

KOOPOVEREENKOMST (i.c.m. aanneemovereenkomst)**BOUWKAVELS Park Vronesteyn**

Ontwerp d.d. 2 november 2020

aangepast d.d. 24 november 2020

Ondergetekenden:

SDJ Vastgoedontwikkeling BV, gevestigd te Den Haag, met adres 2661 AH, Den Haag, Saturnusstraat 60, unit 78 ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27151160, hierna verder te noemen: "verkoper";

en

Koper 1

Achternaam : man/vrouw**
 Voornamen :
 Adres :
 Postcode en woonplaats :
 Geboortedatum en -plaats :
 Telefoonnummer privé :
 Telefoonnummer werk :
 E-mailadres :
 Legitimatiebewijs* :
 Burgerlijke staat : ongehuwd/samenwonend/gehuwd met/
 voornemens te huwen met/
 geregistreerd als partner met
 Huwelijksvoorwaarden : ja/nee
 Partnerschapsvoorwaarden : ja/nee

Koper 2

Achternaam : man/vrouw**
 Voornamen :
 Adres :
 Postcode en woonplaats :
 Geboortedatum en -plaats :
 Telefoonnummer privé :
 Telefoonnummer werk :
 E-mailadres :
 Legitimatiebewijs* :
 Wordt de grond op beider
 naam gekocht : ja/nee
 zo nee, de koop wordt door : koper 1/koper 2** verricht
 hierna (tezamen) te noemen: "koper".

*kopie bijvoegen

** doorhalen wat niet van toepassing is

Koper en verkoper hierna gezamenlijk ook te noemen: "partijen", en ieder afzonderlijk ook te noemen "partij".

NEMEN IN AANMERKING:

1. Verkoper heeft aan het **Park Vronesteyn te Leidschendam-Voorburg** een woningbouwplan ontwikkeld, bestaande uit vier (4) grondgebonden woningen, hierna te noemen: "het project".
2. Verkoper heeft de benodigde onroerende zaak in het project in eigendom.
3. *, hierna te noemen: "de ondernemer", is bereid om in opdracht van woningkopers de bestaande opstallen te slopen en de woningen in het project te realiseren overeenkomstig de voor het project geldende en aan koper bekende verkoopdocumentatie en onder de garantie- en waarborgregeling van Woningborg.
4. Verkoper is bereid de in deze overeenkomst omschreven onroerende zaak aan koper te verkopen, met dien verstande dat koper de verplichting heeft en gehouden is om voor zijn rekening en risico de woning in het project te laten realiseren door middel van het gelijktijdig sluiten van een aannemingsovereenkomst met de ondernemer, hierna te noemen: "de aannemingsovereenkomst".

PARTIJEN VERKLAREN PER TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Koop

- I. Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:
 - a. een perceel grond met opstallen, bestemd voor de bouw van de in deze overeenkomst omschreven woning, gelegen in het project.
Het betreffende perceel, ter grootte van ongeveer *, overeenkomstig de bij Zwart & Partners Netwerk Notarissen te Leidschendam-Voorburg gedeponeerde situatietekening (welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie) aangeduid met het bouwnummer *, gelegen in het project, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D, nummer *;
 - b. het een vierde (1/4) aandeel in percelen toegangsweg, parkeerplaatsen, groenvoorziening, riolering, beschoeiing en water en leidingen van Nutsbedrijven, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D, nummer *, hierna tezamen te noemen: "het verkochte".
Het sub b. verkochte zal worden bestemd tot mandelige zaak ten behoeve van de vier (4) woningen in het project.

Koopsom

- II. De koopsom van het verkochte bedraagt *, inclusief overdrachtsbelasting.

Verkoper draagt er zorg voor dat deze overeenkomst onder berusting van de notaris wordt gesteld en dat een exemplaar van deze overeenkomst, tezamen met de daarin genoemde, door partijen gewaarmerkte bijlagen, aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze overeenkomst is voorts gesloten onder de volgende bedingen

Artikel 1

Bedenktijd

Koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld.

Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan koper, heeft koper het recht deze overeenkomst te ontbinden.

Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Artikel 2

Datum akte van levering (juridische levering c.q. eigendomsoverdracht)

- 2.1. Wanneer de schriftelijke mededeling aan de koper casu quo verkrijger is verzonden waaruit kan worden opgemaakt dat de opschortende voorwaarden (zoals genoemd in de aannemingsovereenkomst) zijn vervuld, dan wel door de ondernemer en/of verkoper als vervuld worden beschouwd, zal de voor overdracht vereiste akte van levering zonedig als "Groninger Akte" op eerste verzoek van de onder I genoemde notaris worden verleden, dan wel zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes (6) weken nadat vaststaat dat de aannemingsovereenkomst niet meer kan worden ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 7 of 9 van de aannemingsovereenkomst.
- 2.2. Het verlijden van de akte van levering zal plaatsvinden ten overstaan van één door verkoper aangewezen notaris, te weten notaris mr. A.M. Zwart, verbonden aan het kantoor Zwart & Partners Netwerk Notarissen, gevestigd te Leidschen-dam-Voorburg, of een waarnemer, hierna te noemen: "de notaris".

Artikel 3

Kosten en belastingen

- 3.1. De kosten van levering en overdracht, waaronder de notariële kosten, de over deze kosten verschuldigde belastingen en kadastrale rechten, komen voor rekening van verkoper.
- 3.2. De ter zake van de levering van het verkochte verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van verkoper in de zin dat deze in de totale koopsom is opgenomen.
Indien in de koopsom overdrachtsbelasting verschuldigd is maar door een aan koper toe te rekenen oorzaak de levering eerst kan plaatsvinden nadat het verkochte voor de Wet omzetbelasting bouwterrein is geworden zal koper het verschil tussen de overdrachtsbelasting en de omzetbelasting aan verkoper betalen, tegelijk met de koopsom.
- 3.3. De baten en lasten van het verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de leveringsakte voor rekening van koper.
Verkoper is gehouden om de lasten over de ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte respectievelijk feitelijke levering lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen partijen.

Artikel 4

Betaling

- 4.1. De koopsom is verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen.
- 4.2. Zolang het verkochte niet aan de koper is geleverd, heeft de koper recht op uitstel van betaling, waartegenover hij verplicht is aan de verkoper rente te vergoeden van vier procent (4%) per jaar over het bedrag van de koopsom, exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf 1 april 2021 tot aan de datum van levering.
Deze rente, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan. Op de dag van levering wordt de koopsom opeisbaar.
Koper verklaart gebruik te maken van uitstel betaling koopsom, zoals hiervoor bedoeld.
Zolang de ondernemer geen schriftelijke mededeling aan de koper heeft verzonden (waaruit kan worden opgemaakt dat (1) de opschortende voorwaarden genoemd in artikel 15 van de aannemingsovereenkomst zijn vervuld, of (2) de ondernemer de verkrijger heeft geïnformeerd, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen), zal de verkoper de hiervoor genoemde rente en voor zover

deze betrekking heeft op de periode tot (tenminste) twee (2) weken na dagtekening van de schriftelijke mededeling, niet bij de koper in rekening brengen.

Koper is deze rente dus niet aan verkoper verschuldigd.

Indien deze schriftelijke mededeling na de hiervoor genoemde datum aan de koper wordt verzonden, dan zal hierin tevens de nieuwe datum voor onderhavig artikellid worden vermeld.

- 4.3. De betaling van de totale koopsom, rente, overige kosten, belastingen en verrekening van de door verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de leveringsakte op te geven baten en lasten vindt plaats via de notaris.
- 4.4. Koper is verplicht al het verschuldigde uiterlijk bij het ondertekenen van de akte van levering te voldoen, per valuta van die dag. De notaris wordt hierbij gemachtigd de koopsom en alle overige aan verkoper verschuldigde bedragen aan verkoper te betalen zodra aan het in lid 5 hierna gestelde is voldaan.
- 4.5. Uitbetaling aan verkoper zal plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

Artikel 5

Waarborgsom, bankgarantie

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom casu quo bankgarantie verschuldigd.

Artikel 6

Feitelijke levering, staat van het verkochte, bestemming

- 6.1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden bij de juridische levering, in de staat waarin het project zich bevindt .
- 6.2. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
- 6.3. De feitelijke levering van het verkochte zal verder geschieden leeg, ontruimd en ongevorderd, vrij van huur of andere gebruiksrechten.
- 6.4. Koper en/of een door koper aan te wijzen derde heeft het recht het verkochte vóór de feitelijke levering te (doen) inspecteren.
- 6.5. Koper is voornemens het verkochte te gaan gebruiken voor woningbouwdoeleinden.
- 6.6. Koper is verplicht in of op het verkochte de uitvoering en instandhouding van voorzieningen ten algemene nutte te dulden.
De Gemeente Leidschendam-Voorburg heeft het recht in verband met bedoelde gedoogplicht tot het (doen) vervangen, in stand houden en wegnemen van kabels en leidingen bestemd voor openbare nutsvoorzieningen, waaronder rioleering, gas, water, elektriciteit, kabel (televisie)signalen, in of op het verkochte ook ingeval deze niet of slechts gedeeltelijk strekken ten behoeve daarvan.
Onverlet het voorgaande is het uitgangspunt dat eventueel aan te brengen voorzieningen zoveel als redelijkerwijs mogelijk in, op of aan de openbare ruimte of daarin gerealiseerde opstallen worden aangelegd.
De uitvoering van werken door de Gemeente Leidschendam-Voorburg krachtens bovenbedoelde gedoogplicht zal zo mogelijk geschieden op de voor de koper minst bezwarende wijze.
De Gemeente Leidschendam-Voorburg is verplicht de situatie te herstellen in de oorspronkelijke toestand waarin gronden zich bevonden voordat met de werkzaamheden is aangevangen,

De oorspronkelijke toestand van deze situatie zal voor de aanvang van de werkzaamheden schriftelijk worden vastgelegd.

De koper is verplicht zich te onthouden van al datgene waardoor de uitoefening van het krachtens dit artikel genoemd recht zal kunnen worden geschaad of belemmerd of de bereikbaarheid en de bedrijfsveiligheid van die voorzieningen in gevaar komen.

Deze gedoogplicht zal door middel van het opnemen van een kwalitatieve verplichting in de akte van levering worden gevestigd, zulks op straffe van een boete van eenduizend euro (€ 1.000,00) per dag dat de overtreding voortduurt tot een maximum van eenhonderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00), onverminderd het recht van de Gemeente Leidschendam-Voorburg rechtsmaatregelen te treffen tot integrale nakoming van deze verplichting en/of aanvullende of vervangende schadevergoeding te vorderen.

Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen.

Artikel 7

Juridische levering

- 7.1. Het verkochte zal worden overgedragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, pandrechten, beslagen en inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten, gedoogplichten, en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens die hiervoor in artikel 6 en hierna in artikel 7. lid 2 zijn vermeld.
- 7.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingsbedingen, gedoogplichten, instandhoudingsplichten en kwalitatieve verplichtingen blijvend en/of voortvloeiend uit de (laatste) akte(n) van levering en indien van toepassing daaronder begrepen de door de gemeente gehanteerde uitgifte-voorwaarden, zoals opgenomen in de (ontwerp)akte van levering (welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie).
Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en/of uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
- 7.3. In de notariële akte van levering zullen worden opgenomen alle rechten en verplichtingen als vereist om de feitelijke situatie ten aanzien van het verkochte en ten aanzien van de locatie waar het verkochte deel van uitmaakt te bestendigen. Hieronder zijn in ieder geval de volgende verplichtingen begrepen:

Bij alle bouwnummers

De door of in opdracht van de aannemer te plaatsen boom en knotwilgen in het mandelig gebied dienen te worden onderhouden en zonodig vernieuwd.

Bij bouwnummers 2, 3 en 4

De door of in opdracht van de aannemer te realiseren groene haag (1,80m hoog, bij bouwnummers 2, 3 en 4 en langs de bestaande toegangsweg) en het struweel op de erfgrens van de bouwnummers 2, 3 en 4 met het perceel Oosteinde 114, moet worden onderhouden en zonodig vernieuwd.

De op de erfgrens van de bouwnummers 2 en 3, en 3 en 4 te realiseren beukenhaag met een hoogte van circa 1,70m moet worden onderhouden en zonodig vernieuwd.

Bij bouwnummers 2, 3 en 4

De door of in opdracht van de aannemer te realiseren lage haag in de voortuin moet worden onderhouden en zonodig vernieuwd.

Bij de bouwnummers 3 en 4

De eigenaar van bouwnummer 3 moet dulden dat zich in de gevel van de keuken van bouwnummer 4 doorzichtige en te openen ramen bevinden binnen twee (2) meter van de erfgrans.

De hiervoor vermelde verplichtingen zullen in de notariële akte worden opgenomen als kwalitatieve verplichtingen voor zover zij een gedoogplicht of een verbod inhouden en als kettingbeding worden opgenomen voor zover daarin een verplichting om te doen is opgenomen met een boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00).

- 7.4. In de verleende omgevingsvergunning is een parkeernorm vastgesteld. Op basis daarvan zullen per woning twee parkeerplaatsen op maaiveld worden aangelegd en twee extra parkeerplaatsen voor bezoekers. De twee bij de woning aan te leggen parkeerplaatsen zullen niet anders dan tezamen met de woning mogen worden verkocht. Alle parkeerplaatsen dienen in stand te worden gehouden. De hiervoor vermelde verplichting is een kwalitatieve verplichting zodat ook rechtsopvolgers daaraan gehouden zijn. Bij niet nakoming van het hiervoor bepaalde is de overtreder een terstond opeisbare boete aan de Gemeente Leidschendam-Voorburg verschuldigd van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per dag per parkeerplaats waarvoor de verplichting niet (onverkort) is nagekomen, een en ander onverminderd de verdere rechten van de Gemeente Leidschendam-Voorburg waaronder eventuele aanspraken van de Gemeente Leidschendam-Voorburg op schadevergoeding. Bij overdracht van het verkochte zal de hiervoor vermelde verplichting in de vorm van een kettingbeding aan koper moeten worden opgelegd op straffe van een terstond opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) per parkeerplaats, verschuldigd aan de Gemeente Leidschendam-Voorburg, een en ander onverminderd de verdere rechten van de Gemeente Leidschendam-Voorburg waaronder eventuele aanspraken van de Gemeente Leidschendam-Voorburg op schadevergoeding.
- 7.5. Met betrekking tot bestaande erfdienstbaarheden wordt verwezen naar:
- a. een akte van levering, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 2 maart 2015, in Register Hypotheken 4, deel 65798, nummer 89, waarin voorkomt:

*" 12.2 Verkoper heeft informatie ingewonnen bij het Bodemloket van de gemeente Leidschendam-Voorburg.
Het Bodemloket heeft met betrekking tot de Bodem de volgende informatie verstrekt:
"Park Vronesteyn 12
Met betrekking tot Park Vronesteyn 12 is het volgende bekend:
In september 1993 is door de firma Geo-Logic een nader bodemonderzoek en een saneringsplan uitgevoerd voor de locatie Vronesteyn 12 te Voorburg.
Tijdens graafwerkzaamheden werd in de bodem een olieverontreiniging en twee ondergrondse tanks aangetroffen. Uit het bodemonderzoek blijkt het volgende:
De bodem rondom de olietanks was verontreinigd met olie met een omvang van ca 70 m³. De olieverontreiniging bevond zich van 0,5 tot 2,2 m,-m. v. Een bodemsanering was noodzakelijk.
Op 26 oktober 1993 zijn de twee ondergrondse HBO-tanks verwijderd en is tevens 71 ton oliehoudende grond verwijderd. In de veenlaag bevindt zich nog een licht verhoogd gehalte aan olie (mogelijk afkom-*

stig van humuszuren). Uit controle grondmonsters is gebleken dat de olieverontreiniging voldoende is verwijderd.

Op 28 februari 1994 heeft de provincie ingestemd met de uitgevoerde bodemsanering, er bestond nog onduidelijkheid over de kwaliteit van het grondwater binnen de verontreiniging. Formeel is de locatie nog niet gesaneerd.

In april 1994 is een peilbuis geplaatst. De resultaten hiervan zijn bij de gemeente niet bekend. De gemeente gaat ervan uit dat de olieverontreiniging afdoende is verwijderd en een nader onderzoek is niet noodzakelijk. De algemene bodemkwaliteit van Park Vronesteyn 12 is niet bekend.

Park Vronesteyn 12B

Uit het gemeentelijk databestand met gegevens over huidige en voormalige olietanks komt deze locatie niet voor. Aangenomen wordt dat er geen ondergrondse tank aanwezig is. De bodemkwaliteit is niet bekend."

Van het hierboven vermelde, blijkt uit een e-mail de dato negentien juni tweeduizend veertien van Bodemloket@leidschendam-voorborg.nl, welke e-mail als Bijlage aan de Koopovereenkomst is gehecht.

12.3 Het is Koper bekend dat er door Verkoper een inventarisatie is verricht of er in het Verkochte asbesthoudende materialen en/of andere, naar huidige maatstaven en de thans vigerende wetgeving, voor de volksgezondheid schadelijke materialen en/of stoffen aanwezig zijn, van welke inventarisatie een kopie als Bijlage 6 aan de Koopovereenkomst wordt gehecht. Het is Koper voorts bekend dat er geen legionella-risicoanalyse is gemaakt met betrekking tot het Verkochte.

12.4 Mocht blijken dat:

(i) de Bodem is verontreinigd; of

(ii) er in het Verkochte meer of andere asbesthoudende materialen en/of andere, naar huidige maatstaven en de thans vigerende wetgeving, voor de volksgezondheid schadelijke materialen en/of stoffen aanwezig zijn,

(iii) zich in het Verkochte legionellabacteriën bevinden.

dan zal dit nimmer aanleiding kunnen zijn voor het ontbinden van deze overeenkomst.

Voorts zal Koper Verkoper in deze gevallen nimmer aanspreken tot het betalen van schadevergoeding in welke vorm dan ook, tenzij blijkt dat de andere of meerdere verontreiniging bekend was of bekend had kunnen zijn bij Verkoper.

Kwalitatieve verplichting/Boete- en kettingbeding

Artikel 13.

Ter uitvoering van artikel 14.4 van de Koopovereenkomst komen Verkoper en Koper een kwalitatieve verplichting overeen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek ten aanzien van het hiervoor vermelde artikel 12.4.

Koper is verplicht het in artikel 12.4 en dit artikel 13 bepaalde bij iedere vervreemding - de vestiging van een beperkt zakelijk recht daaronder begrepen - uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper te bedingen en op te nemen in de betreffende akte van levering of vestiging van een beperkt zakelijk recht, zulks op verbeurte aan Verkoper van een dadelijk opeisbare boete ter grootte van tien procent (10%) van de Koopprijs."

In aansluiting aan het vorenstaande wordt het volgende vermeld.

In een verkennend bodemonderzoeksrapport de dato 26 januari 2015 van Hofstede c.s. Milieuadviseurs met betrekking tot Park Vronesteijn 12 en 12B te Voorburg, komt het volgende voor:

"2. Vooronderzoek

2.1 Algemeen

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de belangrijkste gegevens van de locatie.

Adresaanduiding	: Park Vronesteijn 12 en 12B, 2271 HS Voorburg;
Kadastrale aanduiding	: Gemeente Voorburg, sectie D, nummers 4235 en 4236;
Oppervlakte	: volgens het Kadaster 2.660 m ² ;
Eigenaar	: Stichting Ipse de Bruggen te Zwammerdam;
Coördinaten RDS	: X = 85.980; Y= 454.625;
Bebouwing	: circa 1.000 m ² is bebouwd met een zorginstelling en een koetshuis;
Terreinverharding	: plaatselijk tegels, grotendeels tuin.

Voorafgaand aan het veldonderzoek is een vooronderzoek uitgevoerd volgens de NEN 5725 op het zogenaamde 'Standaard' niveau. Daarbij zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- GMB Vastgoed B.V., de heer G. Brenninkmeijer;
- Recente kadastrale kaart;
- Historische topografische kaarten;
- Gemeente Leidschendam-Voorburg, Afdeling Ruimtelijke Ordening, de heer M. van Rijn;
- Internet: www.bodemloket.nl, www.ahn.nl, en www.watwaswaar.nl;
- Grondwaterkaart van Nederland (TNO-DGV, kaartblad 30D, 30 Oost en 30 West);
- Archief Hofstede c.s. Milieuadviseurs.

2.2 Historisch, huidig en toekomstig locatiegebruik

De locatie ligt"

Enzovoort

"Er bestaan plannen om de huidige bebouwing te slopen en woningen te realiseren."

Enzovoort

"5. Samenvatting en conclusies

Op het terrein gelegen aan Park Vronesteijn 12 en 12B in Voorburg is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Aanleiding voor het bodemonderzoek is het verkrijgen van een Omgevingsvergunning voor de realisatie van woningen. Wellicht wordt de locatie verkocht en dient het bodemonderzoek ook om (potentiele) kopers op voorhand voldoende zekerheden omtrent de bodemkwaliteit te geven. Doel van het verkennend bodemonderzoek is het op representatieve wijze vastleggen van de bodemkwaliteit. Dit om te kunnen beoordelen of deze beperkingen oplegt aan het (toekomstige) terreingebruik.

Samengevat is in de bodem geen noemenswaardige verontreiniging vastgesteld. De bodemkwaliteit op de locatie is op een representatieve wijze vastgelegd. De aangetroffen plaatselijke lichte verontreiniging legt geen beperkingen op aan het geplande toekomstige terreingebruik."

Enzovoort

"Voor de volledigheid wordt opgemerkt, dat een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 niet specifiek gericht is op het vaststellen van de

mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem. Gelet op de onderzoeksresultaten wordt de kans op een belangrijke asbestverontreiniging op deze locatie als klein beoordeeld."

- b. een akte van levering op * voor mr. A.M. Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg, verleden, in welke akte onder meer wordt vermeld:

"Partijen zijn met elkaar overeengekomen dat de volgende erfdienstbaarheid worden gevestigd.

Ter uitvoering daarvan vestigt koper bij deze:

- a. ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente *, sectie *, nummer * (bouwnummers 1 en 2 en *) * *, en ten behoeve van het perceel van verkoper, kadastraal bekend gemeente *, sectie *, nummer *, die aanneemt:
de erfdienstbaarheid inhoudend een verbod tot het bouwen van garages/aanbouwen aan de te realiseren woningen bouwnummers 1 en 2, hoger dan drie meter en dertig centimeter (3,3m);
- b. ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente * sectie *, nummer *(bouwnummer 2) en ten behoeve van vermeld perceel van verkoper:
de erfdienstbaarheid inhoudend een verbod tot het aanbrengen van dakkapellen op de schuine dakvlakken van de woning, bouwnummer 2, welke haaks staan op de achtergevel van de woning Park Vronesteyn 10 te Voorburg;
- c. ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente *, sectie *, nummer *(mandelig gebied) en ten behoeve van voormeld perceel van verkoper, die aanneemt:
de erfdienstbaarheid inhoudende een verbod om langs de beschoeiing bomen te hebben hoger dan twee meter en vijftig centimeter (2,5 m).

Voorts wordt verwezen naar akten van levering, de dato 11 augustus 1947, overgeschreven ten hypotheekantore te 's-Gravenhage op 12 augustus 1947, in Register Hypotheken 4, deel 2899, nummer 23, de dato 5 augustus 1949, overgeschreven ten hypotheekantore te 's-Gravenhage op 5 augustus 1949, in Register Hypotheken 4, deel 2874, nummer 1, alsmede een akte, de dato 15 januari 1935, overgeschreven ten hypotheekantore te 's-Gravenhage op 18 januari 1935, in Register Hypotheken 4, deel 2457, nummer 22, in welke akten erfdienstbaarheden zijn gevestigd ten behoeve van het verkochte, alsmede ten behoeve van het perceel Oosteinde 114 te Voorburg, en het perceel Park Vronesteyn 14 te Voorburg, om over de brug en door de poort van de percelen Park Vronesteyn 10 en 16 te Voorburg, naar de openbare weg te gaan, waarbij het onderhoud voor rekening van de heersende erven komt.

Verkoper is met de eigenaren van het perceel Oosteinde 114 en het perceel Park Vronesteyn 14 overeengekomen dat die kosten zullen worden gedragen door de vier bouwnummers in dit project, ieder voor vijftwintig procent (25 %).

Artikel 8

Overmaat, ondermaat

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het verkochte geeft geen van partijen enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Artikel 9

Garanties/verklaringen van verkoper

Verkoper verklaart als volgt:

- a. Verkoper is bij de ondertekening van de leveringsakte bevoegd tot levering van het verkochte.
- b. Er zijn tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
- c. Het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.
- d. Het verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 3 van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- e. Met betrekking tot het verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease.

Artikel 10

Informatieplicht en onderzoeksplicht

Afgezien van het hiervoor bepaalde staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).

Artikel 11

Bodem- en/of milieukwaliteit

Aan verkoper is niet bekend dat het verkochte verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het uiteindelijke gebruik (geschikt voor bewoning) of die thans nog zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.

Artikel 12

Risico-overgang

14.1. Het verkochte komt vanaf heden voor risico van koper.

14.2. Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang, anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en verkrijgt koper het recht deze overeenkomst middels aangetekend schrijven te ontbinden, tenzij binnen vier (4) weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór het in artikel 2 bedoelde tijdstip van de eigendomsoverdracht:

- a. koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper aan koper zal overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopsom - alle rechten welke verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden,

of:

- b. verkoper verklaart de schade vóór het in artikel 2 bedoelde tijdstip van eigendomsoverdracht, dan wel binnen vier (4) weken nadat deze is ontstaan, voor zijn rekening te zullen herstellen.

De eigendomsoverdracht zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die waarop de termijn van vier (4) weken is verstreken.

Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt koper

geen gebruik van dit recht, dan eigendomsoverdracht worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

Artikel 13

Bijzondere bepalingen

- 13.1. Koper is gehouden het verkochte te doen bebouwen overeenkomstig het bepaalde in de aannemingsovereenkomst. Koper verplicht zich daartoe gelijktijdig met deze overeenkomst de aannemingsovereenkomst te sluiten, krachtens welke overeenkomst koper opdracht zal geven aan de ondernemer de woning te bouwen overeenkomstig de bij de aannemingsovereenkomst behorende verkoopdocumentatie en overige bijlagen.
- 13.2. Deze overeenkomst vormt een onverbrekelijk geheel met de aannemingsovereenkomst.
Bij ontbinding op grond van de ontbindende voorwaarden dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden (welke voorwaarden worden genoemd in de aannemingsovereenkomst) is deze koopovereenkomst eveneens en automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst.

Artikel 14

Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

- 14.1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen.
Een ingebrekestelling moet, met inachtneming van een termijn van ten minste acht (8) dagen, schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of deurwaardersexploit.
Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
- 14.2. Wanneer een partij in verzuim is, derhalve na de gemelde termijn van ten minste acht (8) dagen, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, geleden vanaf de hiervoor in artikel 2 gemelde datum van levering, te vergoeden en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
- uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is daarenboven na afloop van voormelde termijn van ten minste acht (8) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van een kwart promille (0,25‰); of
 - de overeenkomst door een aangetekend schrijven of telefaxbericht met verzendbevestiging voor ontbonden te verklaren, waarvan een kopie wordt gestuurd aan de notaris, en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van twee procent (2%) van de koopsom.
- 14.3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
- 14.4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
- 14.5. Indien de nalatigheid/het verzuim na de levering wordt geconstateerd, zal geen boete verschuldigd zijn maar uitsluitend schadevergoeding.

Artikel 15

Termijnen

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 16**Twee of meer kopers**

- 16.1. Indien de ondergetekende sub 1 meer dan één persoon betreft, dan kunnen zij slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat de kopers elkaar bij deze onherroepelijke volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering.
- 16.2. De bij ondergetekende sub 1 vermelde personen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voor hen voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 17**Domiciliekeuze**

Koper kiest ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst woonplaats ten kantore van de notaris, alwaar een gewaarmerkt exemplaar van deze overeenkomst zal berusten.

Artikel 18**Geschillen**

Alle geschillen, waaronder die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter, tenzij partijen anders overeenkomen.

Artikel 19**Verbod overdracht van rechten en vervreemding**

Voordat de levering van het verkochte aan koper heeft plaatsgevonden en voordat koper overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan, is het koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren.

Artikel 20**Subsidie**

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Artikel 21**Vrijwaring realisatie**

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

Indien ten tijde van de juridische levering reeds is gestart met de bouwwerkzaamheden geldt aanvullend het navolgende.

Ten tijde van de levering van het verkochte is koper als onderdeel van de in deze overeenkomst vermelde koopsom verschuldigd de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom (exclusief de daarover begrepen omzetbelasting) te vermeerderen met omzetbelasting, een en ander zoal nader omschreven in de aannemingsovereenkomst aan verkoper verschuldigd ten titel van koopsom voor het verkochte.

Het feit dat verkoper 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 ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

De ondernemer is op de voet van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst jegens de koper aansprakelijk voor de werkzaamheden van de ondernemer die verband houden met de ten tijde van de levering vervallen termijnen van de aanneemsom. Koper zal zich jegens verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

Artikel 22

Promotiemiddelen

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

Artikel 23

Persoonsgegevens

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst geeft koper door ondertekening van deze overeenkomst toestemming aan verkoper de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)) van koper te verstrekken aan de notaris, een en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Koper verklaart hierbij uitdrukkelijk een exemplaar van de bijlage te hebben ontvangen, bekend te zijn met de inhoud daarvan en deze te aanvaarden.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend
te
op

Koper

Verkoper.