

---

## KOOPOVEREENKOMST (78767mt)

versie 01 juni 2023

Planomschrijving	: Aan de Weide te Voorschoten
------------------	-------------------------------

Bouwnummer	:
------------	---

Ondergetekenden:

Achternaam : dhr. M.M. Niersman  
Tussenvoegsel(s) : handelend als schriftelijk gevolmachtigde van mw CTW Kortekaas, dhr LPC Kortekaas, mw LJM Kortekaas, mw RGM Kortekaas en dhr JMA Kortekaas;

Geboortedatum : 13/1/71  
Adres : Veurseweg 79  
Postcode / Woonplaats : 2251 AA Voorschoten  
Telefoonnummer(s) :  
E-mail adres(sen) :

hierna in deze akte te noemen: de "**verkoper**"; en

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

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

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

Wordt de woning op beider namen gekocht? N.v.t. / Ja / Nee, de woning wordt op naam van \* gekocht.\*)

\*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

hierna in deze akte te noemen: de "**Verkrijger**" of "**koper**",

---

Paraaf de Verkoper:

Paraaf de Verkrijger:

---

---

**NEMEN IN AANMERKING:**

1. Verkoper heeft aan de Leidseweg 104 (en volgende) te Voorschoten een woningbouwplan ontwikkeld, genaamd: "*Aan de Weide*", bestaande uit vijf (5) grondgebonden woningen, hierna te noemen: het "**project**".
2. Er is thans sprake van een bebouwd terrein.
3. Verkoper heeft de benodigde onroerende zaak in het project in eigendom.
4. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Bouwbedrijf Niersman B.V.**, gevestigd te Voorschoten, met adres 2251 AA Voorschoten, Veurseweg 79, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 28086815, hierna te noemen: de "**aannemer**", is bereid om in opdracht van woningkopers vijf 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.
5. 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 sloop-/aannemingsovereenkomst met de aannemer, hierna te noemen: de "**aannemingsovereenkomst**";

zijn op \* overeengekomen als volgt:

- I De Verkoper verkoopt aan de Verkrijger, die koopt van de Verkoper:
- a. een perceel grond met (oude) opstallen, bestemd voor de bouw van de in deze overeenkomst omschreven woning, ter grootte van ongeveer \*, overeenkomstig de zich bij Van Wijk | **Zwart & Partners Notarissen** te Wassenaar en **Leidschendam-Voorburg** in het dossier bevindende situatietekening (van 06-04-2023 met tekeningnummer 495011, hierna genoemd: de "**notaris**", welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie) aangeduid met het bouwnummer \*, is gelegen in het plan *Aan de Weide* te Voorschoten, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie A, nummer \*, met de conform de betreffende technische omschrijving en tekening(en) en – voor zover aanwezig – staten van wijziging, al welke tot deze overeenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt;
  - b. het een vijfde (1/5<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het perceel met groenvoorzieningen en parkeerplaatsen, onder meer inhoudend het recht van uitsluitend gebruik van \*een \*twee parkeerplaats\*en, zoals met cijfer \* aangegeven op de tekening die is gehecht aan een akte van mandeligheid, te verlijden voor de notaris, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie A, nummer 5944;  
aan welke percelen door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn gegeven, hierna tezamen aangeduid als: het "**verkochte**".

II De koopsom bedraagt:

A.	grondkosten (inclusief overdrachtsbelasting)	EUR	*
	Totaal	EUR	*

De Verkoper draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de Notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte, tezamen met de hierboven genoemde, door beide partijen gewaarmerkte, bijlagen aan de Verkrijger ter hand wordt gesteld.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen.

**Bedenktijd****Artikel 1**

De Verkrijger verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld, inclusief de daarbij behorende bijlagen en documenten alsmede

---

Paraaf de Verkoper:

Paraaf de Verkrijger:

---

de daarbij behorende Algemene Voorwaarden en Algemene Toelichting daarop. Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Verkrijger, heeft de Verkrijger het recht de koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

## **Levering**

### **Artikel 2**

1. Wanneer de schriftelijke mededeling aan de koper casu quo verkrijger is verzonden waaruit kan worden opgemaakt dat de opschortende en/of ontbindende voorwaarden (zoals opgenomen in de aannemingsovereenkomst) zijn vervuld, dan wel door de verkoper en/of verkoper als vervuld worden beschouwd, zal de voor overdracht vereiste akte van levering 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. Indien verkoper dat wenst, zal koper meewerken aan een zogenaamde "Groninger Akte", inhoudende dat de grond aan koper wordt geleverd (maar de koopsom nog niet wordt voldaan) onder de ontbindende voorwaarde dat koper niet uiterlijk op een in die akte vermelden datum de koopsom heeft voldaan.

## **Kosten en belastingen**

### **Artikel 3**

1. De kosten van levering en overdracht, waaronder de notariële kosten, de over deze kosten verschuldigde belastingen en de kadastrale rechten, komen voor rekening van verkoper.
2. Ter zake van de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd aangezien de levering van het verkochte niet kwalificeert als levering van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 sub a van de Wet op de omzetbelasting 1968. De overdrachtsbelasting is opgenomen in de totale koopsom.

## **Afwijkende perceelsgrootte**

### **Artikel 4**

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor onder I van deze akte opgegeven maat of grootte van de grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

## **Waarborgsom / bankgarantie**

### **Artikel 5**

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

## **Betaling koopsom**

### **Artikel 6**

1. De betaling van de koopsom en het overigens door de koper verschuldigde vinden plaats bij de Levering en vindt plaats via de notaris. 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.
2. Tot aan één oktober 2023 (01-10-2023) is geen rente verschuldigd.

---

Paraaf de Verkoper:

Paraaf de Verkrijger:

- 
3. Zolang het verkochte niet aan de koper is geleverd, heeft de koper recht op uitstel van betaling, waar tegenover hij verplicht is aan de verkoper rente te vergoeden van zeven procent (7 %) per jaar over het bedrag van de grondkosten vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf één oktober 2023 (01-10-2023) tot aan de datum van levering.

Deze rente, eventueel te vermeerderen met omzetbelasting, dient eveneens 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 verkoper geen schriftelijke mededeling aan de Koper heeft verzonden (waaruit kan worden opgemaakt dat:

- a. de opschortende voorwaarden genoemd in artikel \*15 van de aannemingsovereenkomst zijn vervuld; of
- b. de verkoper de koper 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 (ten minste) twee (2) weken na dagtekening van de schriftelijke mededeling, niet bij de koper in rekening brengen. Koper is deze rente alleen alsdan dus niet aan de 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.

## **Overheidssubsidie**

### **Artikel 7**

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

## **Ontbindende voorwaarden**

### **Artikel 8**

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 met de aannemer te sluiten, krachtens welke overeenkomst koper opdracht zal geven aan de aannemer de woning te bouwen overeenkomstig de bij de aannemingsovereenkomst behorende verkoopdocumentatie en overige bijlagen.
2. Deze koopovereenkomst vormt tezamen met de aannemingsovereenkomst een onverbreekelijk geheel tot het moment waarop verkoper aan koper het verkochte heeft geleverd. Dat betekent dat het in werking treden van beide overeenkomsten tot het moment waarop verkoper het verkochte aan koper heeft geleverd van elkaar afhankelijk is en dat niet in werking treden, ontbinding, beëindiging, vernietiging of nietigheid van de ene overeenkomst zal leiden tot ontbinding van de andere overeenkomst, ongeacht welke partij ontbindt of beëindigt. Partijen kunnen in dat geval op geen enkele wijze recht op vergoeding van schade en/of kosten van elkaar vorderen.

## **Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw; Woningborg-certificaat**

### **Artikel 9**

1. De Verkoper verklaart dat de woning, die het onderwerp is van deze overeenkomst, deel uitmaakt van een door Woningborg geregistreerd project en door haar is ingeschreven onder planregistratienummer W-2021-03336-E004. In de aannemingsovereenkomst verbindt de aannemer zich tegenover de Verkrijger ter zake van die woning de verplichtingen uit de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw te zullen nakomen.
2. De aannemer heeft zich verplicht tegenover de Verkrijger om overeenkomstig de toepasselijke Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw terstond doch uiterlijk binnen twee (2) weken

---

Paraaf de Verkoper:

Paraaf de Verkrijger:

---

na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte het schriftelijk verzoek te doen tot afgifte van een Woningborg-certificaat aan de Verkrijger.

### **Afgifte weigering Woningborg-certificaat**

#### **Artikel 10**

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij vervulling ontbindende voorwaarde, dat de afgifte van een Woningborg-certificaat terzake de (af)bouw van de woning wordt geweigerd.
2. Indien de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarde wordt vervuld, is de overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij de Verkrijger binnen veertien (14) dagen na ontvangst van het bericht van weigering bij aangetekende brief aan de Verkoper heeft aangezegd dat hij de overeenkomst in stand wenst te laten, onverminderd het recht op schadevergoeding.
3. De Verkrijger heeft het recht om de ontbinding van de overeenkomst in te roepen, indien:
  - a. de Verkoper niet conform artikel 9 lid 2 van deze akte binnen twee (2) weken na de ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte een aanvraag heeft ingediend tot afgifte van een Woningborg-certificaat; of
  - b. de Verkrijger zelf een aanvraag heeft ingediend bij Woningborg tot afgifte van een Woningborg-certificaat en binnen drie (3) maanden na het ondertekenen van deze akte door de Verkrijger geen certificaat van Woningborg of de schriftelijke toezegging tot afgifte daarvan heeft gekregen.
4. De aanzegging tot ontbinding van de overeenkomst op grond van lid 3 van dit artikel zal geschieden bij aangetekende brief. Het beroep op ontbinding op grond van lid 3 sub a. van dit artikel kan geen effect sorteren indien binnen veertien (14) dagen na de aanzegging het Woningborg-certificaat is afgegeven.

### **Kosten**

#### **Artikel 11**

Alle kosten en rechten aan de onder I van deze akte bedoelde verkoop en de Levering verbonden, zijn begrepen in de totale koopsom.

### **Afwijkende bepalingen**

#### **Artikel 12**

Afwijkingen van de van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden die ten nadele van de Verkrijger zijn, zijn nietig.

### **Uitsluitingen**

#### **Artikel 13**

Indien en zodra de hierna te noemen werkzaamheden tot de contractuele verplichtingen van de aannemer behoren, geldt het volgende:

- het bouw- en woonrijp maken van het / de terrein(en) waarop de onderhavige woning zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van de onderhavige woning;
- het slopen van de opstal(len) die zich op het / de terrein(en) bevinden, waarop de onderhavige woning zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van de onderhavige woning;
- het saneren van het / de terrein(en) waarop de onderhavige woning zal worden / is gerealiseerd dan wel dat / die ten dienste staat / staan van de onderhavige woning;
- de keuken (meubels en apparatuur);
- de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen;
- de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;

---

Paraaf de Verkoper:

Paraaf de Verkrijger:

---

- de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten de woning; zijn uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw.

E.e.a. voor zover dit geen beperking impliceert van de toepasselijke Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw.

## **Geschillenbeslechting**

### **Artikel 14**

Alle geschillen, welke dan ook – waaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van de koopovereenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, die tussen de Verkrijger en de Verkoper mochten ontstaan, worden beslecht bij wege van arbitrage door de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen overeenkomstig de regelen beschreven in het Woningborg Geschillenreglement, zoals deze luiden op de dag van het aanhangig maken van het geschil, met in achtneming van het navolgende.

De Verkrijger heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen dan wel de gewone rechter.

Indien de Verkoper een procedure aanhangig wil maken, moet hij eerst de Verkrijger bij aangetekende brief een termijn van ten minste één (1) maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil door de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen dan wel de gewone rechter beslecht wil hebben.

De Verkoper is gebonden aan de door de Verkrijger gemaakte keuze. Maakt de Verkrijger binnen de gestelde termijn geen keuze dan heeft ook de Verkoper de vrijheid te kiezen voor de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen dan wel de gewone rechter.

## **Aanvullende artikelen**

### **Feitelijke levering, staat van het verkochte, bestemming**

#### **Artikel 15**

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden bij de juridische levering, in de staat van waarin het zich dan bevindt en met inachtneming van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst.
2. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal verder geschieden leeg, ontruimd en ongevorderd, vrij van huur of andere gebruiksrechten.
4. Koper is voornemens het verkochte te gaan gebruiken voor woningbouwdoeleinden.
5. Koper is verplicht in of op het verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, zoals (en voor zover van toepassing) onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, water, kabeltelevisie, telefoonaansluiting, en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. 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. Te dezer zake is koper gehouden mee te werken aan het vestigen van al zodanige zakelijke rechten als in de (ontwerp) akte van levering zijn opgenomen dan wel later nog nodig blijken te zijn.

---

Paraaf de Verkoper:

Paraaf de Verkrijger:

---

## Juridische levering

### Artikel 16

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 15 en hierna in lid 2 zijn vermeld.
2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten, instandhoudingsplichten en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de (laatste) akte(n) van levering en, indien van toepassing daaronder begrepen de door de gemeente gehanteerde uitgiftevoorwaarden, zoals opgenomen in de (ontwerp-)akte van levering (welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie) en akte van bestemming mandeligheid.  
Tevens 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.
3. In de notariële (model)akte van levering, onderdeel uitmakend van de verkoopdocumentatie, zullen worden opgenomen alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie ten aanzien van het verkochte en ten aanzien van de locatie waar het verkochte deel van uitmaakt te bestendigen. Deze luiden (onder meer en niet uitsluitend) als volgt:  
**"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTING**  
**A. Ter uitvoering van hetgeen in de koopovereenkomst is overeengekomen worden de volgende erfdienstbaarheden gevestigd.**  
*Ten laste en ten behoeve van het verkochte sub a, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie A, nummer \*5945\*5946\*5947\*5948\*5949, en ten behoeve en ten laste van de naast het verkochte gelegen percelen, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie A, nummers 5944\*5945\*5946\*5947\*5948 en \*5949, worden bij deze gevestigd en aangenomen, over en weer, de navolgende erfdienstbaarheden:*
  1. de erfdienstbaarheid van licht en uitzicht:  
*inhoudende de bevoegdheid om aan en in de volgens het bouwplan op het heersende erf te bouwen woning, ramen, lichten, vensters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben op een kortere afstand van het dienende erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt;*
  2. de erfdienstbaarheid van overbouw:  
*inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen woning dakranden, balkons, erkers uitstekend boven het dienende erf heeft, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij de betreffende woning behorende leidingen, alsmede muren van de als optie te realiseren uitbouw, zowel tijdens als na de bouw, gedeeltelijk in of op het dienend erf zijn of worden aangebracht, waarbij de eigenaar van het lijdend erf het recht heeft deze muur te gebruiken voor te realiseren uitbouw, welk recht eveneens wordt gevestigd als erfdienstbaarheid ten laste van het heersend erf en ten behoeve van het lijdend erf;*
  3. de erfdienstbaarheid van afvoer regenwater en drop:  
*overeenkomst de krachtens het bouwplan tot stand gebrachte en reeds aanwezige casu quo tot stand te brengen duiker(s), goten, leidingen, drainage en putten, tevens inhoudende de verplichting van het dienend erf het overlopende water van de daken van de op de heersende erven staande woningen te ontvangen;  
één en ander onder de verplichting voor de eigenaren die van gemeenschappelijke werken gebruik maken, deze werken te onderhouden en zonodig te vernieuwen.*  
*Koper verklaart de hiervoor vermelde erfdienstbaarheden, voor zover reeds gevestigd, ten behoeve van het verkochte aan te nemen.***B. Voorts wordt ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst het volgende bij dezen**

---

vastgelegd.

1. Koper verplicht zich jegens de eigenaar om ten aanzien van het verkochte nimmer een beroep te doen op het recht, als bedoeld in de artikelen 46 en 49 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de eigenaar, zolang zij rechthebbende is van de aangrenzende voor openbare casu quo publieke, dan wel andere doeleinden, bestemde gronden, niet verplicht is of kan worden om mee te werken aan het plaatsen van - of bij te dragen in de kosten van - afpalingstekens en/of grensafscheidingen.

2. Koper is bevoegd het verkochte te gebruiken voor woon- en bedrijfsdoeleinden, waarbij de laatste niet strijdig mag zijn met de hierboven genoemde bestemmingen.

Ter zake van deze kwalitatieve verplichtingen gelden de navolgende bepalingen:

(i) De hiervoor omschreven verplichtingen zullen overgaan op al degenen die vorenbedoelde aan koper verkochte onroerende zaak geheel of gedeeltelijk zullen verkrijgen, hetzij onder algemene hetzij onder bijzondere titel, zolang één van de hiervoor onder 1 genoemde eigenaren (thans nog de sub 1.b genoemde persoon) gerechtigd is tot Leidseweg 106 (kadastraal perceel met nummer 5161).

(ii) Degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik ter zake van het verkochte verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor omschreven verplichting gebonden.

(iii) Het in het eerste lid van dit artikel bepaalde is een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Verkoper kiest overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252, lid 2, Burgerlijk Wetboek woonplaats op voormeld adres: adres 2251 AA Voorschoten, Veurseweg 79.

Voor zover het in het eerste lid van dit artikel bepaalde niet als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek aangemerkt kan worden, is koper is verplicht het hiervoor in lid 1 bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van het verkochte uitdrukkelijk ten behoeve van de verkoper aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens de verkoper te aanvaarden, onder de verplichting dat die verkrijger eveneens verplicht is het in dit artikel bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van het verkochte uitdrukkelijk ten behoeve van de verkoper aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens de verkoper aan te nemen, zulks op straffe van een door de nalatige partij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, aan de verkoper verschuldigde direct opeisbare boete van vijf honderd euro (€ 500,00) per niet nagekomen verplichting, onverminderd de bevoegdheid van de verkoper om tevens nakoming en/of schadevergoeding te vorderen."

\*en (opnemen in akte van levering van bouwnummer 5):\* **D.** Ter uitvoering van een verplichting die de Rooms Katholieke Parochie Heilige Augustinus heeft opgelegd aan de bij de ontwikkeling van het plan betrokken projectontwikkelaar en daarmee de (uiteindelijke en onderhavige) verkrijgers van de mandelige zaak en bouwnummer 5, wordt het volgende bij dezen door partijen vastgelegd.

Drainage

Koper verplicht zich jegens voornoemde Parochie om te dulden dat in het verkochte, in verband met in aan de achterzijde van de mandelige zaak gelegen riolering, drainage, een duiker, inspectieputten en dergelijke zaken gerealiseerd worden, gehouden en onderhouden worden, mede ten behoeve van drainage van de naburige eigendommen van de Parochie.

Ter zake van deze kwalitatieve verplichting gelden de navolgende bepalingen:

(i) De hiervoor omschreven verplichting zal overgaan op al de rechtsopvolgers, onder algemene en bijzondere titel, van koper.

(ii) Het in dit artikel bepaalde is een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Verkoper, voor zover nodig te dezen handelende als zaakwaarnemer van vorenbedoelde Parochie, kiest, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252, lid 2, Burgerlijk Wetboek, te dezer zake woonplaats op het adres van de Parochie, thans: 2242 HE Wassenaar, Kerkstraat 77.

Voor zover het in het eerste lid van dit artikel bepaalde niet als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek aangemerkt kan worden, is koper verplicht het in dit artikel bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van het verkochte uitdrukkelijk ten behoeve van de Parochie aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens de Parochie te aanvaarden, onder de verplichting dat die verkrijger eveneens verplicht is het in dit artikel bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van het verkochte uitdrukkelijk ten behoeve van de Parochie aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens de Parochie aan te nemen, zulks op straffe van een door de nalatige partij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, direct



---

opeisbare boete van twintigduizend euro (€ 20.000,00) aan de Parochie, onverminderd de bevoegdheid van de Parochie om tevens nakoming en/of schadevergoeding te vorderen. Per vandaag zijn geen beperkingen als bedoeld in Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster bekend. Hiervan blijkt uit de vandaag afgegeven informatie uit de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is.

Voor zover de hiervoor vermelde bepalingen rechten bevatten die ten behoeve van derden moeten worden bedongen, worden die rechten door verkoper van koper bedongen en voor die derden aangenomen.

Voormelde zakenrechtelijke beperkingen alsmede de beperkingen voortvloeiende uit alle vorenstaande aan koper opgelegde verplichtingen en voorts voormelde publiekrechtelijke beperkingen zijn uitdrukkelijk door koper aanvaard."

4. In de notariële akte van bestemming mandeligheid, onderdeel uitmakend van de verkoopdocumentatie, zullen worden opgenomen alle rechten en verplichtingen die terzake noodzakelijk zijn. Deze luiden (onder meer en niet uitsluitend) als volgt:

**"REGLEMENT**

De deelgenoten leggen tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding, zoals bedoeld in artikel 5:69 juncto 3:168 Burgerlijk Wetboek, met betrekking tot de mandelige zaak het volgende vast:

A. Het aandeel

Artikel 1

1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van zijn erf afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het erf treft op gelijke wijze het aandeel.
2. Een aandeel kan niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige deelgenoten.
3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is belast of aan de overige deelgenoten.
4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder ter zake van de mandelige zaak aan een of meer van de overige deelgenoten of aan de beheerder verschuldigd is.
5. Partij 1 (of diens rechtsopvolger) is bevoegd om de erven, waarvan hij, als voormeld, de gerechtigde is afzonderlijk van elkaar over te dragen en telkens bij overdracht van een erf het betreffende onverdeeld aandeel in de mandelige zaak over te dragen.

B. Verdeling

Artikel 2

Zolang de mandeligheid bestaat kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.

C. Gebruik

D. Artikel 3

1. De mandelige zaak wordt gebruikt als volgt:  
Openbaar gebied tot vorenbedoelde acht parkeerplaatsen, genummerd 1 tot en met 7 alsmede één parkeerplaats ongenummerd welke is bestemd als bezoekersparkeerplaats, zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening, met bijbehorende groenvoorzieningen alsmede een (niet-openbaar maar privé) achterpad om te komen van en te gaan naar de tuinen behorende tot de vijf woningen.
2. Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak overeenkomstig haar bestemming te gebruiken.
3. De deelgenoot die eigenaar is van:
  - a. bouwnummer 1 (kadastraal perceel nummer 5945) heeft de bevoegdheid de parkeerplaatsen met nummers 1 en 2 in exclusiviteit te gebruiken voor hemzelf dan wel vanwege hem aanwezige derden;
  - b. bouwnummer 2 (kadastraal perceel nummer 5946) heeft de bevoegdheid de parkeerplaats met nummer 3 in exclusiviteit te gebruiken voor hemzelf dan wel vanwege hem aanwezige derden;
  - c. bouwnummer 3 (kadastraal perceel nummer 5947) heeft de bevoegdheid de

- 
- parkeerplaats met nummer 4 in exclusiviteit te gebruiken voor hemzelf dan wel vanwege hem aanwezige derden;
- d. bouwnummer 4 (kadastraal perceel nummer 5948) heeft de bevoegdheid de parkeerplaats met nummer 5 in exclusiviteit te gebruiken voor hemzelf dan wel vanwege hem aanwezige derden; en
  - e. bouwnummer 5 (kadastraal perceel nummer 5949) heeft de bevoegdheid de parkeerplaatsen met nummer 6 en 7 in exclusiviteit te gebruiken voor hemzelf dan wel vanwege hem aanwezige derden.
- E. Onderhoud
- F. Artikel 4
- 1. De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten onderhouden en gereinigd.
  - 2. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel, in casu ieder gelijk, draagplichtig voor deze kosten.
- G. Herstel
- H. Artikel 5
- 1. Ingeval van schade aan de mandelige zaak, alsmede ingeval de (bouwkundige) toestand van de zaak zulks noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.
  - 2. Verzekeringssuitkeringen dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.
  - 3. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten van vernieuwingen en de premies van de in artikel 7 lid 2 te vermelden verzekeringen.
  - 4. Ingeval de mandelige zaak geheel teniet gaat, eindigt de mandeligheid.
- I. Beheer
- J. Artikel 6
- 1. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.
  - 2. Bij een op de in artikel 8 vermelde wijze tot stand gekomen besluit, kan voor een in dat besluit aangegeven periode of voor onbepaalde duur, een van de deelgenoten of een derde voor het beheer worden aangewezen.
  - 3. De beheerder is bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot onderhoud van de mandelige zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de overige deelgenoten. De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de vooromschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.
  - 4. De beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.
- K. Andere handelingen
- L. Artikel 7
- 1. Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.
  - 2. Iedere deelgenoot heeft er recht op dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's.
  - 3. Het sluiten van deze verzekeringsovereenkomst(en), het wijzigen en beëindigen daarvan, alsmede het in ontvangst nemen van de verzekeringspenningen is niet onder het beheer begrepen.

**Nadere regels, omtrent het gebruik en beheer**

**Artikel 8**

- 1. Iedere deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daar niet onder begrepen, schriftelijk (alook per e-mail) de overige deelgenoten ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief of -email moet het onderwerp van de vergadering bevatten.
- 2. De overeenkomstig het vorige lid bijeengeroepen vergadering is - mits ten minste twee derde van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd is - bevoegd om bij volstreekte meerderheid

---

van stemmen, mits schriftelijk, besluiten te nemen, waarbij nadere regels worden gesteld met betrekking tot:

- a. het gebruik van de mandelige zaak;
- b. het beheer van de mandelige zaak.

Een deelgenoot kan slecht door een mede-deelgenoot doen vertegenwoordigen.

Een deelgenoot kan slechts één mede-deelgenoot vertegenwoordigen.

Is op de vergadering waarin over nadere regels moet worden besloten betreffende het gebruik en beheer van de mandelige zaak, niet ten minste twee derde van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd, dan zal een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, te houden niet eerder dan veertien en niet later dan dertig dagen na de bedoelde vergadering, waarin het besluit kan worden genomen ongeacht het aantal aanwezigen.

3. Regels voor gebruik en beheer dienen voor iedere deelgenoot te gelden met inachtneming van artikel 3 lid 2. Aan een deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden onzegd.
4. Bij de aanvang van iedere vergadering wordt bij besluit een voorzitter aangewezen.
5. Het in artikel 13 lid 3 en 4 boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde omtrent het oordeel van de voorzitter dat een besluit is genomen en wat de inhoud daarvan is, is van overeenkomstige toepassing.

M. Kettingbeding

N. Artikel 9

Iedere deelgenoot is verplicht - namens de overige deelgenoten - een overeenkomst te sluiten met degene die hem onder bijzondere titel opvolgt in zijn rechten op de mandelige zaak, welke tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger en de overige deelgenoten over en weer gebonden zijn aan artikel 8 en dit artikel en de op basis van artikel 6 lid 2 en artikel 8 genomen besluiten.

### **Einde mandeligheid**

#### **Artikel 10**

De mandeligheid eindigt:

- a. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;
- b. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
- c. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.

O. Inschrijving wijzigingen

P. Artikel 11

De deelgenoten zijn verplicht en iedere deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaak terstond te doen inschrijven in de openbare registers.

Kosten

#### Artikel 12

De notariële kosten van deze akte en het wegens voormelde inschrijving verschuldigde kadastrale recht, zijn voor rekening van de in artikel 1.1 onder a. genoemde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Niersman Projectontwikkeling B.V.

De notariële kosten van opvolgende akten te dezer zake en het wegens inschrijving daarvan verschuldigde kadastrale recht, zijn voor rekening van de deelgenoten.

Beheerder

#### Artikel 13

De in artikel 6 lid 2 bedoelde (eerste) beheerder is voornoemde de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Niersman Projectontwikkeling B.V.

#### VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

De sub 1 verschenen persoon, thans exclusief handelende als schriftelijk gevolmachtigde van voornoemde heer **Leonardus Petrus Cornelis Kortekaas**, eigenaar van het perceel grond met woning en verder toebehoren te 2251 LG Voorschoten, plaatselijk bekend Leidseweg 106, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie A, nummer 5161, groot een honderd drie en zestig vierkante meter, hierna aangeduid als: '**heersend erf**', en partij 2 verklaarde dat voorts tussen hen is overeengekomen dat gevestigd zal worden een erfdienstbaarheid van voetpad op de wijze als hierna vermeld.

Ter uitvoering daarvan wordt bij dezen door partij 2 en voornoemde heer L.P.C. Kortekaas gevestigd,

---

ten behoeve van het heersend erf en ten laste van de mandelige zaak (kadastraal bekend gemeente **Voorschoten**, sectie **A**, nummer 5944) als '**dienend erf**', de erfdienstbaarheid van voetpad om te komen van en te gaan naar de openbare weg (de Leidseweg) over het ter plaatse aanwezige en herkenbare voetpad, op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze, ten aanzien van welke erfdienstbaarheid voorts de navolgende bepalingen gelden:

- a. het pad zal dienen als voetpad voor de bewoners en/of gebruikers van het heersend erf om daarover te voet en met aan de hand te geleiden voertuigen te komen van- en te gaan naar de openbare weg;
- b. de kosten van onderhoud, reiniging en indien nodig vernieuwing van het pad, komen ten laste van de deelgenoten in de mandelige zaak die ook gebruik maken van het voetpad;
- c. geen der partijen zijn bevoegd op het voetpad zaken als containers te plaatsen, voertuigen te parkeren of anderszins belemmering te veroorzaken en mitsdien het voetpad te allen tijde vrij voor ongehinderd gebruik te houden;
- d. de gerechtigden tot het heersend en het dienend erf kunnen in onderling overleg een regeling treffen over afsluiting (voor derden) van het voetpad, voor zover dit niet strijdig is met publiekrechtelijke bepalingen;
- e. de bevoegdheid om een ander deel van het dienend erf voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid aan te wijzen, wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

Voormelde zakenrechtelijke beperkingen worden bij deze uitdrukkelijk door zowel partij 1 als partij 2 aanvaard.

**OMSCHRIJVING PUBLIEKRECHTELIJKE EN PRIVAATRECHTELIJKE BEPERKINGEN; BEPERKTE GENOTSRECHTEN**

De mandelige zaak is:

- vrij van hypotheken en/of beslagen of inschrijvingen daarvan;
- vrij van (bevoorrechte) schulden en niet bezwaard met beperkte rechten, met uitzondering van erfdienstbaarheden;
- vrij van kwalitatieve rechten en verplichtingen en lasten of beperkingen uit overeenkomsten; een en ander voor zover daarvan niet anders uit deze akte blijkt.

Partijen zijn bekend met en gehouden tot nakoming van alle verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot de mandelige zaak voortvloeien en door voormalige rechthebbende aan partijen zijn opgelegd, zoals kettingbedingen en erfdienstbaarheden.

**A.** Er zijn partijen geen andere erfdienstbaarheden en bijzondere lasten en beperkingen bekend dan die vermeld of waarnaar wordt verwezen in voormelde akte van afgifte legaat (deel 64814, nummer 111), waarin onder meer woordelijk voorkomt:

**"ERFDIENSTBAARHEDEN**

Partijen zijn bij het sluiten van de koopovereenkomst overeengekomen bij deze akte van levering te vestigen de volgende erfdienstbaarheden:

- a. ten behoeve van het verkochte en ten laste van het resterende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Voorschoten, sectie A, nummer 5162 een erfdienstbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar de Leidseweg te Voorschoten;
- b. enzovoorts.

Ter uitvoering van het vorenstaande vestigen partijen de volgende erfdienstbaarheden.

- a. de erfdienstbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar de Leidseweg te Voorschoten ten behoeve van het heersend erf, het verkochte, en ten laste van het dienend erf, het ten noordwesten van het verkochte gelegen resterende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Voorschoten sectie A nummer 5162;
- b. enzovoorts.

Uitoefening van voormelde erfdienstbaarheden dient door de eigenaar of beperkt gerechtigde van het heersende erf te geschieden op de voor het dienende erf minst bezwarende wijze.

Vervolgens komen partijen hierbij overeen en verlenen bij deze de erfdienstbaarheid voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn - in verband met de ligging van het verkochte ten opzichte van aan verkoper toebehorende aangrenzende of nabijgelegen percelen, teneinde de bestaande situatie van het verkochte ten opzichte van de naastgelegen of nabijgelegen kavels te legaliseren, mede inhoudende het recht tot het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen buizen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water,

---

gas, telefoon, radio- en televisieontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater"; enzovoorts;

Ten aanzien van het onder b. omschreven perceel grond worden bij deze gevestigd, ten behoeve van het perceel gemeente Voorschoten sectie A nummer 5753 en ten laste van het perceel gemeente Voorschoten sectie A nummer 5752, de hiervoor vermelde erfdienstbaarheden onder a. "

In gemelde akte (64814 / 111) hebben gerechtigden tot de betrokken percelen verklaard dat de onder b. vermelde erfdienstbaarheid is vervallen, in verband waarmee deze hier niet meer woordelijk wordt vermeld.

Het hiervoor vermelde perceel met kadastraal nummer 5162 is (uiteindelijk) overgegaan in de percelen met kadastrale nummers 5750 (oud), 5751, 5752 en 5753 (oud).

De hiervoor vermelde percelen met kadastraal nummers 5750 en 5753 zijn overgegaan in de percelen met kadastrale nummers 5944 tot en met 5949.

**B.** Voorts wordt met betrekking tot erfdienstbaarheden en andere bijzondere lasten en beperkingen terzake de mandelige zaak verwezen naar het bepaalde in de op eenentwintig februari negentienhonderdtachtig voor H.C.A. Boom, destijds notaris te Voorschoten, verleden akte, van welke akte een afschrift op tweeëntwintig februari negentienhonderdtachtig is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Leiden, in register Hypotheken 4, deel 3135, nummer 68 , woordelijk luidende:

"7. Ten behoeve van het bij deze akte verkochte en ten laste van het aan de verkoopster in eigendom verblijvende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Voorschoten, sectie A nummer 3091 wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid van uitweg om te kunnen komen van - en te kunnen gaan naar - de openbare weg, de Leidseweg. "

Blijkens kadastraal onderzoek zijn (onder meer) de erven met inmiddels vervallen kadastrale nummers 5750 en 5753, de dienende erven, en zijn de heersende erven de kadastrale percelen met nummers 4952, 4745, 4853, 4852, 4851 en 4747.

Feitelijke situatie ter plaatse is dat deze erfdienstbaarheid van uitweg op de minst bezwarende wijze wordt uitgeoefend door de gerechtigden van de heersende erven door gebruikmaking van het pad dat zich bevindt op het kadastrale perceel Voorschoten, sectie A, nummer 4952 (Leidseweg 108), en derhalve geen gebruik gemaakt hoeft te worden van de mandelige zaak en deze vermelding slechts wordt gedaan omdat vernummering van de percelen in het verleden heeft geleid tot 'besmetting' van percelen die niet als dienende erven aangemerkt zouden moeten worden.

#### KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

**A.** Ter uitvoering van een verplichting die de gemeente Voorschoten heeft opgelegd aan voornoemde projectontwikkelaar in de anterieure overeenkomst "woningbouwlocatie Leidseweg 104 Voorschoten" van februari tweeduizend eenentwintig, en daarmee de (uiteindelijke) verkrijgers van de mandelige zaak, wordt het volgende bij dezen door partijen vastgelegd.

1. Parkeren

De deelgenoten verplichten zich jegens de Gemeente Voorschoten om te dulden dat de op de mandelige zaak te realiseren acht parkeerplaatsen niet anders worden gebruikt dan als plek voor het stallen/parkeren van rijklare motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik;

2. Beplanting

De deelgenoten verplichten zich jegens de gemeente Voorschoten om te dulden dat de op de mandelige zaak te realiseren en aan te brengen bestrating, groenvoorzieningen en plantvakken, zoals aangebracht (zal worden) door de realisator van het nieuwbouwproject, in stand worden gehouden, van beplanting blijven voorzien en onderhouden worden, een en ander zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening van \* tweeduizend drieëntwintig;

3. Verlichting

De deelgenoten verplichten zich jegens de gemeente Voorschoten om te dulden dat een installatie met bijbehorende voorzieningen aangebracht zal worden door de realisator van het nieuwbouwproject ter verlichting van het (mandelige) voetpad dat leidt naar de tuinen aan de achterzijden van vorenbedoelde bouwnummers, welke installaties met schemer- en bewegingssensoren, -schakelaars en verlichtingsarmaturen in stand gehouden en onderhouden

---

moeten worden en waarvan de benodigde stroom voorzien zal worden door aansluiting op de vorenbedoelde vijf woningen, in eigendom toebehorend aan de uiteindelijke deelgenoten. Deze verlichten de mandelige zaak (parkeerterrein en achterpad) en dienen om deze reden in stand te worden gehouden en onderhouden worden.

Ter zake van deze kwalitatieve verplichtingen gelden de navolgende bepalingen:

- (i) De hiervoor omschreven verplichtingen zullen overgaan op al degenen die deelgenoot zijn in de mandelige zaak, op welke titel dan ook.
- (ii) Het in dit artikel bepaalde zijn kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Partij 1 kiest, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252, lid 2, Burgerlijk Wetboek, te dezer zake woonplaats op het adres van de Gemeente Voorschoten, thans: 2242 LV Voorschoten, Leidseweg 25.

Voor zover het in dit lid van dit artikel bepaalde niet als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek aangemerkt kan worden, is elke deelgenoot verplicht het in dit artikel bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van zijn onverdeelde aandeel uitdrukkelijk ten behoeve van de gemeente Voorschoten aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens de gemeente Voorschoten te aanvaarden, onder de verplichting dat die verkrijger eveneens verplicht is het in dit artikel bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van zijn aandeel uitdrukkelijk ten behoeve van de gemeente aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens de gemeente aan te nemen, zulks op straffe van een door de nalatige partij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, direct opeisbare boete van twintigduizend euro (€ 20.000,00) aan de gemeente Voorschoten, onverminderd de bevoegdheid van de gemeente om tevens nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

**C.** Ter uitvoering van een verplichting die de Rooms Katholieke Parochie Heilige Augustinus heeft opgelegd aan voornoemde projectontwikkelaar en daarmee de (uiteindelijke) verkrijgers van de mandelige zaak, wordt het volgende bij dezen door partijen vastgelegd.

1. Erfafscheiding Parochie

De deelgenoten verplichten zich jegens voornoemde Parochie om te dulden dat de op de erfgrans tussen de mandelige zaak respectievelijk het perceel met kadastraal nummer 5949 en de eigendommen van de Parochie (de "schapenwei") te realiseren dubbeldraadse staalraaderafscheidingen met groenvoorzieningen met een hoogte van één meter en tachtig centimeter (1,80 meter) respectievelijk één meter (1,00 meter) hoogte, zoals aangebracht door de realisator van het nieuwbouwproject, in stand te houden en onderhouden worden.

2. Drainage

De deelgenoten verplichten zich jegens voornoemde Parochie om te dulden dat de in het pad, gelegen aan de achterzijde van de mandelige zaak, riolering, drainage, een duiker (ter hoogte van bouwnummer 5), inspectieputten en dergelijke zaken gerealiseerd worden, gehouden en onderhouden worden, mede ten behoeve van drainage van de naburige eigendommen van de Parochie.

Ter zake van deze kwalitatieve verplichting gelden de navolgende bepalingen:

- (i) De hiervoor omschreven verplichting zal overgaan op al degenen die deelgenoot zijn in de mandelige zaak, op welke titel dan ook.
- (ii) Het in dit artikel bepaalde is een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Partij 1 kiest, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252, lid 2, Burgerlijk Wetboek, te dezer zake woonplaats op het adres van de Parochie, thans: 2242 HE Wassenaar, Kerkstraat 77.

Voor zover het in het eerste lid van dit artikel bepaalde niet als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek aangemerkt kan worden, is elke deelgenoot verplicht het in dit artikel bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van zijn onverdeelde aandeel uitdrukkelijk ten behoeve van de Parochie aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens de Parochie te aanvaarden, onder de verplichting dat die verkrijger eveneens verplicht is het in dit artikel bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van zijn aandeel uitdrukkelijk ten behoeve van de Parochie aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens de Parochie aan te nemen, zulks op straffe van een door de nalatige partij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, direct opeisbare boete van twintigduizend euro (€ 20.000,00) aan de Parochie, onverminderd de bevoegdheid van de Parochie om tevens nakoming en/of

---

*schadevergoeding te vorderen."*

## **Verklaringen van Verkoper**

### **Artikel 17**

Verkoper verklaart als volgt:

- a. De rechthebbende tot het verkochte 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.

## **Informatieplicht- en onderzoeksplicht**

### **Artikel 18**

Afgezien van het hiervoor bepaalde staat verkoper ervoor 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).

## **Bodem- en/of milieukwaliteit**

### **Artikel 19**

1. De bodem zal bij de oplevering van de woning, die het onderwerp is van deze overeenkomst, geschikt zijn voor het gebruik van als in artikel 15.4 is omschreven.
2. Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.

## **Risico-overgang**

### **Artikel 20**

Het verkochte komt vanaf de juridische levering voor risico van koper, met inachtneming van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst.

## **Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete**

### **Artikel 21**

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.

---

Paraaf de Verkoper:

Paraaf de Verkrijger:

---

---

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.

2. Wanneer een partij in verzuim is, derhalve na 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:
  - a. 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 is van drie promille (3‰) van de koopsom; of
  - b. 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 tien procent (10%) van de koopsom.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
5. Indien verzuim intreedt na de levering, zal geen sprake zijn van verschuldigdheid van een boete maar uitsluitend van schadevergoeding.

## **Termijnen**

### **Artikel 22**

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

## **Twee of meer kopers**

### **Artikel 23**

1. Indien de ondergetekende sub 2 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.
2. De bij ondergetekende sub 2 vermelde personen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voor hen voortvloeiende verplichtingen.

## **Domiciliekeuze**

### **Artikel 24**

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.

---

Paraaf de Verkoper:

Paraaf de Verkrijger:



---

## Verbod overdracht van rechten en vervreemding

### Artikel 25

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.

### Vrijwaring realisatie

### Artikel 26

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 reeds gestart is met de bouw geldt aanvullend het navolgende.*

Ten tijde van de levering van het verkochte is koper als onderdeel van de in deze overeenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in de aannemingsovereenkomst aan verkoper verschuldigd ten titel van koopsom voor het verkochte.

Het feit dat verkoper de ten tijde van de levering reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het verkochte aan koper levert, leidt niet tot enige aansprakelijkheid van verkoper voor de door de aannemer uitgevoerde werkzaamheden.

De aannemer is op de voet van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst jegens de koper aansprakelijk voor diens werkzaamheden 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.

### Promotiemiddelen

### Artikel 27

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 de promotiemiddelen geen rechten ontleen.

---

Paraaf de Verkoper:

Paraaf de Verkrijger:

---

**Persoonsgegevens**

**Artikel 28**

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

Getekend te \_\_\_\_\_

Getekend te \_\_\_\_\_

op \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

op \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

De Verkoper:

De Verkrijger:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

CONCEPT NIERSMAN

---

Paraaf de Verkoper:

Paraaf de Verkrijger:

---

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

1. model akte van levering;
2. akte bestemming mandeligheid;
3. tekening mandeligerrein - 2023-05-17 495011 Aan de Weide Voorschoten 03-3 Eigendommen – Beheer
4. *\*Overige verkoopdocumentatie (tekeningen, waaronder begrepen eventuele errata, etc), in te vullen door Niersman/makelaar.*

Getekend te \_\_\_\_\_

op \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

De Verkrijger:

\_\_\_\_\_

CONCEPT NIERSMAN

---

Paraaf de Verkoper:

Paraaf de Verkrijger: