

SWI/ARH

dossier 2022.2635

bouwkavel: Poelkade naast Poelkade nummer 8

KOOPOVEREENKOMST ONBEBOUWDE GROND

Kavel Poelkade naast nummer 8

De ondergetekenden:

1. Franciscus Johannes Frederik Vlasblom, geboren te 's-Gravenhage op dertien mei negentienhonderd negen en vijftig, gehuwd, woonplaats kiezende ten kantore van de hierna te noemen besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, te dezen handelend als bestuurder (Directeur B) van - en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigend - de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Ontwikkelingsmaatschappij "Het Nieuwe Westland" B.V., gevestigd te 's-Gravenhage, adres: Tiendweg 10, 2671 SB Naaldwijk, gemeente Westland, inschrijfnummer Kamer van Koophandel 27251747, welke vennootschap handelt als enig behorend vennoot van de commanditaire vennootschap, genaamd: **Ontwikkelingsmaatschappij "Het Nieuwe Westland" C.V.**, kantoor houdende op het adres Tiendweg 10, 2671 SB Naaldwijk, gemeente Westland, inschrijfnummer Kamer van Koophandel 27251837, hierna ook te noemen: "**verkoper**"; en
2. De heer
Voornamen
Geboortedatum + plaats
Adres
Postcode + woonplaats
Mobielfnummer
Emailadres
Legitimatie + nummer
Burgerlijke staat

Mevrouw
Voornamen
Geboortedatum + plaats

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

Adres
Postcode + woonplaats
Mobielfnummer
Emailadres
Legitimatie + nummer

hierna zowel samen als ieder afzonderlijk ook te noemen: "**koper**".

komen overeen:

verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:

een perceel bouwgrond gelegen in het bestemmingsplangebied Rijnvaart te 's-Gravenzande, gemeente Westland, uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer **528 m²** van (één of meerdere van) de percelen kadastraal bekend gemeente 's-Gravenzande, sectie **K**, nummer **7179**, welk perceel bouwgrond schetsmatig met bouwkavel **Poelkade (ongenummerd) naast Poelkade 8** is aangegeven op de tekening, welke als bijlage 1 aan deze akte wordt gehecht,

hierna ook te noemen "**het registergoed**" danwel: "**het verkochte**", door koper te gebruiken als bouwgrond voor de bouw van een woonhuis met toebehoren.

KOOPPRIJS

De totale koopprijs van het verkochte bedraagt: **€ nader in te vullen v.o.n.**

De koopprijs zal bij gelegenheid van de juridische levering worden betaald via de notaris.

Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd zal tussen partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

De koop is gesloten onder de volgende:

BEDINGEN

notariële akte van levering

Artikel 1

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van één van de notarissen of een waarnemer, verbonden aan het kantoor van Westport Notarissen N.V., mede

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

kantoorhoudende aan het Galgepad 21 te Naaldwijk, gemeente Westland, hierna ook te noemen: "**de notaris**", uiterlijk op **31 december 2022** of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen.

kosten en belastingen

Artikel 2

1. De notariële kosten ter zake van de overdracht van het verkochte, alsmede de kosten van inschrijving in het daartoe bestemde openbare register van het kadaster van een afschrift van de akte van levering zijn in de koopprijs begrepen.
2. De notariële kosten ter zake van deze overeenkomst zijn voor rekening van verkoper, voor zover betrekking hebbend op de gebruikelijke werkzaamheden.
3. Het verkochte wordt aangemerkt als een onroerende zaak als bedoeld in artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat de levering daarvan aan koper van rechtswege belast is met omzetbelasting. Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt.
4. De kosten ter zake van de doorhaling van hypothecaire inschrijvingen komen ten laste van degene van wie de inschrijving is geschied.

betaling

Artikel 3

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering door creditering van kwaliteitsrekening met nummer NL24RABO013.53.11.519 van Westport Notarissen N.V., per valuta van die dag.
3. Uitbetaling zal eerst 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 verstrijken.

waarborgsom, bankgarantie

Artikel 4

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

tijdstip feitelijke levering en aanvaarding

Artikel 5

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

De feitelijke levering en aanvaarding van het verkochte vinden plaats terstond na de ondertekening van de akte van levering.

Met ingang van de datum van ondertekening van de akte van levering zijn de baten en de lasten voor rekening van koper, met dien verstande dat de zakelijke lasten en belastingen over de lopende termijnen niet worden verrekend.

Onmiddellijk na de ondertekening van de akte van levering draagt koper het risico van het verkochte.

juridische levering

Artikel 6

Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheek en van inschrijvingen daarvan en met geen andere bijzondere lasten en beperkingen dan die welke zijn vermeld in de aan deze akte te hechten bijlage 2, welke lasten en beperkingen bij deze uitdrukkelijk worden aanvaard.

overdracht aanspraken

Artikel 7

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op koper per het tijdstip van overdracht van het verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overdracht van aanspraken per dat tijdstip plaatsheeft.

Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

overmaat, ondermaat

Artikel 8

Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.

verrekening zakelijke belastingen

Artikel 9

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

De zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte zullen niet worden verrekend.

garantieverklaringen van verkoper

Artikel 10

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 5 en 6, het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij zijn van huur/pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd, ongevorderd en evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden.
3. ten opzichte van derden bestaan ter zake het verkochte geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing;
4. de verschenen termijnen van de hiervoor in artikel 9 omschreven zakelijke lasten zijn voldaan;
5. het registergoed is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandswet noch van vordering van het verkochte krachtens de Huisvestingswet;
6. van overheidswege door nutsbedrijven zijn tot op heden betreffende het registergoed geen veranderingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
7. aan verkoper is niet bekend of het registergoed is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:
 - a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 - b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
8. aan verkoper is niet bekend of het registergoed is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
 - a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
 - b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
9. aan verkoper is niet bekend dat het registergoed is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
10. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig;
11. uit het daartoe bestemde register van het kadaster blijkt dat met betrekking tot het verkochte geen beperkingen voortvloeiende uit de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (WKPB) bekend zijn, behoudens eventuele beperkingen voortvloeiende uit

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

de Huisvestingsverordening, het splitsingsvergunningenstelsel de Huisvestingswet 2014 en de Wet geluidhinder.

12. met betrekking tot het registergoed is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen;
13. het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het registergoed is begrepen.

publiekrechtelijke en privaatrechtelijk beperkingen

Artikel 11

Met betrekking tot (overige) bekende publiekrechtelijke en privaatrechtelijk beperkingen wordt verwezen naar:

- de akten van levering waarbij verkoper het gebied waarin het verkochte is gelegen heeft verkregen;
de in deze akten vermelde erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere beperkingen zijn veelal door vermenging teniet gegaan, door afstanddoening geëindigd, of de uitoefening daarvan is niet meer mogelijk in verband met de ontwikkeling van het gebied waarin het verkochte is gelegen tot woongebied;
- de verplichtingen en (te vestigen) lasten en beperkingen, welke zijn vermeld in de aan deze akte te hechten bijlage 2, welke verplichtingen casu quo lasten en beperkingen bij deze uitdrukkelijk door partijen worden aanvaard.

informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

Artikel 12

Verkoper staat 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:

- a. 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); en
- b. die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

risico-overgang, beschadiging

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

Artikel 13

1. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van dat moment overgaat op koper.
2. Indien het verkochte voor 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 is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de koper in kennis is gesteld, maar in ieder geval voor de in artikel 1 genoemde datum van levering:
 - 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 koopprijs - 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 voor de in artikel 1 genoemde datum van levering dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden.
Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.
3. Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het registergoed, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst doch voor het tijdstip van risico-overgang. De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van koper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

Artikel 14

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploit in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen - daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie - is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 - a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of
 - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
5. De notaris zal, na verloop van genoemde termijn van acht dagen:
 - a. indien koper in verzuim is, het bedrag van de door deze verschuldigde boete, indien verkoper zulks wenst, aan verkoper betalen uit de bij de notaris door koper onderscheidenlijk door een bank krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn; of
 - b. indien verkoper in verzuim is, de door koper gestorte bedragen aan hem terug betalen, dan wel de gestelde bankgarantie retourneren.
6. Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de notaris of de overeenkomst is nagekomen, of één van de partijen dan wel of beide partijen tekortschiet(en) dan wel tenslotte of hij, notaris zelve, niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, een en ander met dien verstande dat partijen gedurende een maand nadat de notaris het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, het recht hebben zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de bevoegde rechter.
Indien de notaris niet kan beoordelen wie van partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming, gaat de notaris, behoudens uitsluitende betalingsopdracht van beide partijen, niet tot uitbetaling over, totdat tussen partijen bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak is komen vast te staan, wie van hen toerekenbaar is tekortgeschoten.

ontbindende voorwaarden

Artikel 15

1. Deze overeenkomst zal, mits met inachtneming van het navolgende, ontbonden (kunnen) worden als koper niet vóór ## een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van het bij deze verkochte tot een totale hoofdsom van

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

ten minste ## onder de bij de grote geldverstreckende instellingen gebruikelijke bepalingen. Koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke verrichten en kan op deze ontbindende voorwaarde alleen een beroep doen door aan verkoper ten minste twee schriftelijke afwijzingen over te leggen.

2. De koop is tevens ontbonden, als er tussen het tijdstip van het sluiten van de koopovereenkomst en het tijdstip van de juridische levering ten aanzien van gemeld registergoed een aanwijzing op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten of een voorstel op grond van die wet is geschied, tenzij:
 - verkoper ingevolge enig besluit van, danwel enige termijnoverschrijding door, de betreffende gemeente vrij is tot vervreemding aan koper; of
 - een in artikel 10 van genoemde wet gemelde uitzondering van toepassing is.
3. Op vervulling van de in lid 1 gemelde voorwaarde kan slechts koper zich beroepen. Dit beroep moet geschieden door middel van een schriftelijke mededeling aan de notaris. Deze mededeling dient schriftelijk en gedocumenteerd uiterlijk op de eerste werkdag na de voor de voorwaarde in lid 1 genoemde datum in het bezit van de notaris te zijn.

twee of meer (ver)kopers

Artikel 16

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

- a. (ver)kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat (ver)kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering; en
- b. alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

kosten werkzaamheden notaris

Artikel 17

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft. In geval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één van de partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

termijnen

Artikel 18

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

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

domiciliekeuze

Artikel 19

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

bedenktijd/inschrijving koopovereenkomst

Artikel 20

1. Gedurende zeven dagen nadat een kopie van deze koopovereenkomst aan koper ter hand is gesteld, heeft koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden.
2. Partijen geven ##geen opdracht aan de notaris om deze koopovereenkomst in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbidding van een afschrift van deze koopovereenkomst aan de bewaarder van voormelde Dienst.

algemene voorwaarden/beperking aansprakelijkheid

Artikel 21

Op de door de notaris te verlenen diensten zijn de door de notaris gehanteerde Algemene voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing. Een afdruk van deze algemene voorwaarden wordt aan deze overeenkomst gehecht.

bijlagen

Aan deze overeenkomst worden de volgende bijlagen gehecht:

1. bijlage 1: Situatietekening d.d. 03-05-2022;
2. bijlage 2: Bijlage lasten en beperkingen;
3. bijlage 3: Algemene Voorwaarden Westport Notarissen N.V.

Aldus buiten de aanwezigheid van de notaris getekend te Westland op

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

.....
_____ (handtekening)

F.J.F. Vlasblom

Datum:

.....
_____ (handtekening)

Datum:

.....
_____ (handtekening)

B. Melles

Datum:

.....
_____ (handtekening)

Datum:

verklaring koper

Koper verklaart een kopie van deze, door beide partijen getekende koopovereenkomst te hebben ontvangen.

.....
_____ (handtekening)

##

Plaats:

Datum:

.....
_____ (handtekening)

##

Plaats:

Datum:

Paraaf verkoper:

Paraaf koper: