier/tiende procent (10,4 %).

De overdrachtsbelasting is voor rekening van verkoper en aldus – indien van toepassing - mede het voordeel overdrachtsbelasting, door toepassing van artikel 13 lid 1 of lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer.

6. Heffingen en overige belastingen

De vervallen perioden van de heffingen en belastingen zijn door de verkoper betaald.

Deze heffingen en belastingen komen voor rekening van de koper per de datum van het ondertekenen van de akte van overdracht.

HOOFDSTUK 4. JURIDISCHE STAAT

1. Onderzoek openbare registers

- a. Met betrekking tot de juridische staat verklaart verkoper het volgende:
 - > er is geen plicht het object aan het Rijk, de provincie of de gemeente te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
 - > er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het object op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven;
 - > er zijn door of in opdracht van de overheid met betrekking tot het object geen verplichtingen opgelegd, voorzieningen voorgeschreven op grond van de Woningwet die nog niet zijn uitgevoerd, of die van overheidswege zijn uitgevoerd, maar nog niet zijn betaald;
 - > het object is niet aangemerkt als rijksmonument, zoals bedoeld in de Erfgoedwet of als gemeentelijk of provinciaal monument;
 - > er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) zoals bedoeld in de Belemmeringenwet privaatrecht of opstalrechten.
- b. Uit het onderzoek in de openbare registers is niet gebleken dat er nu erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of kettingbedingen op het object rusten anders dan vermeld in de bijlagen op deze koopovereenkomst vermeld, onder meer in de bijlage 'conceptakte van levering'. De verkoper en de koper hebben deze bijlagen ingezien.
- c. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat bij de akte van levering gevestigd zullen worden al die erfdienstbaarheden, welke nodig, nuttig of gewenst mochten zijn om de toestand van de tot het onderhavige project behorende woningen na afbouw daarvan te handhaven, dan wel nader omschreven kwalitatieve verplichtingen, lasten en beperkingen.

2. Lasten en beperkingen

De verkoper:

- staat ervoor in dat er geen lasten en beperkingen zijn die voortvloeien uit feiten die in de openbare registers van het kadaster inschrijfbaar zijn, maar die niet zijn ingeschreven.
- Hem zijn geen andere juridische feiten bekend dan in deze overeenkomst, het concept van de akte van levering en in de bijlagen vermeld.

Zo is de verkoper niet bekend met:

- een (aanstaande) aanwijzing van het object als rijksmonument, gemeentelijk

- of provinciaal monument, beeldbepalend pand of als onderdeel van beschermd stads- of dorpsgezicht;
- aanstaande wijzigingen in het bestemmingsplan met betrekking tot de omgeving waarin het object ligt;
- voornemens van de gemeente met betrekking tot onteigening van het object ;
- een (aanstaande) schriftelijke aankondiging met betrekking tot het object op grond van de Woningwet voor voorzieningen die nog niet zijn uitgevoerd, of die van overheidswege zijn uitgevoerd, maar nog niet zijn betaald;
- een antispesulatiebeding met betrekking tot het object;
- een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening met betrekking tot het object op grond van de per 1 juli 2008 ingetrokken Wet op de stads- en dorpsvernieuwing dan wel de Wet op de ruimtelijke ordening.

Verkoper is niet bekend met aanstaande wijzigingen in het bestemmingsplan 'Noordeinde 50, Aarlanderveen', maar **wel** bekend met een lopende beroepsprocedure tegen dit bestemmingsplan, waarbij afhankelijk van de uitkomst van de procedure wijziging(en) in het bestemmingsplan kunnen volgen.

Voor koper geldt:

De koper aanvaardt uitdrukkelijk de lasten en beperkingen (zoals erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, lasten en beperkingen), omschreven in deze koopovereenkomst, het concept van de akte van levering en de bijlage(n) bij deze koopovereenkomst.

3. Overige garanties verkoper

De verkoper staat ook in voor het volgende:

- Het object is niet verhuurd en is niet op grond van een ander recht bij een derde in gebruik.
- Er zijn geen optierechten en/of voorkeursrechten aan derden verleend.
- De verkoper is geen verplichting aangegaan om het object te koop aan te bieden.
- Er bestaan ten aanzien van het object geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten.
- Er is geen lopende procedure bij de rechter, de mediator of arbiter over de ligging van de perceelgrenzen.
- Het object is niet betrokken in een herinrichtingsprocedure, een onteigeningsprocedure of een ruilverkavelingsprocedure.
- Er is bij of door de overheid voor het object geen subsidie aangevraagd of toegekend waarvoor nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- Ten aanzien van het object loopt geen rechtszaak, bindende adviesprocedure, arbitrage of mediation, behoudens een lopende beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan zoals hiervoor onder Hoofdstuk 4.2. genoemd.

4. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, lasten en beperkingen

ERFDIENSTBAARHEDEN

In verband met de bouwkundige toestand waarin het object zich na afbouw bevindt ten opzichte van de naastgelegen nieuw te bouwen woning(en) worden bij de akte van levering - voor zover rechtens vereist - de volgende erfdienstbaarheden gevestigd, aan welke erfdienstbaarheden koper verklaart zijn medewerking te verlenen aan het vestigen en aanvaarden daarvan:

***VAN TOEPASSING PER RIJ WONINGEN Bouwnummers 1 t/m 4, 5 t/m 8 en 9 met 10 (niet van toepassing op de vrijstaande woningen)**

Algemene erfdienstbaarheden

Ten behoeve en ten laste van het gekochte (kadastraal bekend gemeente Aarlanderveen sectie C nummer *) en ten behoeve en ten laste van de tot het project behorende kavels met de bouwnummers * (kadastraal bekend gemeente Aarlanderveen sectie C nummers *) de volgende erfdienstbaarheden:

de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;

de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en het verbod hierin opstallen (niet-zijnde beplantingen) te hebben, die het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het bouwplan op het heersende erf te bouwen of wel gebouwde woning belemmeren;

de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het bouwplan eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde woning gedeeltelijk op het dienende erf is/wordt gebouwd, of wel hierboven uitsteekt, of wel de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning behorende leidingen gedeeltelijk in het

dienende erf zijn aangebracht;

de erfdiensbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende 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 fecaliën (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, een en ander onder de volgende bepalingen:

- a. deze erfdiensbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdiensbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de eigenaren die daarvan profiteren;
- d. de eigenaren 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;
- e. 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;

de erfdiensbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde ruwbouwopties, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de ruwbouwopties van het bouwplan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen vijf (5) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf;
- b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de ruwbouwopties die door de ondernemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de ondernemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht;

- c. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de eigenaar van het heersend erf;
- d. 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);

de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van het passeren van de akte van levering dan wel tijdens de oplevering van de gerealiseerde opstallen bestaande toestand overeenkomstig de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.

Nadere vestiging en inwerkingtreding erfdienstbaarheden

Voor zover nodig en nog niet gevestigd zijn worden door partijen bij de akten van levering betreffende de overige bouwkavels in dit bouwplan gelijke erfdienstbaarheden als hiervoor vermeld gevestigd. Deze erfdienstbaarheden dienen voor ieder van de tot voormeld bouwplan behorende kavels in werking te treden zodra de betreffende kavel door de rechthebbende is overgedragen.

Koper verklaart zijn medewerking te verlenen aan het vestigen en aanvaarden van deze erfdienstbaarheden.

BEDINGEN MET KWALITATIEVE WERKING

Mede ter uitvoering van de met de gemeente Alphen aan den Rijn gesloten anterieure overeenkomst betreffende het onderhavige bouwplan komen de ondergetekenden bij deze overeen om in de akte van levering na te melden kwalitatieve verplichtingen (in de zin van artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek) van koper te bedingen, welke bepalingen de koper zal dienen na te komen:

Vliegtuiggeluid belaste locatie

Koper is ermee bekend dat bouwplan waarvan het object onderdeel uitmaakt zich bevindt op een met vliegtuiggeluid belaste locatie en bekend is met de daaruit voortvloeiende gebruiksbepalingen.

Deze bepaling gaat over op degenen die het object (geheel of gedeeltelijk) onder bijzondere titel verkrijgen. Mede gebonden zijn degenen die enig recht tot gebruik van het object verkrijgen.

Elk opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan. Bij niet voldoen aan enige verplichting krachtens deze bepaling

verbeurt de gerechtigde een direct opeisbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) per gebeurtenis ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, een en ander met nadrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 van het Burgerlijk Wetboek.

Instandhouding groene erfafscheiding

Op de erfafscheiding aan de voorzijde van de woningen worden erfafscheidingen geplaatst in de vorm van groene hagen. Voor de woningen in het bouwplan bekend als bouwnummers 1 tot en met 4 (adressen **) betreft dit een rij hortensia's.

De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat deze groene erfafscheidingen (hagen en hortensia's) zich derhalve ook op het gekochte bevinden. Koper heeft tevens de verplichting om de door verkoper aan te brengen groene erfafscheidingen ongewijzigd in stand te houden en te onderhouden.

***KEUZE: VAN TOEPASSING op Bouwnummers 1 t/m 4**

Verbod dakkapel

Het is koper niet toegestaan op de woning een dakkapel/opbouw te realiseren.

***KEUZE: VAN TOEPASSING op Bouwnummer 12**

Instandhouding stuw(dam)

Op de erfafscheiding aan de achterzijde van de woning in het bouwplan bekend als bouwnummer 12 (adres **) wordt een stuw(dam) geplaatst. De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat deze stuw zich derhalve deels op het gekochte bevindt. Koper heeft tevens de verplichting om de door aan te brengen stuw ongewijzigd in stand te houden en te onderhouden.*

***KEUZE: VAN TOEPASSING op Bouwnummers 1 t/m 8**

Koppeling woning met parkeerplaats

Het gekochte bestaat uit een woning (kadastraal bekend gemeente Aarlanderveen sectie C nummer **) en een parkeerplaats (kadastraal bekend gemeente Aarlanderveen sectie C nummer **). Om reden dat deze een eigen goederenrechtelijke identiteit hebben, zodanig dat daarover zelfstandig kan worden beschikt, is de volgende verbodsbepaling en boete- en kettingbeding toepassing.

De eigenaar mag het perceel kadastraal bekend *** bestemd tot parkeerplaats, niet vervreemden of belasten met beperkte genotsrechten, waardoor derden de beschikking daarover krijgen, tenzij dit tegelijkertijd plaatsvindt met de woning, kadastraal bekend ***, waarvan de eigenaar tevens rechthebbende is.

Als een eigenaar het hiervoor vermelde verbod overtreedt, is hij een geldboete ter

hoogte van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) verschuldigd aan de eigenaren van de overige woningen en mandelig terrein van onderhavige bouwplan Het Erf (plaatselijk bekend Noordeinde *** tot en met ** te Aarlanderveen). De geldboete is verschuldigd zonder dat enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter nodig is. De geldboete is direct opeisbaar en kan niet door de rechter worden gematigd.

***KEUZE: VAN TOEPASSING op Bouwnummers 9 t/m 13
(niet van toepassing op de rijwoningen)**

Het kwalitatief beding van uitbouw

Koper is ermee bekend dat alle kopers van een eengezinswoning in onderhavig bouwplan de bevoegdheid hebben om aan de achterzijde van hun woning een uitbouw te (doen) realiseren. Deze uitbouw is in het verlengde van de woning geprojecteerd. Het hart van de scheidingsmuur van bedoelde uitbouw zal op de grenslijn gelegen zijn. In verband hiermede komen verkoper en koper overeen en leggen hierbij vast als kwalitatief beding over en weer ten behoeve en ten laste van de eigenaar van het bij deze gekochte en ten behoeve en ten laste van de eigenaar/eigenaren van de aangrenzende bouwkevel(s):

het kwalitatief beding van uitbouw om te dulden, dat het hart van de scheidingsmuur van bedoelde uitbouw op de grenslijn zal zijn gelegen, zodat een gedeelte van de scheidingsmuur van bedoelde uitbouw op de eigendom van de eigena(a)r(en) van de aangrenzende bouwkevel(s) zal staan.

Indien na voltooiing van het huidige bouwplan aan de eigenaar van een bouwkevel een omgevingsvergunning wordt verleend voor het realiseren van een uitbouw aan de achterzijde van de woning, is/zijn de eigena(a)r(en) van de aangrenzende bouwkevel(s) verplicht te dulden, voor zover de buitenmuren van hun uitbouw zich - overeenkomstig het bepaalde in bovenstaande alinea - bevinden op de eigendom van degene die de betreffende uitbouw later wil realiseren, dat de betreffende buitenmuur van hun uitbouw (deels of geheel) verwijderd wordt of wordt vervangen voor een woningscheidende wand, zodat de alsdan te realiseren uitbouw op deze (deels) nieuwe buitenmuur of woningscheidende wand ingebalkt en/of ingeankerd kan worden. Het is de eigenaar van een bouwkevel die na voltooiing van het onderhavige bouwplan een uitbouw wil realiseren, verboden de fundering, de vloer en een betonnen dak van de te realiseren uitbouw te belasten op de bestaande uitbouw(en), in verband met de draagkracht van de fundering van de bestaande uitbouw(en).

Indien later voor een uitbouw gekozen wordt dient de eigenaar een stalen stabilisatieportaal te monteren van voldoende zwaarte of andere bouwconstructie in verband met de genoemde draagkracht. Dit ter goedkeuring van Bouw- en

Woningtoezicht van de onderhavige gemeente.

*

Werking van de kwalitatieve bedingen

De hierboven omschreven kwalitatieve verplichtingen zullen overgaan op al diegenen die het betreffende registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

Diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen, zijn eveneens aan bovenomschreven kwalitatieve verplichtingen gebonden. De rechten die tegenover bovenomschreven kwalitatieve verplichtingen staan, dienen als kwalitatieve rechten te worden beschouwd en gaan mitsdien over op de rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel.

Voormelde bepalingen dienen aan de rechtsopvolgers onder bijzondere titel en aan gebruikers kenbaar te worden gemaakt.

Handhaving verplichtingen om te doen in kwalitatieve bedingen middels kettingbeding

Voor zover kwalitatieve verplichtingen een verplichting om te "doen" inhouden, gelden die verplichtingen als kettingbeding, zodat een ieder, op wie de verplichtingen tot een "doen" rusten, verplicht is deze verplichtingen op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel en aan te nemen ten behoeve van de gerechtigde(n) tot het kwalitatief beding.

Boetebeding bij niet-nakoming van verplichtingen

Bij niet-nakoming van de verplichtingen om te doen in voormelde kwalitatieve bedingen is door de nalatige partij zonder rechterlijke tussenkomst per geval van niet-nakoming aan de gerechtigde(n) tot het kwalitatieve beding verschuldigd een boete van tienduizend euro (€ 10.000,00), onverminderd het recht van de gerechtigde(n) tot het kwalitatieve beding op verdere schadevergoeding of eventuele nakoming.

***KEUZE: VAN TOEPASSING op Bouwnummers 5 t/m 8 en nummer 10**

BEDING MET KWALITATIEVE WERKING

Mede ter uitvoering van de door verkoper casu quo aannemer met de heer Gerardus Johannes Remmerswaal, geboren te Leiden op twee mei negentienhonderdachtenvijftig (02-05-1958) (hierna te noemen 'Remmerswaal') gesloten vaststellingsovereenkomst betreffende het onderhavige bouwplan komen de ondergetekenden bij deze overeen om in de akte van levering na te melden kwalitatieve verplichtingen (in de zin van artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek) van koper te bedingen, welke bepalingen de koper zal dienen na te komen * met de navolgende strekking:

Instandhouding hekwerk

Op de erfafscheiding aan de achterzijde en naast de woningen wordt een hekwerk met een hoogte van anderhalve meter (1,5 m) geplaatst, voorzien van een groenblijvende opgaande beplanting. De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat dit hekwerk met beplanting zich derhalve ook op het gekochte bevindt. Koper heeft tevens de verplichting om het hekwerk met beplanting ongewijzigd in stand te houden en te onderhouden.

Werking van de kwalitatieve bedingen

De hierboven omschreven kwalitatieve verplichtingen zullen overgaan op al diegenen die het betreffende registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

Diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen, zijn eveneens aan bovenomschreven kwalitatieve verplichtingen gebonden. De rechten die tegenover bovenomschreven kwalitatieve verplichtingen staan, dienen als kwalitatieve rechten te worden beschouwd en gaan mitsdien over op de rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel.

Voormelde bepalingen dienen aan de rechtsopvolgers onder bijzondere titel en aan gebruikers kenbaar te worden gemaakt.

Handhaving verplichtingen om te doen in kwalitatieve bedingen middels kettingbeding

Voor zover kwalitatieve verplichtingen een verplichting om te "doen" inhouden, gelden die verplichtingen als kettingbeding, zodat een ieder, op wie de verplichtingen tot een "doen" rusten, verplicht is deze verplichtingen op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel en aan te nemen ten behoeve van de gerechtigde(n) tot het kwalitatief beding.

Boetebeding bij niet-nakoming van verplichtingen

Bij niet-nakoming van de verplichtingen om te doen in voormelde kwalitatieve beding is door de nalatige partij aan Remmerswaal een boete verschuldigd van éénduizend euro (€ 1.000,00) per overtreding tot een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) bij niet nakoming van zijn verplichtingen, een en ander nadat de nalatige partij vooraf door Remmerswaal is aangemaand en aan hem of haar, een redelijke termijn is geboden alsnog aan de verplichtingen te voldoen.

*

KETTINGBEDING

Verkoper, thans als zaakwaarnemer de belangen van de heer Gerardus Johannes Remmerswaal, geboren te Leiden op twee mei negentienhonderdachtenvijftig (02-05-1958) (hierna te noemen 'Remmerswaal') waarnemend, komt bij deze met de koper overeen om in de akte van levering ten behoeve van Remmerswaal aan de koper en zijn

rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel op te leggen, en waarbij de koper verklaart uitdrukkelijk te aanvaarden, de navolgende bepalingen, met de navolgende strekking:

1. Koper is ermee bekend dat voor het perceel kadastraal bekend gemeente Aarlanderveen, sectie C nummers 4912 en 5965, aan de Noordeinde 52 te Aarlanderveen, (mede) eigendom van Remmerswaal, een omgevingsvergunning is aangevraagd voor het legaliseren van een aantal bestaande bouwwerken (waaronder de paardenbak, een lantaarnpaal, twee lichtmasten en een mestplaat (of: *een betonnen plaat met keerwand*)) en voor het oprichten van een mestcontainer met bijbehorende verharding. (*En zo mogelijk: De situering van deze bouwwerken is op een tekening aangegeven*).
Koper verbindt zich geen rechtsmiddelen, zoals zienswijzen, en bezwaar- of (hoger) beroepschriften tegen deze omgevingsvergunning in te zullen dienen, aanvragen daartoe en wijzigingen daarvan daaronder begrepen.
2. Koper verbindt zich bij gehele of gedeeltelijke overdracht van het gekochte, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, het bepaalde in lid 1 van dit artikel ten behoeve van Remmerswaal of zijn rechtsopvolgers bij wijze van kettingbeding op te leggen aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker en in verband daarmee het bepaalde in lid 1 woordelijk op te nemen in de akte van levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruik- of genotsrecht.

Boetebeding

Als koper zich niet houdt aan enige verplichting voortvloeiende uit dit beding, is hij per overtreding een boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) aan Remmerswaal verschuldigd. Deze boete is pas verschuldigd nadat aan de overtredende partij een schriftelijke ingebrekestelling is verzonden, daarin aan deze partij veertien dagen is gegund voor het herstellen van de overtreding en die termijn ongebruikt is verstreken, onverminderd het recht van de andere partij op een eventuele (aanvullende) schadevergoeding.

Mandelig terrein

Tot het object behoort een een/dertiende (1/13^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2.*3* vermelde registergoed bestemd om tot gemeenschappelijk nut te dienen van de tot het bouwplan bedoelde woonhuizen met bouwnummers 1 tot en met 13. De bepalingen/het reglement betreffende het mandelig terrein zijn omschreven in het concept van de akte van levering als bijlage(n) bij deze koopovereenkomst en worden door koper aanvaard.

HOOFDSTUK 5. FEITELIJKE STAAT

1. Verklaringen met betrekking tot het gebruik

Verkoper verklaart aan koper opgave te hebben gedaan van de huidige staat van het object. De koper heeft kennis genomen van deze opgave en aanvaardt de feitelijke staat.

Koper is ermee bekend dat op het perceel waarvan het object deel uitmaakt thans nog opstallen staan die door de aannemer zullen worden gesloopt.

Het object op dit moment nog niet bouwrijp is gemaakt.

2. Verontreiniging

- a. Voor zover aan de verkoper bekend is de bodem en het grondwater van het object niet zodanig verontreinigd dat de woonbestemming belemmerd wordt of dat zich in de bodem stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn voor de gezondheid van mens en/of dier dan wel planten.
- b. Voor zover aan verkoper bekend bevinden zich in het object geen ondergrondse opslagtanks zoals olietanks of septictanks.

HOOFDSTUK 6. ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Op deze koopovereenkomst zijn de in de aannemingsovereenkomst in artikel 7 en 9 opgenomen ontbindende voorwaarden van toepassing.

HOOFDSTUK 7. OVERDRACHT

1. Akte en datum van overdracht

Het object wordt door de verkoper aan de koper overgedragen doordat zij beiden de notariële akte van overdracht ondertekenen en de notaris vervolgens een afschrift daarvan inschrijft in de openbare registers van het kadaster. De verkoper draagt (de eigendom van) het object aan de koper over met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden.

De akte van overdracht (juridische levering) wordt zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen zes weken ondertekend nadat:

- vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op grond van een van de in artikel 7 en 9 van de aannemingsovereenkomst vermelde voorwaarden ontbonden kan worden;
- vaststaat dat de in deze overeenkomst vermelde opschortende voorwaarde in vervulling is gegaan.

Met het ondertekenen van deze akte vindt ook de aflevering (feitelijke levering) van het object plaats, evenwel met inachtneming van de bepalingen van de

aannemingsovereenkomst. Dat betekent dat de koper pas feitelijk over het object kan beschikken nadat de oplevering van de nieuwbouwwoning heeft plaatsgevonden.

2. Verplichtingen verkoper bij overdracht

De verkoper staat ervoor in op het moment van het ondertekenen van de akte van overdracht en de inschrijving daarvan in de openbare registers van het kadaster bevoegd te zijn het object aan de koper over te dragen.

De verkoper draagt het object vrij van hypotheeken, beslagen of inschrijvingen daarvan over. Dit betekent dat op het moment van de inschrijving van de akte van overdracht in de openbare registers van het kadaster het object vrij moet zijn van hypotheeken en beslagen dan wel de verkoper in het bezit is van onherroepelijke volmachten van de hypotheekhouder(s) en/of, bij beslag, schriftelijke toezeggingen van de deurwaarder tot doorhaling van deze rechten in de openbare registers van het kadaster.

Ook moet de verkoper ervoor zorgen dat het recht van eigendom op het moment van de inschrijving van de akte van overdracht in de openbare registers van het kadaster:

- onvoorwaardelijk is;
- niet ingekort, ontbonden of vernietigd kan worden door een derde.

Verder moet de verkoper ervoor zorgen dat het object op het moment van de inschrijving van de akte van overdracht:

- niet bezwaard is met andere beperkte rechten dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld;
- niet bezwaard is met andere kwalitatieve verplichtingen dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld;
- niet bezwaard is met andere bijzondere lasten of beperkingen dan in deze koopovereenkomst of in de bijlagen vermeld.

3. Risico

Het object is vanaf de dag van het ondertekenen van de akte van overdracht voor rekening en risico van de koper. In verband met de bepalingen van de algemene voorwaarden, staat de aannemer ervoor in dat de door de aannemer te bouwen/gebouwde opstallen tijdens de bouw voldoende zijn verzekerd en verzekerd blijven tot aan het tijdstip van oplevering.

De koper moet vanaf het moment van oplevering zelf een zodanige opstalverzekering hebben afgesloten.

4. Baten en lasten

Alle baten en lasten van het object zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de akte van overdracht voor rekening van de koper.

5. Betaling koopprijs e.d.

De koper moet de koopprijs en de eventuele andere kosten op grond van deze koopovereenkomst die ten laste van de koper komen tijdig vóór de datum van

ondertekening van de akte van overdracht betalen op een daartoe bestemde derdengeldenrekening van het notaris kantoor. De door de koper en de verkoper (eventueel) te betalen bedragen staan op het door de notaris opgestelde betalingsoverzicht.

6. Ontbindende voorwaarden

De aan de koop verbonden ontbindende voorwaarden hebben geen werking meer op het moment van de ondertekening van de akte van overdracht.

HOOFDSTUK 8. NAKOMEN AFSPRAKEN

1. Algemeen

Als de koper of de verkoper de verplichtingen uit deze koopovereenkomst niet nakomt, wordt die door de ander schriftelijk in gebreke gesteld. Die heeft vervolgens acht dagen de tijd om alsnog de afspraken na te komen. Als dit niet gebeurt, is er sprake van verzuim en kan de ander deze koopovereenkomst ontbinden door een schriftelijke verklaring. In dat geval kan de ander daarnaast een onmiddellijk opeisbare boete opleggen van tien procent (10%) van de koopprijs.

Het hiervoor bepaalde heeft geen gevolg voor de bevoegdheid om vergoeding van geleden schade die uitgaat boven de verschuldigde boete te eisen. Deze bepaling is alleen van toepassing als de overdracht en betaling van de koopprijs aan de verkoper en de schuldeisers nog niet heeft plaatsgevonden.

2. Schadevergoeding

Als de koper of de verkoper de verplichtingen uit deze koopovereenkomst niet nakomt, is deze aansprakelijk voor alle schade die de ander als gevolg daarvan lijdt en die in direct verband staat tot de niet-nakoming (ook wel 'transactieschade' genoemd), en voor de kosten die hieraan verbonden zijn, waarbij het niet uitmaakt of deze in verzuim is zoals bedoeld in het vorige lid. Als een van hen een verwijt kan worden gemaakt vanwege de niet nakoming, is deze ook aansprakelijk voor de overige schade die de ander als gevolg daarvan lijdt (ook wel 'gevolgschade' genoemd).

Als de koper of de verkoper de verplichtingen niet nakomt en de koop wordt ontbonden, vervallen de verplichtingen die voor het voltooien van de overdracht nodig zijn en zijn zij voor zover nodig verplicht tot het ongedaan maken van de gevolgen van het aangaan van deze koopovereenkomst. De eventuele kosten hiervan komen voor rekening van degene die niet nakomt. Als beiden niet nakomen, dan komen de kosten voor rekening van beiden, ieder voor de helft.

SLOTBEPALINGEN

A. Overdracht van kooprechten aan een derde

De rechten uit deze koopovereenkomst zijn zonder toestemming van de verkoper door de koper niet overdraagbaar.

B. Opschortende voorwaarden

Deze koopovereenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de opschortende voorwaarden zoals omschreven in artikel 15 van de aannemingsovereenkomst die met de aannemer is/wordt gesloten voor de bouw van de woning, in vervulling zijn gegaan.

C. Bedenktijd/Inschrijving koopovereenkomst in openbare registers

1. De koper verklaart dat op de dag dat deze overeenkomst is ondertekend, de koper die ook daadwerkelijk overhandigd heeft gekregen. Gedurende één kalenderweek nadat de koper de volledig ondertekende koopovereenkomst (en de daarbij behorende aannemingsovereenkomst) overhandigd heeft gekregen, heeft deze het recht de koopovereenkomst – en in het verlengde daarvan de hieraan gekoppelde aannemingsovereenkomst – te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.
2. Zowel de verkoper als de koper kan verlangen dat deze koopovereenkomst wordt ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. De kosten van de inschrijving en de latere doorhaling worden betaald door degene die om de inschrijving vraagt.

De verkoper en de koper zijn ermee bekend dat de inschrijving van deze koopovereenkomst zoals bedoeld in artikel 7:3 leden 1 en 3 Burgerlijk Wetboek en/of artikel 10 lid 3 onder b Wet voorkeursrecht gemeenten de koper alleen dan beschermt als de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende overdracht binnen zes maanden na de inschrijving plaatsvindt.

D. Meerdere personen koper/verkoper

Als twee of meer personen de (ver)koper zijn, geldt het volgende:

1. de (ver)kopers kunnen alleen samen de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, waarbij geldt:
 - de kopers geven elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar mee te werken aan de overdracht van het object (feitelijke en juridische levering);
 - de verkopers geven elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar mee te werken aan de overdracht van het object (feitelijke en juridische levering);
2. de kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen;
3. de verkopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze

koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

E. Woonplaats bij notaris

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze koopovereenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de notaris.

Persoonsgegevens

Koper is ermee bekend dat verkoper de persoonsgegevens van koper ter beschikking stelt aan de notaris.

Toezending koopakte aan notaris

De verkoper draagt er zorg voor dat deze koopovereenkomst onder berusting van gemeld notariskantoor Westdam Netwerk Notarissen te Woerden wordt gesteld en dat een kopie van deze akte aan de koper ter hand wordt gesteld.

Algemene voorwaarden notaris

Op de diensten van de notaris zijn de door haar gehanteerde algemene voorwaarden van toepassing. In de algemene voorwaarden is een beperking van de aansprakelijkheid opgenomen.

BIJLAGEN

De koper verklaart de volgende bijlagen van deze koopovereenkomst te hebben ontvangen:

- de verkooptekening/ situatietekening nummer ** ;
- conceptakte van levering;
- algemene informatie over mandeligheid.

Getekend te _____

Getekend te _____

op _____ **2023**

op _____ **2023**

verkoper

koper

VERKLARING KOPER

Koper verklaart een afschrift van een door beide partijen getekend exemplaar van deze koopovereenkomst te hebben ontvangen op _____ **2023**

Getekend te _____ op _____ **2023**

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper