

KOOPOVEREENKOMST

NOORDOEVER

TE

'S-GRAVENHAGE

**NOORD  
OEVER**   

---

dossiernummer 2020.4332  
 versie 4 dd 2 december 2020  
 bouwnummer ##

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. V.O.F. Noordweg Den Haag, kantoorhoudende te 3528 BP Utrecht, Ptolemaeuslaan 80, inschrijfnummer Kamer van Koophandel 71568778, te dezen krachtens volmacht vertegenwoordigd door ##, hierna ook te noemen: "verkoper";

2.

Achternaam	:	Man / Vrouw *)
Tussenvoegsel(s)	:	
Voorna(a)m(en)	:	
Adres	:	
Postcode / Woonplaats	:	
Geboortedatum en -plaats	:	
Telefoonnummer privé	:	
Telefoonnummer werk	:	
Telefoonnummer mobiel	:	
E-mail adres privé	:	
E-mail adres werk	:	
Legitimatiebewijs + nummer	:	

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

Achternaam	:	Man / Vrouw *)
Tussenvoegsel(s)	:	
Voorna(a)m(en)	:	
Adres	:	
Postcode / Woonplaats	:	
Geboortedatum en -plaats	:	
Telefoonnummer privé	:	
Telefoonnummer werk	:	
Telefoonnummer mobiel	:	
E-mail adres privé	:	
E-mail adres werk	:	
Legitimatiebewijs + nummer	:	

Wordt het appartement op beider namen gekocht? Ja/Nee, het appartement wordt gekocht op naam van ##.

hierna (tezamen) ook te noemen: "koper";

in overweging nemende:

- dat verkoper eigenaar is van percelen bouwgrond, gelegen aan de Noordweg te 's-Gravenhage, uitmakende gedeelten ter grootte van ongeveer drie are en vier en zestig centiare en ongeveer drie are en negen en zeventig centiare van het perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AX, nummer 1984;
- dat mede in opdracht en voor rekening van koper op deze percelen grond door Bouwmij Weboma B.V., gevestigd te Wateringen, kantoorhoudende te 2292 JL Wateringen, Stoelmatter 16, postadres: Postbus 245, 2290 AE Wateringen, inschrijfnummer Kamer van Koophandel 27217531, hierna te noemen: "de aannemer", een appartementengebouw zal worden gesticht, onder meer omvattende 12 woningen met bijbehorende (al dan niet algemene) bergingen, alsmede diverse gezamenlijke ruimten en voorzieningen;
- dat verkoper de grond met het daarop te stichten gebouw heeft gesplitst of zal (doen) splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die akte van splitsing vastgestelde en/of aangeduide reglement, zoals opgemaakt door Westport Notarissen N.V., kantoorhoudend aan het Galgepad 21 te Naaldwijk, hierna te noemen: "de notaris";
- dat de appartementsrechten zullen ontstaan door inschrijving in het daartoe bestemde register van het kadaster van de hiervoor genoemde (ontwerp)akte van splitsing;
- dat een exemplaar van de (ontwerp)akte van splitsing en de bijbehorende tekening(en) door verkoper is gewaarmerkt en vervolgens is gedeponereerd bij de notaris; koper verklaart een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen; verkoper verklaart dat de gedeponeerde en verstrekte stukken gelijkkluidend zijn,

zijn per ## 2020 overeengekomen als volgt:

#### 1. VERKOOP EN KOOP / GEBRUIK

Verkoper verkoopt aan koper, die ##ieder voor de onverdeelde helft## van verkoper koopt:

het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **AX**, complexaanduiding **ntb-A**, appartementsindex ##, omvattende:

1. het onverdeeld ##/zeshonderd veertigste (##/640e) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit percelen grond met het daarop te stichten appartementengebouw met toebehoren, gelegen aan de Noordweg te 's-Gravenhage, uitmakende gedeelten ter grootte van ongeveer drie are en vier en zestig centiare en ongeveer drie are en negen en zeventig centiare van het perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AX, nummer 1984; en

##begane grond

2. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met bijbehorende berging en tuin op de begane grond, plaatselijk bekend ## te 's-Gravenhage,

##eerste verdieping

2. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met dakterras op de eerste verdieping (en bijbehorende gemeenschappelijke berging op de begane grond), plaatselijk bekend ## te 's-Gravenhage,

hierna ook genoemd "het registergoed" of "het verkochte", door koper, na afbouw, te gebruiken als woning met toebehoren.

2. KOOPPRIJS

De koopprijs van het registergoed bedraagt:

A	grondkosten (inclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting)	€	##
B	overeengekomen vergoeding (inclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting) als bedoeld in lid 2 onder "BETALING KOOPPRIJS / (RENTE)VERGOEDING"	€	##
Totaal (A + B)		€	##

De in de koopprijs begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van een en twintig procent (21%), conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968.

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

Koper machtigt na te noemen notaris om zijn naam en adres desgevraagd op te geven aan één of meer andere kopers van een appartementsrecht in het hiervoor genoemde gebouw.

De koopovereenkomst is voorts aangegaan onder de volgende bepalingen:

3. NOTARIËLE AKTE VAN LEVERING / BEDENKTIJD

- De akte van levering zal worden ondertekend ten overstaan van één van de notarissen verbonden aan het kantoor Westport Notarissen N.V., kantoorhoudende aan het Galgepad 21 te Naaldwijk (Postbus 70, 2670 AB Naaldwijk), of een plaatsvervanger, hierna ook te noemen: "notaris", op een door de notaris te bepalen tijdstip: zo spoedig mogelijk, doch binnen zes (6) weken na het laatste van de hieronder onder a., b. en c. bedoelde tijdstippen:
  - aan de hierna onder OPSCHORTENDE VOORWAARDEN (artikel 12) omschreven voorwaarden is voldaan;
  - wanneer vaststaat dat na te melden aannemingsovereenkomst niet meer op één van de gronden genoemd in de artikelen 7 en 9 van die overeenkomst kan worden ontbonden; alsmede
  - wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de bij na te melden aannemingsovereenkomst behorende algemene voorwaarden.
- Indien de grond ten tijde van de levering nog ten name staat van een derde, zal koper er mee genoegen nemen, dat – indien verkoper zulks wenst – die derde rechtstreeks aan koper overdraagt.
- Gedurende één (1) kalenderweek nadat een kopie van het door beide partijen getekend exemplaar van deze koopovereenkomst aan koper ter hand is gesteld, heeft koper het recht de koop te ontbinden (bedenktijd).  
 Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.  
 Partijen geven ##wel##geen opdracht aan de notaris om een afschrift van deze koopovereenkomst in te schrijven in het daartoe bestemde register van het kadaster.

4. JURIDISCHE LEVERING

De levering van het registergoed zal geschieden met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van hypotheek en beslagen en met geen andere bijzondere lasten en beperkingen dan die welke door koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.

#### 5. EIGENSCHAPPEN VAN HET REGISTERGOED/BODEMGESTELDHEID

Voor zover aan verkoper bekend:

- bezit het registergoed de feitelijke eigenschappen die voor een normaal gebruik daarvan als bouwgrond voor woningbouw nodig zijn;  
voor zover het registergoed thans nog niet deze feitelijke eigenschappen bezit, verplicht verkoper zich op zijn kosten alle eventueel daarvoor noodzakelijke maatregelen conform de eventueel van overheidswege gegeven of nog te geven voorschriften uit te voeren;
- zijn er ten aanzien van het registergoed geen andere bevelen of beschikkingen gegeven die op grond van de Wet bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers.

#### 6. TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING EN AANVAARDING

De feitelijke levering en aanvaarding van het registergoed 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 registergoed.

#### 7. BETALING KOOPPRIJS/(RENTE)VERGOEDING

1. De koopprijs is per de in het hoofd dezer akte genoemde datum van overeenkomen verschuldigd.
2. ##(A) Over de grondkosten is per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomst geen vergoeding verschuldigd.  
##(B) Tot de koopprijs behoort de vergoeding die de verkoper berekent over de grondkosten. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van vijf en een half procent procent (5,5%) over het bedrag van de grondkosten exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, berekend vanaf het moment dat de hierna vermelde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan tot aan de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen.
3. ##(A) Zolang het registergoed niet aan koper is overgedragen, heeft koper recht op uitstel van betaling van de koopprijs, waartegenover hij verplicht is aan verkoper een rente te vergoeden van vijf en een half procent procent (5,5%) per jaar over het bedrag van de grondkosten exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, te berekenen vanaf het moment dat de hierna vermelde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan tot de datum van overdracht.  
##(B) Zolang het registergoed niet aan koper is overgedragen, heeft koper recht op uitstel van betaling van de koopprijs, waartegenover hij verplicht is aan verkoper een rente te vergoeden van vijf en een half procent procent (5,5%) per jaar over de grondkosten exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, te berekenen vanaf de in het hoofd van deze overeenkomst genoemde datum van overeenkomen tot de datum van overdracht.
4. Indien en voor zover koper de reeds opeisbare koopprijs of enige andere uit hoofde van de in deze overeenkomst vervatte bepalingen opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepaling in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing is, is koper daarover aan verkoper een rente van zes en een half procent procent (6,5%) per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.
5. De grondkosten, de hiervoor onder 2 bedoelde vergoeding en de hiervoor onder 3 en 4 bedoelde rente moeten bij de ondertekening van de akte van levering worden voldaan.

6. De vergoeding als hiervoor onder 2 bedoeld en de hiervoor onder 3 en 4 bedoelde rente, worden vermeerderd met wettelijke omzetbelasting.  
Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd zal tussen partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.
7. Koper is verplicht het krachtens deze overeenkomst verschuldigde te voldoen door storting op de kwaliteitsrekening met nummer NL24RABO013.53.11.519 van Westport Notarissen N.V., zodanig dat de notaris bij het ondertekenen van de akte van levering daarover kan beschikken.
8. De uitbetaling aan verkoper zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied vrij van hypotheken en beslagen of inschrijvingen daarvan. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

#### 8. KOSTEN AKTE VAN LEVERING

De notariële kosten ter zake van de overdracht van het registergoed 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.

#### 9. OVER-/ONDERMAAT

1. Verschil tussen hiervoor opgegeven maat of grootte van de in de splitsing te betrekken percelen grond en de grootte van de appartementsrechten, zal geen aanleiding geven tot herrekening van de koopprijs of enigerlei andere vordering, hoe ook genaamd.
2. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein behorende tot de appartementsrechten zelf geeft evenmin aanleiding tot herrekening van de koopprijs of enigerlei andere vordering, hoe ook genaamd.

#### 10. WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

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

#### 11. INGEBREKESTELLING, VERZUIM, ONTBINDING EN BOETE

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van deze 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.
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, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
  - a. uitvoering van deze 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. deze 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.

#### 12. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarden:

- a. dat direct na ondertekening van deze akte, door koper een aannemingsovereenkomst zal worden gesloten met de aannemer, inzake de bouw van het op de in de splitsing te betrekken perceel te realiseren appartementengebouw;
- b. dat binnen negen (9) maanden na ondertekening van deze akte door koper:
  1. - ten minste 4 van elk van de tot het bouwplan behorende appartementen met de bouwnummers 27 t/m 32 zijn verkocht middels een koopovereenkomst waarvan de bedenktijd is verstreken; en
  - ten minste 4 van elk van de tot het bouwplan behorende appartementen met de bouwnummers 33 t/m 38 zijn verkocht middels een koopovereenkomst waarvan de bedenktijd is verstreken; en
  - ten minste 8 van de tot het bouwplan behorende bouwnummers 1 t/m 12 zijn verkocht middels een koopovereenkomst waarvan de bedenktijd is verstreken; en
  - ten minste 9 van de tot het bouwplan behorende bouwnummers 13 t/m 26 zijn verkocht middels een koopovereenkomst waarvan de bedenktijd is verstreken,
  2. de omgevingsvergunning voor de bouw van het project (appartementengebouw), waarvan het verkochte deel uitmaakt, door de gemeente 's-Gravenhage is verleend en deze formele rechtskracht heeft verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan worden;
  3. voor het project, waarvan het verkochte deel uitmaakt, door Woningborg een bewijs van planacceptatie is afgegeven;
  4. het perceel grond waarop het onderhavige project wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking is of kan worden gesteld aan de aannemer;
  5. door verkoper en de aannemer een samenwerkingsovereenkomst is aangegaan.
- c. Indien en zodra de in lid b van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden zijn vervuld, zal de verkoper de koper binnen veertien (14) dagen schriftelijk op de hoogte stellen. Indien en zodra de verkoper vermoedt dat een (1) of meerdere van de in lid b van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal/zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de verkoper het recht de koper voor afloop van de hiervoor bedoelde termijn schriftelijk het verzoek tot verlenging te doen. De koper zal alsdan voor afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door koper is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen. Wanneer het verzoek tot verlenging na de in lid b van dit artikel genoemde termijn door de koper wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de overeenkomst niet tot stand is gekomen.

### 13. GEVOLGEN NIET INTREDEN OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Bij niet-totstandkoming van de overeenkomst wegens het niet in vervulling gaan van de in het voorgaande artikel genoemde opschortende voorwaarden, zijn partijen over en weer geen schadevergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd.

### 14. BOUWPLICHT / KOPPELING MET AANNEMINGSOVEREENKOMST

Koper is als deelgerechtigde verplicht het op de tot de gemeenschap behorende grond te realiseren appartementengebouw te laten bouwen door de aannemer.

Deze aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd in een door de koper en de aannemer te ondertekenen aannemingsovereenkomst, met van toepassing verklaring van de Woningborg garantie- en waarborgregeling waaraan een keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend.

De aanneemsom wordt door de koper aan de aannemer voldaan, overeenkomstig de in de aannemingsovereenkomst vastgelegde betalingsregeling, zulks met inachtneming van hetgeen hierna is vermeld.

Verkoper is geen partij bij de tussen koper en aannemer gesloten aannemingsovereenkomst en is niet aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit deze aannemingsovereenkomst van partijen jegens elkander.

Deze overeenkomst 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.

Deze overeenkomst vormt geen onverbreekelijk geheel met de aannemingsovereenkomst vanaf het moment waarop verkoper aan koper het verkochte heeft geleverd, tenzij de aannemer tekort is geschoten in zijn verplichting op tijd te starten met de bouw als bedoeld in artikel 11 lid 2 van de bij de aannemingsovereenkomst behorende Algemene Voorwaarden.

In dat geval is koper gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden binnen uiterlijk vier weken nadat koper de aannemingsovereenkomst heeft ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 11 lid 2 van de bij de aannemingsovereenkomst behorende Algemene Voorwaarden.

#### 15. PUBLIEKRECHTELIJKE EN PRIVAATRECHTELIJKE BEPERKINGEN / BEPERKTE GENOTSRECHTEN

Ten tijde van het sluiten van de koop zijn verkoper en koper geen andere dan de navolgende beperkingen en/of genotsrechten bekend:

- mandeligheden die voortvloeien uit het burencrecht en de ligging van het in de splitsing betrokken perceel ten opzichte van direct aangrenzende percelen; en
- beperkingen voortvloeiende uit het geldende bestemmingsplan.

Verkoper zijn geen lasten en beperkingen bekend voortvloeiende uit bestaande erfdienstbaarheden, andere zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen, anders dan die welke hierna zijn vermeld en die welke zijn vermeld in de als bijlage bij deze akte behorende ontwerp van de akte van splitsing.

Voormelde zakenrechtelijke beperkingen, alsmede voormelde publiekrechtelijke beperkingen worden bij deze uitdrukkelijk door koper aanvaard.

Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

De overige aan verkoper bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere beperkingen, welke zijn vermeld in de akten waarbij de in de splitsing betrokken percelen door verkoper zijn verkregen, zijn veelal door vermenging teniet gegaan, door afstanddoening geëindigd of de uitoefening daarvan is niet meer mogelijk in verband met de ontwikkeling van de betreffende percelen tot woongebied.

Ook zal verkoper de nodige infrastructuur ten behoeve van de ontsluiting van het registergoed realiseren, zodat koper geen redelijk belang heeft bij de uitoefening van eventuele erfdienstbaarheden die anders dan via de door verkoper aan te leggen infrastructuur werden uitgeoefend en verklaart daar ook geen beroep op te zullen doen.

#### 16. VESTIGING RECHT VAN OVERBOUW

Bij de notariële akte van levering en/of bij afzonderlijke notariële akte zal ten behoeve van de onroerende zaak waarvan het verkochte deel uitmaakt en ten laste van het omliggende (toekomstige) openbaar gebied, als navolgende erfdienstbaarheid worden verleend en aangenomen, het recht tot het hebben, waaronder mede wordt begrepen het gebruiken, onderhouden, aanbrengen en wegnemen, van een deel van het appartementencomplex met toebehoren (waarvan het verkochte deel uitmaakt) boven het dienend erf (over-



bouwingen, goten en balkons en dergelijke), overeenkomstig de aan partijen bekende situatie-, plattegrond- en geveltekeningen.

#### 17. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN / KETTINGBEDING

1. In de notariële akte van levering en/of afzonderlijke notariële akte(n) zullen de navolgende (kwalitatieve) verplichtingen worden opgenomen:
  - a. ten behoeve van de gemeente 's-Gravenhage en de Netbeheerders van nutsvoorzieningen, als "de schuldeiser", en ten laste van koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het verkochte, als "de schuldenaar", de verplichting om te gedogen dat leidingen en kabels met toebehoren ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen, zoals riolering, warmtenet-, water- en elektriciteitsvoorziening, drainage en voorzieningen voor radio- en televisiesignalen, telefonie en datacommunicatie, alsmede palen, lantaarnpalen, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden, verkeersborden, trafo's en regelstations - om niet - op, in, door, aan of boven de in de splitsing betrokken percelen grond of het gebouw waarvan het verkochte deel uitmaakt worden aangebracht, gehouden, gerepareerd, vernieuwd of verwijderd op plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van 's-Gravenhage en/of de betreffende Netbeheerders dit nodig zullen achten; de schuldenaar is verplicht en verbindt zich al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht niet te wijzigen of te verwijderen; voorts is de schuldenaar verplicht om personeel van de gemeente 's-Gravenhage en/of de betreffende Netbeheerders toegang te verlenen voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden;
  - b. ten behoeve van de gemeente 's-Gravenhage, als "de schuldeiser", en ten laste van koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het verkochte, als "de schuldenaar", de verplichting om, tezamen met de overige eigenaren van het appartementengebouw, het/de tijdens de bouw eventueel in/op het verkochte aan te brengen groenvoorziening, hekwerk (eventueel voorzien van begroeiing), schutting, (privacy)scherm en/of drainageleiding(en) (eventueel voorzien van inspectie-en/of doorspoelputten), in goede staat te handhaven, een en ander conform de van gemeentewege eventueel gegeven of nog te geven voorschriften, zulks op straffe van een boete bij niet-nakoming van vijf duizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van de gemeente 's-Gravenhage;
2. De hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen worden voor zover mogelijk opgelegd als kwalitatief (derden)beding als bedoeld in artikel 6:252 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. Hierdoor worden ook de opvolgers onder bijzondere titel van koper en degenen die een recht tot gebruik van het verkochte mochten verkrijgen, van rechtswege aan deze verplichting gebonden.
3. Voor zover de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen niet kunnen worden opgelegd als kwalitatief (derden)beding, moeten deze verplichtingen/verbodsbepalingen, alsmede het onderhavige kettingbeding, bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- of genotsrecht van het verkochte of een gedeelte daarvan, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of enig zakelijk gebruiks- of genotsrecht worden opgelegd ten behoeve van de gemeente 's-Gravenhage, respectievelijk de Netbeheerders, worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- en genotsrecht worden overgenomen, zulks op verbeurte door verkrijger of iedere opvolgende eigenaar of zakelijk gebruiks- of genotsgerechtigde, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente 's-Gravenhage, respectievelijk de Netbeheerders, groot vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00), onverminderd de bevoegdheid voor de gemeente 's-Gravenhage, respectievelijk de Netbeheerders, om de eventueel meer geleden schade te vorderen. De nalatige zal in gebreke zijn door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding van deze bepaling, terwijl de verplichting om alsnog aan het gemaakte beding te voldoen onverminderd blijft bestaan.

18. WOONPLICHT.

1. Koper verplicht zich jegens verkoper om het verkochte zelf (met zijn gezin casu quo de zijnen) te betrekken nadat het verkochte voor bewoning/gebruik is gereed gekomen en die bewoning/het gebruik gedurende een aansluitende termijn van tien jaar voort te zetten.  
Zolang hieraan niet is voldaan, is het niet toegestaan om het verkochte zonder schriftelijke toestemming van verkoper geheel of gedeeltelijk te verhuren of anderszins op enigerlei wijze, onder welke titel dan ook, in gebruik of genot af te staan.
2. Het hiervoor onder 1 bepaalde vervalt, nadat koper het verkochte (met zijn gezin casu quo de zijnen) gedurende de hiervoor onder 1 genoemde periode van tien jaar heeft bewoond/gebruikt. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van de verkochte woning in de Gemeentelijke Basisadministratie is ingeschreven.
3. Bij niet-nakoming of overtreding van het hiervoor onder 1 bepaalde, verbeurt koper ten behoeve van verkoper, door het enkele feit der niet-nakoming of overtreding zelf, zonder dat ingebrekestelling zal zijn vereist, een terstond opeisbare boete van twee honderd vijftig duizend euro (€ 250.000,00) voor elke overtreding of niet-nakoming en van een honderd euro (€ 100,00) per dag voor elke dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, zulks ongeacht het gebruik van andere rechtsmiddelen, waaronder het recht van verkoper om nakoming en/of vergoeding van eventueel meer geleden schade te vorderen.
4. Indien de vennootschap onder firma V.O.F. Noordweg Den Haag op enig moment ontbonden mocht zijn, wordt het vorenstaande geacht ten behoeve van de (voormalige) vennoten van verkoper te zijn bedongen.
5. Verkoper verklaart alle uit vermelde bepalingen voortvloeiende rechten bij deze te aanvaarden.

19. ANTI-SPECULATIEBEDING (BOUWNUMMERS 28 TOT EN MET 30, 32, 34 TOT EN MET 36 EN 38).

1. Koper verplicht zich jegens verkoper om bij eigendomsovergang van het verkochte binnen tien jaren na heden, aan verkoper te betalen, ingeval de eigendom van het verkochte overgaat gedurende het eerste onderscheidenlijk het tweede, derde, vierde, vijfde, zesde, zevende, achtste, negende of het tiende jaar na heden, een honderd respectievelijk, negentig, tachtig, zeventig, zestig, vijftig, veertig, dertig, twintig of tien procent van het bedrag, waarmede het bedrag van de waarde van het verkochte het bedrag van de koop- en aanneemsom van het verkrijgen in eigendom van het verkochte te boven gaat.
2. Voor de toepassing van deze bepaling wordt als overgang van de eigendom niet aangemerkt die krachtens:
  - a. boedelmenging of erfrecht;
  - b. verdeling van een huwelijksgemeenschap, partnergemeenschap of nalatenschap, waarin degene, op wie de eigendom overgaat, was gerechtigd als rechtverkrijgende onder algemene titel;
  - c. een overeenkomst tot verdeling wegens beëindiging van een verhouding van duurzaam samenwonen;
  - d. een executoriale verkoop of onderhandse verkoop met toestemming van de President van de Rechtbank als bedoeld in artikel 268 lid 2 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voor de toepassing van het hiervoor onder 1 bepaalde wordt onder eigendomsovergang mede begrepen het vestigen van enig beperkt genotsrecht, alsmede elke andere overeenkomst of andere rechtshandeling in welke vorm en onder welke benaming ook aangegaan of verricht, strekkende tot het anderszins overgaan van het verkochte, waarvan moet worden aangenomen dat zij niet zou zijn aangegaan of zou zijn verricht indien de in deze bepalingen bedoelde vergoeding niet zou zijn

verschuldigd.

4. Voor de toepassing van het hiervoor onder 1 bepaalde is de waarde ten minste gelijk aan die van de tegenprestatie.
5. Koper is verplicht verkoper en AM B.V., gevestigd te 3528 BP Utrecht, Ptolemaeuslaan 80, zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte te stellen van een eigendomsovergang van het verkochte als hiervoor onder 1 bedoeld, doch uiterlijk binnen vier weken na het sluiten van een daartoe strekkende overeenkomst en in ieder geval vóór de juridische levering. Indien sprake is van overdracht onder algemene titel zal de betreffende rechtsopvolger gehouden zijn zo spoedig mogelijk nadat overgang heeft plaatsgevonden verkoper daarvan schriftelijk in kennis te stellen. Koper zal op eerste verzoek van verkoper en AM B.V., voornoemd, inzage geven in de relevante akte(n).
6. Bij niet-nakoming of overtreding van één of meer van de dit artikel genoemde verplichtingen verbeurt koper ten behoeve van verkoper, door het enkele feit der niet-nakoming of overtreding zelf, zonder dat ingebrekestelling zal zijn vereist, een terstond opeisbare boete van een honderd vijftig duizend euro (€ 150.000,00).
7. Het in dit artikel bepaalde kan nimmer toe leiden dat verkoper een vergoeding aan koper verschuldigd is, bijvoorbeeld wegens een negatieve meerwaarde.
8. Indien de vennootschap onder firma V.O.F. Noordweg Den Haag op enig moment ontbonden mocht zijn, wordt het vorenstaande geacht ten behoeve van de (voormalige) vennoten van verkoper te zijn bedongen.
9. Verkoper verklaart alle uit vermelde bepalingen voortvloeiende rechten bij deze te aanvaarden.

#### 20. GEEN BEZWAAR TEGEN BOUWPLANNEN.

1. Koper verplicht zich bij deze geen civielrechtelijk, bestuursrechtelijk of enig ander bezwaar te zullen indienen tegen de voorgenomen bouw van de grondgebonden woningen en appartementen in het bouwplan "Noordoever" te 's-Gravenhage.
2. Bij niet-nakoming of overtreding van het onder 1 bepaalde verbeurt koper aan en ten behoeve van verkoper een dadelijk opeisbare boete van een honderd duizend euro (€ 100.000,00), te voldoen aan verkoper.
3. Het onder 1 bepaalde vervalt, nadat bedoelde woningen en appartementen geheel gereed voor bewoning zijn opgeleverd.

#### 21. VOLMACHT TOT ROYEMENT / VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN EN OVERIGE BEPERKTE RECHTEN / RECTIFICATIE

1. In de notariële akte van levering zullen partijen onherroepelijk volmacht - met de macht van substitutie - verlenen aan ieder van de medewerkers van Westport Notarissen N.V. om medewerking te verlenen aan het doorhalen van eventuele hypothecaire inschrijving(en) op het (de) appartementsrecht(en) ten laste van verkoper of eventueel haar rechtsvoorganger(s), en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de bewaarder van de openbare registers volmacht te verlenen de doorhaling te bewerkstelligen.
2. In de notariële akte van levering zullen partijen onherroepelijk volmacht - met de macht van substitutie - verlenen aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaars, alsmede aan ieder van de medewerkers van Westport Notarissen N.V., voornoemd, om:
  - a. medewerking te verlenen aan het zo nodig, tot uiterlijk één jaar na de oplevering van het gemeenschappelijke deel en de gemeenschappelijke zaken van het gebouw, vestigen van kwalitatieve verplichtingen/rechten en/of beperkte rechten, zoals rechten van opstal en/of erfdienstbaarheden, ten behoeve van de (nuts)instellingen die daar om verzoeken voor onder andere de aanleg en in-

standhouding van werken in de meest algemene zin van het woords, waaronder begrepen leidingen, kabels en buizen met toebehoren, voor voorzieningen, zoals water, warmtenet en elektriciteit, in, op of boven - een gedeelte van - het (de) appartementsrecht(en) en/of het gebouw, één en ander onder de voorwaarden en bepalingen als met de betreffende (nuts)instellingen zijn of worden overeengekomen; en

- b. de akte van splitsing en het daarin opgenomen reglement zo nodig, tot uiterlijk één jaar na de oplevering van het gemeenschappelijke deel en de gemeenschappelijke zaken van het gebouw, aan te passen aan de feitelijke situatie.
3. De gevolmachtigde is gerechtigd de ter zake nodige akten en stukken te tekenen en verder te verrichten al hetgeen de gevolmachtigde dienstig zal oordelen.  
De gevolmachtigde is bevoegd van deze volmacht gebruik te maken, ook indien het een rechtshandeling betreft waarbij de gevolmachtigde optreedt als gevolmachtigde van één of meer andere bij die rechtshandeling betrokkenen.
  4. Koper verplicht zich jegens verkoper medewerking te verlenen aan de aanvraag voor het verkrijgen van de (eventueel) benodigde toestemming van de toekomstige hypotheekhouder(s) van het (de) appartementsrecht(en) voor de hiervoor onder 2 vermelde rechtshandelingen.
  5. Ingeval van vervreemding van het (de) appartementsrecht(en) voor of tot uiterlijk één jaar na de oplevering van het gemeenschappelijke deel en de gemeenschappelijke zaken van het gebouw, zal koper:
    - a. aan zijn rechtsopvolger(s) ten aanzien van het (de) appartementsrecht(en) de verplichting opleggen een gelijke volmacht als hiervoor in lid 2 vermeld te verlenen aan ieder van de medewerkers van Westport Notarissen N.V., alsmede de verplichting opleggen medewerking te verlenen aan de aanvraag voor een gelijke toestemming als hiervoor in lid 4 bedoeld;
    - b. het hiervoor in lid 1 tot en met 4 bepaalde bij wijze van kettingbeding opleggen aan zijn rechtsopvolger(s) ten aanzien van het (de) appartementsrecht(en) en ten behoeve van verkoper bedingen, aannemen en woordelijk in de betreffende akte opnemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijf duizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van de verkoper.
  6. Indien na ondertekening van de notariële akte van levering mocht blijken, dat de kadastrale omschrijving van daarin vermelde percelen of appartementsrechten niet juist of niet volledig is, dienen de notariële akte van levering en eventuele akte(n) waarbij hypotheek op het (de) appartementsrecht(en) is verleend bij notariële akte(n) gerectificeerd te worden.  
In de notariële akte van levering zullen partijen onherroepelijk volmacht - met de macht van substitutie - verlenen aan ieder van de medewerkers van het kantoor van Westport Notarissen N.V. om voor en namens hen te verschijnen bij de akte(n) van rectificatie als hiervoor bedoeld en deze namens partijen te ondertekenen.

## 22. OVERGANGSBEPALINGEN

Verkoper draagt er zorg voor dat in de akte van splitsing de volgende overgangsbepalingen zijn/worden opgenomen:

- a. dat de vergadering van eigenaars en het bestuur, voor zover aan hen het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, geen beslissingen kunnen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene (op)levering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde;
- b. dat de onder a bedoelde overeenkomsten wel mogen worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste twee/derde van de appartementsrechten door verkoper aan derden is overgedragen.

Indien de hiervoor sub a en b vermelde overgangsbepalingen niet in de akte van splitsing zijn opgenomen en in strijd daarmee langlopende verplichtingen bestaan, verbeurt verkoper ten behoeve van koper een boete van vijf honderd euro (€ 500,00) onverminderd het recht op schadevergoeding, indien en voor zover die het boetebedrag mocht overtreffen.

### 23. EERSTE BIJDRAGE

Bij de ondertekening van de notariële akte van levering zal koper per woonappartement als eerste bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars een voorschot van éénhonderd vijftig euro (€ 150,00) betalen, zulks ter dekking van de aanvangskosten van de Vereniging van Eigenaars.

Nadat een bankrekening is geopend op naam van de Vereniging van Eigenaars en het rekeningnummer aan de notaris is doorgegeven, zal bedoeld voorschot door de notaris naar bedoelde bankrekening worden overgemaakt.

### 24. FACTURERING AANNEEMSOM TOT AAN DATUM LEVERING ONROERENDE ZA(A)K(EN)

Ten tijde van de levering van het verkochte is koper als onderdeel van de in de onderhavige koopovereenkomst vermelde koopprijs de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in de hiervoor vermelde aannemingsovereenkomst aan verkoper verschuldigd. Ter vermijding van de kans op een strafheffing overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer zullen de termijnen van de aanneemsom die voor de levering van het verkochte vervallen door de aannemer aan verkoper worden gefactureerd, waarna verkoper deze termijnen als onderdeel (verhoging) van de koopprijs (inclusief de hierna omschreven vergoedingen en rente) aan koper factureert. De na de levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de aannemer aan koper worden gefactureerd.

Het feit dat verkoper aldus in fiscale zin 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. In juridische zin worden de ten tijde van de levering vervallen termijnen van de aanneemsom geacht werkzaamheden te betreffen die door de aannemer jegens koper zijn verricht en waarvoor de aannemer jegens koper aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de hiervoor vermelde aannemingsovereenkomst. Koper zal zich jegens verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

### 25. 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.

### 26. WIJZIGINGEN

Wijzigingen in de onderhavige koopovereenkomst gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het bouwplan worden uitdrukkelijk voorbehouden.

### 27. PLANAAANPASSING

Koper is ermee bekend en stemt ermee in dat verkoper en de aannemer zich het recht voorbehouden niet verkochte woningen aan te passen, waaronder begrepen aanpassing van ontwerp en de verkoopprijzen.

Verder heeft verkoper het recht woningen aan een belegger te verkopen, (zelf) te verhuren en/of anderszins in gebruik te geven.

28. HOOFDELIJKE VERBONDENHEID

Indien een partij in deze akte uit meerdere personen bestaat, is ieder van hen hoofdelijk gebonden.

29. DOMICILIE

Partijen kiezen voor de uitvoering van deze overeenkomst en haar gevolgen woonplaats ten kantore van de notaris.

Getekend te ##  
op ## 2020

Getekend te ##  
op ## 2020

Verkoper:

Koper:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

Bijlage 1: tekening;

Bijlage 2: splitsingsakte met bijbehorende splitsingstekening;

Bijlage 3: ##;

Bijlage 4: ##;

-

- etc

Getekend te ##

op ## 2020

Koper:

\_\_\_\_\_