



**KOOPOVEREENKOMST VOOR BEDRIJFS-ONROERENDGOED,
APPARTEMENT**

Model koopovereenkomst voor bedrijfs-onroerend goed, appartement (model 2015).
Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en
vastgoeddeskundigen NVM.

Gebruik van dit model is uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst
duidelijk als zodanig herkenbaar is.

De ondergetekende(n):

A. Verkoper(s)

**Stichting “De Goede Woning” gevestigd te Maria Montessorilaan 11, 2719 BD
Zoetermeer, vertegenwoordigd door mevrouw M.M.A.E. Heemskerk ingeschreven in
het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27090567,
hierna te noemen “verkoper”,**

B. Koper(s)

**De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Zoetermeer, Stadhuisplein 1 te
Zoetermeer (2711 EC) ten deze krachtens artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet
vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer Ch. B. Aptroot,
hierna te noemen “koper”.**

Verkoper en koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als “partijen”.

**Verkoper en koper komen overeen:
artikel 1 Verkoop en koop.**

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt

**Het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van commerciële
ruimten/horeca, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend
Rakkersveld 243 tot en met 247, te 2722 BN Zoetermeer, kadastraal bekend gemeente
Zegwaard, sectie B, complexaanduiding 6958-A, appartementsindex 3, uitmakende het
vier / honderdste (4/100) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het
gebouw bevattende een school, sportvoorziening, commerciële ruimtes, woningen en een
energieruimte, plaatselijk bekend Rakkersveld te Zoetermeer, kadastraal bekend**

Betreft: Rakkersveld 145, 243, 247, 2722 BN Zoetermeer.

Paraaf koper:
Paraaf verkoper:



gemeente Zegwaard, sectie B, nummers 6256, 6258 en 6250, groot respectievelijk zestig centiare (60 ca), achtendertig are en zesenzestig centiaren (38 a en 66 ca) en zeventien are en vier centiaren (17 a en 4 ca).

Alsmede

Een deel van het appartementsrecht 1, gelegen op de begane grond, momenteel verhuurd aan dhr. Z. Chen, omvattende het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte/horeca gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend Rakkersveld 145, te 2722 BN Zoetermeer, kadastraal bekend gemeente Zegwaard, Sectie B, complexaanduiding 6958-A, appartementsindex 1 (deels), uitmakende het nader te bepalen onverdeeld aandeel in bovengenoemde gemeenschap; zie overigens artikel 21.

hierna te noemen de "onroerende zaak".

De koopsom van de onroerende zaak bedraagt **€ 715.000,- k.k. exclusief btw**, zegge **zevenhonderdvijftienduizend euro**.

Over de koopsom van de onroerende zaak is **wel** omzetbelasting verschuldigd, die niet in de koopsom is begrepen.

artikel 2 Kosten, overdrachts- en omzetbelasting.

2.1 De kosten die betrekking hebben op de juridische overdracht, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van **koper**. De notaris wordt aangewezen door de partij voor wiens rekening deze kosten komen.

De notariskosten in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheek en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper.

De notariskosten in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak zijn voor rekening van koper.

Eventuele aanvullende notariskosten, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.

2.2 Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de heffingsgrondslag wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer, zal koper aan verkoper **wel** uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.



Het bedrag dat koper aan verkoper uitkeert, wordt verminderd met een zodanig bedrag dat het totaal van het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting betaalt en het bedrag dat koper ingevolge dit artikellid aan verkoper betaalt, gelijk is aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting zou betalen indien artikel 13 Wet op belasting van rechtsverkeer niet van toepassing zou zijn.

Indien partijen overeenkomen dat bedoeld verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.

artikel 3 Betaling.

3.1 De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering.

3.2 Koper is verplicht het verschuldigde bedrag te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering op de derdenrekening van de notaris, zodat het verschuldigde bedrag op de dag van levering op die rekening is bijgeschreven.

3.3 Uitbetaling aan verkoper of aan één of meer door hem opgegeven derden zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de levering is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren.

3.4 Indien verkoper voorafgaand aan het moment van levering ingevolge artikel 4.1 de economische eigendom aan koper overdraagt, is op dat moment overdrachtsbelasting verschuldigd. Verkoper en koper zijn zich ervan bewust dat in een dergelijk geval overdrachtsbelasting verschuldigd is waarvoor zij hoofdelijk aansprakelijk zijn.

artikel 4 Juridische overdracht.

4.1 De akte van levering zal gepasseerd worden op **15 juni 2018** (of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen), ten overstaan van notaris **mr. R. J. Krol van JHD Notarissen, J.L. van Rijweg 139, 2713 HZ Zoetermeer** of diens plaatsvervanger/ één der notarissen verbonden aan hetzelfde kantoor, hierna verder te noemen notaris.

4.2 Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot juridische overdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

4.3 Indien sprake is van de verkoop van een recht van erfpacht moet in deze koopovereenkomst voor 'juridische overdracht' gelezen worden 'de juridische overdracht van het recht van erfpacht'.

artikel 5 Bankgarantie. Waarborgsom.

Betreft: Rakkersveld 145, 243, 247, 2722 BN Zoetermeer.

Paraaf koper:
Paraaf verkoper:

5.1 Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper die voortkomen uit deze koopovereenkomst zal koper uiterlijk op **n.v.t.** een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van € **n.v.t.** zegge **n.v.t.**. Deze bankgarantie moet (i) onvoorwaardelijk zijn, (ii) voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van juridische overdracht, en (iii) de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 14 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 14.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Hierbij wordt de notaris de opdracht gegeven en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie dient te vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

5.2 In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.

Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 14 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan.

Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.

Indien de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

5.3 Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 5.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 14.2 aan verkoper zijn verbeurd.

artikel 6 Staat van de onroerende zaak. Gebruik.

6.1 De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erf-



dienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

6.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle (dienende en heersende) erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, uitsluitend voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit:

- a. de laatste en voorgaande akte(n) van levering;
- b. de laatste en voorgaande akte(n) van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal;
- c. de akte van splitsing;
- d. het reglement;
- e. de statuten van de Vereniging van Eigenaars;

en/of afzonderlijke akte(n) en/of anderszins uit de inschrijvingen in de openbare registers voorafgaand aan het tekenen van deze koopovereenkomst.

Verkoper heeft van al deze akten de letterlijke tekst aan koper ter hand gesteld.

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten, waaronder begrepen het reglement, de statuten van de Vereniging van Eigenaars en het laatste exploitatieoverzicht.

6.3 De onroerende zaak zal bij de juridische overdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: **bedrijfsruimte conform bestemmingsplan**. Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn.

Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.

6.4.1 Aan verkoper is niet bekend dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.

6.4.2 Voor zover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak **geen** ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig.

Voor zover verkoper bekend is met de aanwezigheid van een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen), verklaart hij met betrekking tot het al dan niet nog in gebruik zijn en/ of het volgens wettelijk voorschriften onklaar gemaakt zijn, het volgende:

6.4.3 Aan verkoper is niet bekend in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

6.4.4 Aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

6.5 Koper heeft het recht om voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak van binnen en van buiten te inspecteren.

6.6 Er zijn geen beperkingen bekend als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb), behoudens **n.v.t.**

6.7 Verkoper staat er voor in dat tot op de dag dat hij deze koopovereenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd. Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van de koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van de verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze koopovereenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen.

6.8 Verkoper is **geen** (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend van de onroerende zaak:

- a. als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988,
- b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Monumentenwet 1988, en/of
- c. tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument dan wel beschermd stads- of dorpsgezicht.

6.9 Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.

6.10 Voorzover aan verkoper bekend is het verkochte **niet** opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

6.11 Verkoper verklaart dat in de koop niet begrepen is datgene waarop huurders krachtens hun wettelijke wegneemrecht rechten kunnen doen gelden.

6.12 Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

6.13 Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voorzover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan.



Voorzover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

6.14 De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.

artikel 7 Feitelijke levering. Overdracht aanspraken.

7.1 De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op het moment van het passeren van de akte van levering door de notaris zoals weergegeven in artikel 4.1, tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen. De onroerende zaak wordt geleverd met de volgende lopende huurovereenkomsten die door koper gestand worden gedaan:

Rakkersveld 145: De heer Z. Chen

Rakkersveld 243-245: De heer K.J. Buitendam

Rakkersveld 247: Boxing Club Zoetermeer

Koper verklaart kopieën van de huurovereenkomsten te hebben ontvangen.

7.2 Voorzover uit het artikel 7.1 niet anders voortvloeit staat verkoper er voor in dat de zaak bij de feitelijke levering (i) vrij is van aanspraken tot gebruik, (ii) ongevorderd is en (iii) behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, leeg en ontruimd is.

7.3 Indien koper de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten:

a. staat verkoper er voor in dat hij ten tijde van de feitelijke levering niet reeds betalingen heeft ontvangen voor toekomstige termijnen en dat er geen beslag is gelegd op toekomstige termijnen;

b. staat verkoper er voor in dat vanaf het tot stand komen van deze koopovereenkomst bestaande huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, de onroerende zaak niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper;

c. verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van de over te nemen genoemde lease- of huur(koop)overeenkomsten; en

d. zullen eventuele uitstaande waarborgsommen bij de overdracht ter beschikking van koper worden gesteld.

7.4 Onder de juridische overdracht van de onroerende zaak wordt, voor zover mogelijk begrepen, ook begrepen de overdracht van alle aanspraken (waaronder garanties) die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte



schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt gelijk plaats met de juridische overdracht. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan de ondertekening van de akte van levering, dan worden de bovenvermelde aanspraken op die eerdere datum overgedragen.

In dat laatste geval verplicht verkoper zich hierbij de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt verkoper koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

artikel 8 Baten, lasten en canons.

De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of het reglement, komen voor rekening van koper met ingang van **datum notarieel transport**.

De dan lopende baten, lasten, belastingen, heffingen en canons, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening zal voor zover mogelijk geschieden op basis van de voor het lopende jaar opgestelde begroting en vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom.

Naar de laatst bekende gegevens bedragen de lasten en verplichtingen: **opgave notaris volgt**.

artikel 9 Hoofdelijkheid.

Indien verkoper en/of koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

- a. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, verlenen elkaar bij dezen een onherroepelijke volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en
- b. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

artikel 10 Risico-overgang. Beschadiging door overmacht.

10.1 De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper.

10.2 Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht koper hiervan onverwijld in kennis te stellen.

10.3 Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, of door schade aan het gebouw waarvan het appartement deel uitmaakt niet meer voor normaal gebruik geschikt is, is deze koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van de juridische overdracht:

- a. koper uitvoering van deze koopovereenkomst verlangt, in welk geval verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom- aan koper op de overeengekomen dag van de juridische overdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde- jegens derden toekomen. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4; dan wel
- b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van de juridische overdracht danwel indien het onheil zich voordoet in de vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van de juridische overdracht, binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen datum van de juridische overdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken na het onheil zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem onder sub a. van dit artikel 10.3 toegekende recht, in welk geval de juridische overdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum danwel, indien het onheil zich voordoet binnen vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van de juridische overdracht, uiterlijk zes weken na het onheil.

Ingeval zowel koper als verkoper verklaren gebruik te willen maken van de in artikel 10.3 toegekende rechten, prevaleert de keuze van koper.

10.4 Indien koper na de juridische overdracht de koop op goede gronden heeft ontbonden als bedoeld in artikel 7:10 lid 3 BW, blijft het risico in afwijking van die bepaling voor koper tot aan het moment van de terugoverdracht aan verkoper, indien en voor zover dat risico door koper is verzekerd of - bij gebreke daarvan - indien en voor zover dat risico bij een object als het verkochte door een gebruikelijke opstalverzekering pleegt te worden gedekt. Voor de overige risico's waartegen koper niet is verzekerd en die bij een object als het verkochte ook



niet plegen te worden verzekerd, blijft het bepaalde in artikel 7:10 leden 3 en 4 BW van kracht.

artikel 11 Opstalverzekering.

Koper verplicht zich deel te nemen in de lopende opstalverzekering.

artikel 12 Reglement. Akte van splitsing.

Koper verplicht zich tot naleving van de bepalingen van het reglement, vastgelegd bij akte van splitsing d.d. **2 februari 2011** inclusief de eventueel daarin opgenomen bepalingen omtrent een Vereniging van Eigenaars.

Koper heeft een exemplaar van dit reglement ontvangen. **Zie artikel 21.**

artikel 13 Financiën Vereniging van Eigenaars.

13.1. In de koop is mede begrepen het aandeel van verkoper in de aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen, ten tijde van de juridische overdracht of de feitelijke levering overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4. Koper is bekend met het feit dat de waarde van genoemd aandeel aan verandering onderhevig kan zijn. Verkoper staat er niet voor in dat de waarde van het aandeel op de datum van de juridische overdracht of de feitelijke levering gelijk is aan de waarde van het aandeel ten tijde van het tot stand komen van deze koopovereenkomst of enig eerder moment. Volgens opgave van **verkoper** vormde genoemd aandeel op **31 december 2017** een bedrag van € **opgave volgt**.

13.2. Verkoper staat er voor in dat de Vereniging van Eigenaars tot op de dag van het tot stand komen van deze koopovereenkomst geen andere schulden heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten en belastingen ter zake van het gebouw met de daarbij behorende grond en/of ter zake van de exploitatie, verzekering en administratie daarvan.

13.3. Verkoper staat er voor in dat de Vereniging van Eigenaars tot op de dag van het tot stand komen van deze koopovereenkomst geen besluiten heeft genomen, waaruit voor de appartementseigenaren een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen voortvloeit. Omtrent concrete voornemens om tot dergelijke besluitvorming over te gaan is verkoper niets bekend.

13.4. De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit besluiten die door of namens de Vereniging van Eigenaars worden genomen na het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen, tenzij de aard van het besluit zich daartegen verzet, ten voordele respectievelijk ten laste van koper. Koper verklaart in dat geval de uitvoering van het besluit van verkoper over te nemen. Verkoper verplicht zich om koper zo spoedig mogelijk op de



hoogte te stellen van (voornemens om over te gaan tot) besluitvorming van de Vereniging van Eigenaars en om eventuele schriftelijke stukken daaromtrent aan koper ter hand te stellen. Verkoper machtigt voor zover mogelijk hierbij koper **niet** om vanaf de datum dat deze koopovereenkomst niet meer op grond van een ontbindende voorwaarde kan worden ontbonden doch niet eerder dan **n.v.t.** namens hem de vergadering van eigenaars bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.

artikel 14 Ingebrekestelling. Ontbinding.

14.1 Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.

14.2 Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

14.3 Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in 14.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

14.4 Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.



14.5 De notaris wordt bij dezen verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

- a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;
- b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;
- c. indien het geval van artikel 5.3 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;
- d. indien beide partijen tekortschieten in de nakoming van één of meer verplichtingen uit de koopovereenkomst of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel onvoldoende kan beoordelen of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluidende betalingsopdracht van partijen - de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

14.6 Dit artikel 14 heeft geen toepassing meer na de juridische overdracht.

artikel 15 Energielabel.

Aan deze koopovereenkomst is **geen** kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de juridische overdracht overhandigd door verkoper aan koper.

artikel 16 Woonplaats.

Deze koopovereenkomst zal berusten, en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst woonplaats, ten kantore van de notaris.

artikel 17 Registratie koopovereenkomst.

Partijen geven de notaris hiermee **niet** opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven, doch niet eerder dan **n.v.t.** De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van **n.v.t.**

artikel 18 Identiteit partijen.



Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de verzoekende partij zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

artikel 19 Ontbindende voorwaarden.

19.1 Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:

a. op ~~door of namens de daartoe aangewezen gemeentelijke instantie geen vergunning aan koper is verleend om met de zijnen de onroerende zaak te betrekken, tenzij hem daartoe een bindende toezegging door de bevoegde autoriteit is gedaan;~~

b. op ~~koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van, zegge geen hypotheecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekende bankinstelling heeft verkregen, zulks tegen geen hogere bruto jaarlast dan zegge, of een rentepercentage niet hoger dan, bij de volgende hypotheekvorm:~~

~~Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.~~

19.2 Deze koopovereenkomst kan door ieder der partijen worden ontbonden indien:

a. verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen; of

b. uiterlijk op ~~de Vereniging van Eigenaars aan koper geen toestemming heeft verleend om de onroerende zaak in gebruik te nemen, als deze toestemming op grond van het reglement is vereist.~~

19.3 ~~Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde vergunning en/of financiering en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen.~~

~~De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.~~

~~Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden bij “aangetekende brief”. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 19.1 onder sub b., wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder ‘goed gedocumenteerd’ verstaan dat één afwijzing van een erkende~~



~~geldverstrekkende bankinstelling aan verkoper of diens makelaar dient te overleggen. In aanvulling hierop/ in afwijking hiervan*~~ komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient te overleggen om te voldoen aan het vereiste van ‘goed gedocumenteerd’:

..... Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane storting(en) worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze storting(en) onder zich hebben worden daartoe bij dezen verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

artikel 20 Nederlands recht.

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 21 Nadere afspraken.

21.1 Omdat partijen geen ondersplitsing van appartementsindex 1 wensen en omdat er een omissie in de huidige splitsingsakte staat, geven partijen de opdracht aan notaris om een nieuwe splitsingsakte op te stellen die recht doet aan deze verkoop en de feitelijke situatie. De kosten van deze aanpassing zijn voor rekening van verkoper. Partijen zullen gezamenlijk ter plekke de juiste appartementsrechten bepalen.

21.2 Deze verkoop is onder voorbehoud goedkeuring van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zoetermeer alsmede de gemeenteraad van Zoetermeer. Indien koper van deze ontbindingsmogelijkheid gebruik wenst te maken, dient hij verkoper hiervan uiterlijk 30 juni 2018 middels aangetekend schrijven in kennis te stellen.

21.3 Verkoper en koper zijn er mee bekend dat er een vluchtweg bestaat vanuit het tot het verkochte behorende appartementsrecht met index 3 via een aan de verkoper toebehorend gedeelte van het gebouw, thans deel uitmakend van het appartementsrecht met index 1. Verkoper en koper komen bij deze overeen, dat in de akte van levering een bepaling opgenomen zal worden op grond waarvan de eigenaar van het appartementsrecht met index 3 in noodsituaties gebruik mag maken van deze vluchtweg.

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze koopovereenkomst hun voldoende voor ogen staan.

De verkoper
Stichting “De Goede Woning”

De koper
Gemeente Zoetermeer



naam: mw. M.M.A.E. Heemskerk
plaats: Zoetermeer
datum:

naam: dhr. Ch. B. Aptroot
plaats: Zoetermeer
datum:

Bijlagen:

Splitsingsakte 12 februari 2011

Huurovereenkomst Rakkersveld 145 incl. allonge en bevestiging tijdelijke huurverlaging

Huurovereenkomst Rakkersveld 243-245

Huurovereenkomst Rakkersveld 247

Energielabel (volgt)

Concept akte wijziging splitsing

Separate handtekening voor ontvangst bijlagen

Dhr. Ch. B. Aptroot