

KOOPAKTE Appartementen
grond project "ZuiderDuineN" te 's-Gravenhage

Modeltekst, concept 4 november 2016

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **Schouten & De Jong Projectontwikkeling B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Leidschendam, kantoorhoudende de Tol 8 te 2266 EK Leidschendam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27151160, hierna ook te noemen: "**verkoper**";

2.

hierna ook te noemen: "**koper**";

IN AANMERKING NEMENDE:

- (A) Verkoper zal een gebouw stichten in het kader van het bouwplan "ZuiderDuineN" te 's-Gravenhage, bestaande uit drie woontorens, een maatschappelijke ruimte en een stallinggarage. De in de splitsing te betrekken grond is kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie H, nummer (gedeeltelijk).
De grond zal door de gemeente Den Haag aan verkoper in eeuwigdurende erfpacht worden uitgegeven. De canon zal bij de uitgifte eeuwigdurend worden afgekocht zodat geen canonverplichting zal rusten op de erfpacht.
- (B) Verkoper heeft de ondergrond en het te stichten complex (onder)gesplitst of zal het (onder)splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp) akte van (onder)splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die akte van (onder)splitsing vastgestelde en/of aangeduide reglement. Het na te melden appartementsrecht zal ontstaan door inschrijving van voormelde akte van (onder)splitsing in de openbare registers.
- (C) De bouw van het complex zal geschieden door Schouten B.V., gevestigd

te Leidschendam-Voorburg, hierna te noemen "de aannemer"; tegelijk met deze koopovereenkomst is tussen de aannemer en koper een aannemingsovereenkomst aangegaan.

- (D) De verkoop en levering van de appartementsrechten geschiedt door verkoper. Bij de koop van een woning hoort onlosmakelijk de koop van (tenminste) een parkeerplaats.
- (E) De onderhavige koopovereenkomst en gemelde aannemingsovereenkomst zullen onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.

verklaren op *** te zijn overeengekomen als volgt:

Verkoper verkoopt bij deze aan koper, die bij deze koopt:

- 1. woning [overnemen uit (concept)splitsingsakte]
 - 2 parkeerplaats [overnemen uit (concept)splitsingsakte]
- hierna ook te omschrijven als "**het verkochte**".

KOOPPRIJS

A.	koopprijs van het verkochte bedraagt:		
-	voor de woning	EUR	***
-	voor de parkeerplaats	EUR	***
B.	vergoeding over de grondkosten, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 3 lid 2	EUR	***
C.	totaal (A+B)	EUR	***

Deze koopovereenkomst is voorts aangegaan onder de volgende bepalingen:

1. NOTARIELE AKTE VAN LEVERING

- 1.1 De akte van levering van het verkochte zal door partijen worden ondertekend bij akte te verlijden ten overstaan van de in artikel 1.2. te noemen notaris, op een door die notaris te bepalen tijdstip: zo spoedig mogelijk, doch binnen zes (6) weken nadat:
 - a. vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op grond van artikel 12 van deze akte kan worden ontbonden;
 - b. de opschortende voorwaarden van artikel 14 van deze akte zijn

vervuld.

- 1.2 De levering zal geschieden bij akte te verlijden voor één van de notarissen van **Caminada Notarissen**, kantoor Rijswijk, Haagweg 175 te 2281 AJ Rijswijk, Zuid-Holland, in deze akte ook te noemen: de notaris.

2. KOSTEN EN BELASTINGEN

- 2.1 Ter zake van de levering is omzetbelasting verschuldigd aangezien het verkochte een bouwterrein is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
De omzetbelasting is voor rekening van koper en is - naar een tarief van 21% - in gemelde koopprijs begrepen. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting wordt gewijzigd, zal tussen partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake.
- 2.2 De notariële kosten voor de overdracht van het verkochte, alsmede de kadasterkosten terzake van de levering van het verkochte, zijn voor rekening van verkoper.

3. BETALINGEN, RENTE VERGOEDING EN VERREKENINGEN

- 3.1 De koopprijs is verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en dient betaald te worden en is opeisbaar bij gelegenheid van passeren van de akte van levering door overboeking op een derdengeldenrekening van de notaris.
- 3.2 De koopprijs wordt vermeerderd met de vergoeding die de verkoper berekent over de grondkosten die per datum van overeenkomen reeds zijn verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van vier procent (4%) per jaar over de koopprijs vanaf de datum van het vervallen van de opschortende voorwaarden tot de datum van overeenkomen en dient tezamen met de koopprijs te worden voldaan.
- 3.3 Zolang de akte van levering niet is gepasseerd heeft de koper recht op uitstel van betaling van de koopprijs, waartegenover hij verplicht is aan de verkoper een rente van vier procent (4%) jaar over de

koopprijs te vergoeden vanaf de datum van overeenkomen [doch niet eerder dan de datum van het vervallen van de opschortende voorwaarden] tot de datum van passeren van de akte van levering.

Deze rente dient tezamen met de koopprijs te worden voldaan.

3.4 Indien en voor zover koper een opeisbaar bedrag niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan en lid 3 van dit artikel niet meer van toepassing is, is de koper over dat bedrag aan de verkoper een rente van zes procent (6 %) per jaar verschuldigd vanaf de datum van opeisbaarheid tot die der voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen, voortvloeiend uit deze overeenkomst en/of nader tussen partijen te maken afspraken.

3.5 De over de in lid 2 bedoelde rente wordt vermeerderd met overdrachtsbelasting danwel -indien van toepassing- omzetbelasting, de in de leden 3 en 4 bedoelde rente met omzetbelasting, welke belastingen voor rekening van de koper komen.

3.6 Koper is verplicht het krachtens deze overeenkomst verschuldigde zodanig te voldoen dat de notaris daarover bij het ondertekenen van de akte van levering kan beschikken en ingeval van voldoening per bank zodanig dat de rekening van de notaris niet later wordt gevaluteerd dan per de in dit lid bedoelde datum.

4. ZEKERHEIDSTELLING

Koper behoeft geen waarborgsom te voldoen of zekerheid te stellen tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze koopovereenkomst.

5. VERREKENINGEN

Alle eigenaarslasten, -belastingen en heffingen komen met ingang van de datum van juridische levering voor rekening van koper.

6. FEITELIJKE LEVERING

6.1 De feitelijke levering van het verkochte vindt plaats bij ondertekening van de akte van levering. Het verkochte wordt evenwel feitelijk ter beschikking gesteld aan de aannemer zodat deze in staat wordt gesteld de op het verkochte te bouwen appartement met toebehoren te

realiseren. Terzake van de oplevering van het appartement door de aannemer aan koper wordt te dezen verwezen naar de aannemingsovereenkomst.

- 6.2 De feitelijke levering zal in bouwrijpe staat geschieden, vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten en aanspraken op huurbescherming en ongevorderd.

7. JURIDISCHE STAAT

- 7.1 Verkoper garandeert dat de aan zijn verkrijging van het verkochte ten grondslag liggende titel onvoorwaardelijk en onaantastbaar is. Indien het verkochte ten tijde van de levering nog staat ten name van een derde, zal de koper er genoegen mee nemen dat levering rechtstreeks door die derde geschiedt.

- 7.2 De overdracht van het verkochte zal geschieden vrij van hypotheeken en beslagen en met geen andere bijzondere lasten en beperkingen - zoals erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen - dan die welke door verkoper in het kader van dit bouwproject aan koper worden opgelegd.

8. MILIEU

Verkoper verklaart dat de ondergrond, waarvan het verkochte deel uitmaakt, geschikt is voor het beoogde gebruik voor woningbouw en ruimte voor maatschappelijke doeleinden.

9. OVER- EN ONDERMAAT

Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de (onder)splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het appartementsrecht zelf, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

10. RISICO

Het verkochte is voor risico van koper vanaf het moment van het ondertekenen van de akte van levering, onverminderd de regelingen uit hoofde van de aannemingsovereenkomst met de aannemer. De opstellen zijn door verkoper danwel de aannemer verzekerd tot de

oplevering van het eerste appartementsrecht, waarna de verzekering voor rekening komt van de Vereniging van Eigenaars.

11. TEKORTSCHIETEN (WANPRESTATIE)

- 11.1 Partijen zijn in verzuim door het enkele niet tijdig nakomen van een of meer verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist, en derhalve verplicht tot vergoeding van de daardoor ontstane schade.
- 11.2 Indien een partij, na schriftelijk met bericht van ontvangst te zijn aangemaand, gedurende acht dagen nalatig blijft met de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen, kan de wederpartij òf alsnog nakoming van de koopovereenkomst verlangen òf de koopovereenkomst ontbinden door een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de nalatige partij.
- In beide gevallen verbeurt de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopprijs, onverminderd diens recht vergoeding te vorderen van de door hem geleden of te lijden schade.

12. ONTBINDEnde VOORWAARDE FINANCIERING

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de koper binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van de aankoop van de grond en de bouw van de woning een hypothecaire geldlening verkrijgt, zulks onder de bepalingen als vermeld in artikel 7 van de aannemingsovereenkomst.

13. BIJZONDERE BEPALINGEN

- 13.1 Koper is - zolang de bouw van de op het verkochte te stichten appartementsrecht nog niet geheel is voltooid - niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verkoper het verkochte geheel of gedeeltelijk te verkopen, te leveren of met een beperkt zakelijk recht te bezwaren (behoudens het vestigen van hypotheek). De verkoper kan aan het verlenen van goedkeuring voorwaarden verbinden, waaronder in ieder geval de verplichting dat

koper gehouden is de verplichtingen uit hoofde van deze koopovereenkomst en de daarmee verband houdende aannemingsovereenkomst aan diens koper op te leggen, en het aan verkoper betalen van een administratievergoeding ad tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00). Bij niet-nakoming of overtreding van het in dit lid bepaalde verbeurt koper, onverminderd het daartoe bepaalde in de aannemingsovereenkomst aan en ten behoeve van verkoper een dadelijk opeisbare boete van twintigduizend euro (EUR 20.000,00).

13.2 Koper of diens rechtverkrijgende(n) is verplicht eraan mee te werken, dat bij notariële levering van de grond in overleg met de notaris alle gebruikelijke en/of door de verkoper en de gemeente nodig geoordeelde erfdienstbaarheden en/of (kwalitatieve) verplichtingen worden gevestigd respectievelijk opgelegd, in het bijzonder die welke voortvloeien uit de algemene en bijzondere erfpachtsvoorwaarden.

13.3 Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de inrichting van het plan met name met betrekking tot parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorziening, speelgelegenheid, openbare verlichting, waterpartijen, container voor G.F.T. en huishoudelijk afval e.d. en de situering daarvan. Aan gegeven inrichting- en bebouwingsindicaties kunnen geen rechten worden ontleend.

Verkoper wijst koper erop dat de bestaande bomen deels zullen worden gekapt, maar dat er ook nieuwe aanplant komt. De omvang en situering van de bomen zal derhalve wijzigen.

14. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

14.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan onder dezelfde opschortende voorwaarden als vermeld in de artikelen 1 en 15 van de in de aanhef gemelde aannemingsovereenkomst.

14.2 Voormelde opschortende voorwaarden zijn niet (meer) van toepassing indien en zodra de verkoper de koper schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van die voorwaarden de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben verkregen.

15. VERBAND MET AANNEMINGSOVEREENKOMST

- 15.1 Deze koopovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de tussen koper en de aannemer aangegane aannemingsovereenkomst terzake van de bouw van het verkochte.
- 15.2 Indien deze koopovereenkomst geen effect sorteert ingevolge het niet- vervuld worden van de opschortende voorwaarde bedoeld in artikel 14 of ingevolge de ontbindende voorwaarde bedoeld in artikel 12, zal ook de aannemingsovereenkomst zijn ontbonden, zonder dat deswege een schadevergoeding door een der partijen is verschuldigd.
- 15.3 Indien de aannemingsovereenkomst wegens toerekenbare tekortkoming van koper door de aannemer wordt ontbonden, terwijl nog geen juridische levering van het verkochte aan koper heeft plaatsgevonden, heeft de verkoper het recht deze koopovereenkomst eveneens te ontbinden, zonder dat deswege een schadevergoeding door een der partijen is verschuldigd.

16. ERFDIENSTBAARHEDEN

- 16.1. Koper verklaart mee te werken aan het vestigen van erfdienstbaarheden, derdenbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen in de akte van levering of een afzonderlijke akte, indien en voorzover zulks ter vastlegging van de rechten en plichten van de kopers in het bouwplan en/of belanghebbende derden, noodzakelijk of wenselijk is.
- 16.2. Gedoogplicht voorzieningen voor algemeen nut
- a. Koper is verplicht te gedogen dat door en voor rekening van de gemeente of enig nutsbedrijf in, op, aan of boven de tot het bouwplan behorende gekochte grond, en/of aldaar te realiseren of gerealiseerde bebouwing zoveel en zodanig panelen, kabels, draden, buizen, isolatoren, rozetten en pijpstellingen in verband met geleidingen voor water, warmtelevering, gas, centrale antenne-inrichting, telecommunicatie en elektriciteit worden aangebracht, onderhouden, hersteld, vervangen en verwijderd als de gemeente casu quo het betreffende nutsbedrijf noodzakelijk mocht achten. Koper zal medewerking verlenen aan het te dien einde vestigen van een opstalrecht of erfdienstbaarheid indien de

gerechtigde dat wenselijk acht.

- b. De verkoper heeft het recht de in lid 1 opgenomen verplichtingen als "kwalitatieve verplichtingen" te vestigen, in de notariële akte van levering van de grond, danwel in een afzonderlijke akte.

16.3 **ERFPACHTSVOORWAARDEN**

De bijzondere erfpachtsvoorwaarden zijn nog niet door de gemeente opgemaakt. In de bijlage "Bijzondere bepalingen erfpacht" staan wel de bepalingen die in hoofdzaak de basis zullen vormen voor de bijzondere erfpachtsvoorwaarden. Het kan evenwel zijn dat de gemeente nog met andere of aanvullende bepalingen komt.

17. **EERSTE BIJDRAGE VERENIGING VAN EIGENAARS**

De kopers (en derhalve ook koper in deze akte) zullen gelijktijdig met de betaling van de koopprijs van de grond in het kader van de levering van het verkochte bij de notaris, aan de notaris voldoen een eerste voorlopige bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars ter grootte van eenhonderd vijftig euro (EUR 150,00).

18. **HOOFDELIJKHEID**

De ten laste van koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het verkochte door meer personen gezamenlijk is aangekocht, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming der verplichtingen.

19. **BEDENKTIJD**

- 19.1 Gedurende één kalenderweek dagen nadat een afschrift of exemplaar van deze koopakte aan koper ter hand is gesteld, heeft koper het recht de koop te ontbinden. De ontbinding dient schriftelijk (per e-mail of telefax daaronder begrepen) te worden ingeroepen, gericht aan de verkoper en/of de notaris.
- 19.2 Partijen geven geen opdracht aan de notaris om de koop 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 dit koopcontract aan de bewaarder.

Getekend te op door

Koper:

(handtekening)

(handtekening)

Verkoper:

Schouten & De Jong

Bijlagen:

1. ontwerpakte van (onder)splitsing met bijbehorende tekening(en).
2. concept basis bijzondere bepalingen erfpacht
3. ontvangstverklaring;