

Versie concept-woonappartementen

MODEL KOOPOVEREENKOMST (nieuwbouw)

Project **De Boomhof** te Leiden

De ondergetekenden:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid WPR B.V., statutair gevestigd te Leidschendam, kantoorhoudende te Sionsstraat 9, 2271 CX Voorburg, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 27140316, hierna te noemen: “**Verkoper**”;

en

Koper 1

Man / Vrouw **)

Achternaam:

Tussenvoegsel(s):

Voorna(a)m(en):

Adres:

Postcode / Woonplaats:

Geboortedatum en –plaats:

Telefoonnummer:

E-mail adres:

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

Koper 2

Man / Vrouw **)

Achternaam:

Tussenvoegsel(s):

Voorna(a)m(en):

Adres:

Postcode / Woonplaats:

Geboortedatum en –plaats:

Telefoonnummer:

E-mail adres:

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

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper

Word(t)(en) het (de) appartementsrecht(en) op beider namen gekocht? **N.v.t. / Ja / Nee, het (de) appartementsrecht(en) word(t)(en) op naam van [●] gekocht.***

hierna **tezamen** te noemen: de “**Koper**”;

**) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Verkoper en Koper hierna tezamen ook te noemen: de “**Partijen**”.

NEMEN IN AANMERKING:

(A) De percelen grond gelegen aan de Hoflaan te Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummers 6216, 6237 en 3946, alle gedeeltelijk, met een gezamenlijke grootte van circa drieduizend zesentwintig vierkante meter (3.026 m²), of zoveel meer of minder als na kadastrale uitmeting blijkt, hierna te noemen: de “**Grond**”, zijn/worden door de gemeente Leiden onder voorwaarden bouwrijp verkocht en geleverd aan Verkoper en zullen door Verkoper worden gesplitst in appartementsrechten, overeenkomstig de (ontwerp)akte(n) van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die (ontwerp)akte(n) van splitsing vastgestelde en/of aangeduide huishoudelijk reglement, bestaande uit onder meer zesenvoertig (46) woningen, één appartement bestemd voor gemeenschappelijk gebruik, één (1) kinderdagverblijf en verdere aanhorigheden, waaronder fiets- en parkeervoorzieningen, gemeenschappelijke gedeelten en verdere toebehoren, hierna te noemen: het “**Gebouw**” en/of het “**Project**”; de Grond en het Gebouw hierna tezamen te noemen: het “**Registergoed**”. De splitsingstekening(en) zijn ter inzage bij de Notaris.

(B) Verkoper verklaart in eigendom te verkrijgen de betreffende aandelen in het in de overweging genoemde Gebouw met bijbehorende Grond, die de bevoegdheid omvatten tot het uitsluitend gebruik van het/de privé-gedeelte(n) bestemd tot woning, op de hiervoor genoemde tekening(en) aangeduid met het/de **bouwnummer(s) [●]**, welk(e) appartementsrecht(en) Verkoper verkoopt aan Koper, die koopt van Verkoper.

(C) Het Gebouw zal worden gerealiseerd door aannemer de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Giesbers-Rotterdam Bouw B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te Van Nelleweg 1, 3044 BC Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24177817, hierna te noemen: de “**Aannemer**”; waartoe de Koper een aannemingsovereenkomst heeft gesloten, met toepassing van de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw (“**Aannemingsovereenkomst**”).

(D) De verkoop en levering van de Grond geschiedt door Verkoper.

(E) De onderhavige koopovereenkomst en bedoelde Aannemingsovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

(F) De levering zal geschieden bij akte te verlijden voor **Mr M. Takken**, notaris te **Leidschendam**, verbonden aan het kantoor **Van Wijk & Zwart**, of diens waarnemer, hierna in deze akte ook te noemen: de “**Notaris**”.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Verkoper verkoopt bij deze aan Koper, die bij dezen koopt:

I. **[NB overnemen omschrijving van het appartementsrecht uit de akte van hoofd-/ondersplitsing]**

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woonruimte gelegen **op de [•]** **verdieping**, met **fietsparkeerplaats/parkeerplaats: [•]** en verder toebehoren, thans bekend als bouwnummer **[•]**, plaatselijk bekend **[adres]** te Leiden, postcode **[•]**, kadastraal bekend gemeente **Leiden**, sectie O, complexaanduiding **[•]-A**, appartementsindex **[•]**, uitmakende het **[•]ste ([•]/[•])** **onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande** uit het Registergoed,

hierna ook te noemen: het **“Verkochte”**.

Een en ander conform de betreffende (concept-)akte van hoofd- en/of ondersplitsing(en) in appartementsrechten en de bijbehorende ontwerp-tekening en het bepaalde in deze overeenkomst.

De koopsom voor het Verkochte bedraagt: **EUR € @@@**, zegge **euro**, hierna te noemen: de **“Koopsom”**.

Het Verkochte zal **Vrij op Naam (VON)** geleverd worden. Dat houdt in dat eventuele overdrachtsbelasting ter zake de verkrijging door Koper van het Verkochte en/of verschuldigde omzetbelasting uit hoofde van de akte van levering als gevolg van deze Koopovereenkomst voor rekening van Verkoper is.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1 Notariële akte van levering

1. De akte van levering zal worden ondertekend op een door Partijen in overleg te bepalen tijdstip ten overstaan van de Notaris, doch uiterlijk binnen zes weken nadat vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in artikel 11 en 12 van deze overeenkomst kan worden ontbonden en de in artikel 13 van deze overeenkomst genoemde opschortende voorwaarden zijn vervuld.
2. Zodra de onderhavige koopovereenkomst onherroepelijk is geworden, heeft Koper de mogelijkheid om terstond met de Notaris contact op te nemen voor het maken van de afspraak voor het passeren van de akte van levering. De akte van levering kan vanaf tien (10) werkdagen na het maken van de passeerafspraak gepasseerd worden, mits de Notaris tijdig over alle bescheiden om te kunnen passeren beschikt.
3. De Koper is over de Koopsom aan de Verkoper een rente van zes procent (6%) op jaarbasis verschuldigd vanaf zes (6) weken na het moment dat de opschortende voorwaarden zijn vervallen en Koper(s) hiervan bericht heeft gehad van de Verkoper tot de dag van het

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper

passeren van gemelde akte van levering. Deze rente dient eveneens bij de levering te worden voldaan.

Artikel 2 Feitelijke levering en aanvaarding risico

De feitelijke levering en aanvaarding van het Verkochte vindt plaats bij het ondertekenen van de akte van levering in de feitelijke staat waarin het Verkochte zich dan bevindt. Onmiddellijk na de ondertekening van de akte van levering draagt de Koper het risico van het Verkochte. De baten en lasten van het Verkochte zijn voor rekening van de Koper vanaf de datum van juridische levering.

Artikel 3 Leveringsverplichting / staat van het Verkochte / privaatrechtelijke beperkingen

1. Het Verkochte zal in eigendom worden overgedragen aan de Koper met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van hypotheken, pandrechten, beslagen en met geen andere bijzondere lasten en beperkingen dan die door de Koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
2. Bij dezen aanvaardt de Koper uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten, instandhoudingsplichten en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de (laatste) akte(n) van levering en zoals opgenomen in de (ontwerp)akte van levering (welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie). Daarnaast aanvaardt Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en/of uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
3. In de notariële akte van levering zullen worden opgenomen alle rechten en verplichtingen als vereist om de feitelijke situatie ten aanzien van het Verkochte en ten aanzien van de locatie waar het Verkochte deel van uitmaakt te bestendigen.
4. De verplichtingen van niet zakenrechtelijke aard voortvloeiende uit de concept akte van levering als bedoeld in lid 2, worden door de Verkoper aan de Koper opgelegd en door Verkoper bij wijze van vrijwillige zaakwaarneming namens belanghebbende(n) bedongen en de daaruit voortvloeiende rechten voor bedoelde belanghebbende(n) aangenomen.
5. De feitelijke levering en aanvaarding van het Verkochte vindt plaats vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, in de staat waarin het zich alsdan bevindt.
6. Koper is voornemens het Verkochte te gaan gebruiken voor bebouwing voor woondoeleinden (voor eigen gebruik).

Artikel 4 Kosten / betaling Koopsom

1. Alle kosten en rechten aan de verkoop en levering verbonden zijn in de Koopsom begrepen.
2. De betaling van de Koopsom en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de Notaris bij de ondertekening van de akte van levering.
3. Uitbetaling aan de Verkoper 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.

Artikel 5 Kosten en belastingen

1. De notariële kosten ter zake deze overeenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte en de kadastrale rechten, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Verkoper.
2. De omzetbelasting en/of de overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) berekend over de als grondslag geldende waarde van het Verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van Verkoper in de zin dat deze in de Koopsom is opgenomen.
3. De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot het Registergoed zijn voor rekening van Koper. De eventuele kosten inzake de (financiële) gevolgen van het verlopen en/of verlengen van hypotheekoffertes welke aan de Koper zijn uitgebracht, zijn voor rekening van Koper. Eventuele overige kosten die de Notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.
4. De onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting met betrekking tot respectievelijk Verkoper en Koper, alsmede de kosten van het onderzoek op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en aanverwante wet- en regelgeving, en de herkomst van gelden, komen voor rekening van de Partij die het onderzoek betreft.
5. De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de leveringsakte voor rekening van Koper. Verkoper is gehouden om de lasten over de ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen partijen.

Artikel 6 Overmaat/ondermaat

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven indicatieve ("circa") maat of grootte van het Verkochte geeft geen van partijen enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Artikel 7 Garanties door Verkoper / onderzoek Koper

1. Verkoper garandeert ten tijde van het sluiten van deze koopovereenkomst het volgende:
(a) Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte, met dien verstande dat Verkoper de Grond van de gemeente Leiden in eigendom dient te verkrijgen en de levering van het Verkochte mede afhankelijk is van vervulling van de in deze overeenkomst opgenomen opschortende voorwaarden.

- (b) Het Verkochte is niet in een landinrichtingsplan begrepen.
- (c) Het Gebouw waarvan het Verkochte deel uit maakt is, voor zover Verkoper bekend, niet opgenomen in een aanwijzing, dan wel inschrijving als beschermd stads- of dorpsgezicht, rijksmonument, provinciaal monument of gemeentelijk monument, tenzij uit de openbare registers, de verkoopdocumentatie of de akte(n) van levering anders blijkt.
- (d) Met betrekking tot het Verkochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen, behoudens regelingen die verband houden met de kwalificatie van woningen als Betaalbare koopwoning en/of publiekrechtelijke kaders van de gemeente Leiden.
- (e) Met betrekking tot het Verkochte bestaan geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de akte van levering, behoudens hetgeen voortvloeit uit de verkoopdocumentatie, de splitsingsakte(n), de gemeentelijke koopovereenkomst en deze overeenkomst.
- (f) Het Verkochte is ongevorderd en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden.
- (g) De lasten over vervallen perioden zijn voldaan, voor zover de desbetreffende aanslagen zijn opgelegd.
- (h) Met betrekking tot het Verkochte is geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig waarvan Verkoper kennis draagt en die aan levering aan Koper in de weg staat.
- (i) Het reglement van de vereniging zal luiden zoals die door de Verkoper zal worden vastgesteld bij de in de overweging genoemde (ontwerp)akte van hoofd- en/of ondersplitsing. De akte betreft een ontwerp, waarin nog wijzigingen van ondergeschikte aard kunnen worden aangebracht, ter beoordeling van Verkoper.
- (j) Er zijn en er zullen geen andere erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:251 e.v. van het Burgerlijk Wetboek zijn en er behoeven aan Koper geen andere kettingbedingen te worden opgelegd dan die welke zijn vermeld in de (ontwerpen) van de akte(n) van hoofd- en/of ondersplitsing, de aankomstitel(s), de gemeentelijke koopovereenkomst, de akte van levering van de gemeente Leiden aan Verkoper en deze overeenkomst.
- (k) Op het Verkochte rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte.

2. Verkoper verklaart voorts het volgende:

- (a) Het is hem niet bekend dat het beoogde gebruik van het Verkochte op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan, behoudens de nog te verkrijgen en/of onherroepelijk te worden vergunningen en toestemmingen voor het Project.
- (b) Het is hem niet bekend dat het Verkochte is opgenomen in een aanwijzing (voorkeursrecht) als bedoeld in de Omgevingswet.
- (c) Het is hem niet bekend dat er beleidsvoornemens tot onteigening van het Verkochte zijn.

Artikel 8 Waarborgsom / bankgarantie

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

Artikel 9 Overheidssubsidie

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Artikel 10 Boete/schadevergoeding

1. Elke overschrijding van een termijn leidt tot een verplichting tot schadevergoeding.
2. Indien één van de Partijen (Verkoper of de Koper), na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht (8) 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.
3. 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 ter grootte van 10% van de Koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
4. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn/haar recht de Koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in lid 2 van dit artikel vermelde termijn van acht (8) dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie (3) promille van de Koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de Koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal deze boete verschuldigd zijn voor elke na afloop van de in lid 2 van dit artikel vermelde termijn van acht (8) dagen verstreken dag tot aan de dag waarop de Koopovereenkomst ontbonden is.
5. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht (8) dagen alsnog zijn/haar verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Artikel 11 Ontbindende voorwaarden

1. Ontbindende voorwaarde van financiering:

(A) KEUZE

Ter zake van de Koopsom van het Verkochte en de aanneemsom die Koper op grond van de Aannemingsovereenkomst aan de Aannemer verschuldigd is, is door de Koper geen financiering(svoorbehoud) benodigd.

(B) KEUZE

Ter zake van de Koopsom van het Verkochte en de aanneemsom die Koper op grond van de Aannemingsovereenkomst aan de Aannemer verschuldigd is, is door de Koper financiering benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling

ontbindende voorwaarde dat de Koper binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze overeenkomst voor de financiering van de Koopsom en voormelde aanneemsom een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan EUR [●], zulks onder bij de grote geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van EUR [●].

2. Ontbindende voorwaarde van huisvestingsvergunning:

Ter zake van de bewoning van het in de overweging van deze overeenkomst bedoelde privé-gedeelte is geen huisvestingsvergunning benodigd.

3. Ontbindende voorwaarde van NHG:

(A) KEUZE

Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Koper geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.

(B) KEUZE

Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Koper Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde, dat de Koper binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte de Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in lid 1 van dit artikel.

4. a. Indien de in lid 1 en 3 van dit artikel genoemde voorwaarde(n) niet wordt/worden vervuld, heeft de Koper het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief met verzendbevestiging, te verzenden aan de Verkoper uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de betreffende voorwaarde geldende termijn, waardoor de overeenkomst tussen Partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.

b. Het invoeren van de ontbinding op grond van lid 1 en/of 3 van dit artikel zal voorzien zijn van een schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van een in Nederland te goeder trouw bekend staande bank, verzekeringsmaatschappij of andere hypotheeknemer en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling.

5. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 3 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee (2) maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee (2) maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Koper recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht (8) dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van Verkoper, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst invoert.
6. Indien ter zake van de koop van het Verkochte en de realisering van het in de overweging van deze overeenkomst bedoelde appartementsrecht financiering benodigd is als bedoeld in lid 1 van dit artikel én de door de Koper geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van de

levering, dan is de Koper verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van de levering (al dan niet door of namens de Verkoper) is medegedeeld. Indien de Koper geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Koper het recht alsnog voor of uiterlijk op de datum van de levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief. Het invoeren van de ontbinding dient voorzien te zijn van een schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van een in Nederland te goeder trouw bekend staande bank, verzekeringsmaatschappij of andere hypotheeknemers.

7. Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in dit artikel genoemde ontbindende voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien het invoeren van de ontbinding aan het niet nakomen van de hiervoor vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, kan de andere partij de koopovereenkomst ontbinden en is diens wederpartij hem een boete van een bedrag van 10% van de Koopsom verschuldigd. Het invoeren van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief.

Artikel 12 Koppeling met Aannemingsovereenkomst

1. Deze koopovereenkomst vormt tezamen met de tussen de Koper en de Aannemer gesloten Aannemingsovereenkomst een onverbrekelijk geheel. Bij ontbinding op grond van één van de in deze overeenkomst genoemde ontbindende voorwaarden dan wel het niet tot stand komen op grond van eventuele opschortende voorwaarden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding invoert van welke overeenkomst.
2. Dit artikel leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Aannemer jegens de Koper op basis van de in deze overeenkomst opgenomen te verrichten prestatie(s). Dit artikel leidt eveneens niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper op basis van de tussen Koper en de Aannemer gesloten Aannemingsovereenkomst.
3. Deze koopovereenkomst valt niet onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling.

Artikel 13 Opschortende voorwaarden

1. Deze overeenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de Koper de Aannemingsovereenkomst ondertekent.
2. Deze koopovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat uiterlijk 9 maanden na ondertekening koper:
 - (a) Verkoper de Locatie in bouwrijpe staat in eigendom heeft verkregen of zal verkrijgen en deze ter vrije beschikking staat ten behoeve van de realisatie van het Project en dat tussen de levering van de Locatie aan Verkoper en start bouw minder dan twee jaar zal zijn verstreken;
 - (b) Verkoper voor minimaal zeventig procent (70%) van de appartementsrechten voor woningen binnen het Project, derhalve ten minste drieëndertig (33) woningen, met

- kopers en met betrekking tot de ruimten op de begane grond koopovereenkomsten heeft gesloten waarvan de bedenktijd is verstreken;
- (c) de Aannemer voor minimaal zeventig procent (70%) van de appartementsrechten voor woningen binnen het Project, derhalve ten minste drieëndertig (33) woningen, met kopers en met betrekking tot de ruimten op de begane grond aannemingsovereenkomsten heeft gesloten waarvan de bedenktijd is verstreken;
 - (d) het Project is ingeschreven in het register van Woningborg en de kopers van de appartementsrechten voor woningen binnen het Project recht hebben op afgifte van een Woningborg-certificaat, een en ander zoals bedoeld in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling;
 - (e) voor het Project alle voor start bouw vereiste vergunningen onherroepelijk zijn verleend; en
3. De Verkoper zal de Koper binnen veertien (14) dagen na de datum waarop alle in lid 2 van dit artikel opschortende voorwaarden zijn vervuld, schriftelijk meedelen dat de opschortende voorwaarden zijn vervuld.
 4. Aan de in lid 2 onder b. en c. genoemde opschortende voorwaarden zal eveneens zijn voldaan wanneer de Verkoper aan de Koper uiterlijk binnen veertien (14) dagen na het einde van de in lid 2 genoemde termijn schriftelijk mededeelt dat, ongeacht het percentage verkochte woonappartementen, het door de Koper gekochte appartementsrecht zal worden gerealiseerd.
 5. Indien en zodra de Verkoper vermoedt dat één of meerdere van de in lid 2 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal/zullen zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de Verkoper het recht de Koper vóór afloop van de in lid 2 van dit artikel bedoelde termijn schriftelijk het verzoek tot verlenging van maximaal drie (3) maanden te doen. De Koper zal alsdan vóór afloop van de meergenoemde termijn, indien zulks door Koper is gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen en aan de Verkoper schriftelijk retourneren. Wanneer het verzoek tot verlenging ná de in dit artikel genoemde termijn door de Koper wordt getekend, heeft dat geen enkele waarde. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen.
 6. Indien blijkt dat de Aannemer voor het verkrijgen van de in lid 2 onder f. van dit artikel genoemde registratie en/of certificaten door of namens Woningborg technische en/of juridische wijzigingen moet doorvoeren dan wel dat deze ten behoeve van de in lid 2 onder g. van dit artikel genoemde vergunningen van overheidswege worden opgelegd, zal de Verkoper binnen de in lid 2 van dit artikel genoemde termijn, doch uiterlijk één (1) maand voor afloop van deze termijn, de Koper schriftelijk ter zake op de hoogte stellen.
 7. Indien de Koper zich niet kan conformeren aan de eventuele wijzigingen, dient de Koper zulks binnen veertien (14) dagen na ontvangst van bedoelde kennisgeving aan de Verkoper schriftelijk mee te delen. Alsdan wordt geacht dat de onderhavige overeenkomst niet tot stand is gekomen dan wel, indien van toepassing, wordt geacht daarmee de ontbinding van de

onderhavige overeenkomst te zijn ingeroepen. Partijen zijn in dat geval over en weer geen (schade)vergoeding hoe ook genaamd aan elkaar verschuldigd. Indien binnen de genoemde termijn van veertien (14) dagen de Koper geen beroep heeft gedaan op zijn in dit lid bedoelde rechten, worden de wijzigingen geacht door de Koper te zijn geaccepteerd.

Artikel 14 Hoofdelijke aansprakelijkheid

1. Indien op het voorblad van deze overeenkomst is vermeld dat het appartementsrecht op beider naam door de Koper wordt gekocht en deze overeenkomst ten blijke daarvan door beiden op het voorblad gezamenlijk als Koper genoemde personen is ondertekend, zijn beiden hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen van de Koper onder deze overeenkomst.
2. Indien er sprake is van een Koper, die is gehuwd dan wel verbonden is middels een geregistreerd partnerschap, verklaart de Koper hierbij dat de echtgenoten / partners elkaar bij dezen over en weer de ingevolge artikel 88 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming tot de in deze overeenkomst neergelegde rechtshandelingen geven.

Artikel 15 Overdracht aan derden

1. Het is de Koper zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Verkoper niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden aan te bieden of over te dragen voordat het Verkochte door de Aannemer aan de Koper is opgeleverd. Aan een eventuele toestemming kan de Verkoper voorwaarden verbinden, dit ingeval van Betaalbare koopwoningen onverminderd het bepaalde in artikel 18A.
2. Indien de rechten en plichten uit deze overeenkomst zonder de vorenbedoelde toestemming van de Verkoper aan een derde worden overgedragen en deze overdracht vindt plaats vóórdat het middels de onderhavige overeenkomst verkochte appartementsrecht is voltooid, verbeurt de Koper zonder gerechtelijke tussenkomst aan de Verkoper een direct opeisbare boete van 10% van de Koopsom.

Artikel 16 Aanslag belastingen

De Koper is ermee bekend, dat een eventueel door de gemeente Leiden tijdens de bouw van het appartementsrecht aan de Verkoper op te leggen aanslag onroerendezaakbelasting, rioolheffing, waterschapslasten en/of overige zakelijke lasten zal worden doorberekend aan de Koper, voor zover deze lasten betrekking hebben op het Verkochte en de periode vanaf de juridische levering.

Artikel 17 Bodem- en/of milieukwaliteit

1. Verkoper staat er voor in dat de bodem op de datum van juridische levering geschikt is voor het door Koper beoogde gebruik van het Verkochte als hiervoor in artikel 3 vermeld.

2. Verkoper verklaart dat de gemeente Leiden na het bouwrijp maken en vóór levering van de Grond aan Verkoper de bestaande bodemonderzoeken laat actualiseren en een daarop van toepassing zijnde bodemgeschiktheidsverklaring voor het gebruik voor woondoeleinden en maatschappelijk gebruik laat afgeven.
3. Verkoper verklaart dat in de Grond achtergebleven heipalen aanwezig kunnen zijn, welke door de gemeente Leiden tot 150 cm onder het maaiveld worden verwijderd en worden ingemeten en ingetekend. Voor zover relevant voor het Verkochte, aanvaardt Koper deze feitelijke situatie.

Artikel 18 Vestiging zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en beperkingen, onherroepelijke volmacht, derdenbeding

1. Verkoper is gerechtigd om in de akte van levering, akte(n) van splitsing en/of in afzonderlijke akte(n) ten behoeve en/of ten laste van het Verkochte alle erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of opstalrechten te doen vestigen die hij voor de bereikbaarheid casu quo de handhaving van de feitelijke situatie van het (te bouwen) Gebouw en/of naburige percelen, casu quo de gemeente Leiden en/of andere publiekrechtelijke organen ten behoeve van openbare doeleinden, waaronder met name de aanleg, instandhouding, vervanging, verlegging en verwijdering van openbare nutsvoorzieningen, riolering, waterberging, afvalinzameling en overige voorzieningen, vereist of wenselijk acht.
2. Aan partijen is bekend dat eventueel nog diverse erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen dienen te worden gevestigd ten behoeve en/of ten laste van het Verkochte en de overige tot de ontwikkeling van het Project behorende registergoederen, waardoor de toestanden die in strijd met onder andere het burennrecht tussen de op die percelen gestichte of te stichten opstallen mochten bestaan, worden geformaliseerd casu quo gehandhaafd, dan wel in verband met de feitelijke toestand na realisatie van het bouwplan noodzakelijk en/of wenselijk zijn, waaronder de erfdienstbaarheden van weg en/of voetpad, alsook die tot het hebben van (schachten ten behoeve van) leidingen, afvoeren, luchtkanalen en dergelijke, zichtbare en onzichtbare leidingen, alsmede kabels ten behoeve van onder meer elektra-, warmte-, water-, radio- en televisieaansluitingen, telecommunicatie, de afvoer van hemel- en huishoudwater, gootwater en fecaliën en drainagebuizen, rioleringswerken of anderszins en eventuele inbalking, inankering, overbouw, onderbouw, licht en uitzicht, alles op de wijze zoals de opstallen na afbouw zullen zijn gerealiseerd.
3. Koper verleent hierbij onherroepelijk volmacht aan de Notaris, zulks met de macht van substitutie om voor alle hierboven genoemde situaties zakelijke rechten te vestigen ten behoeve en ten laste van het Verkochte en het Project, kwalitatieve verplichtingen te bedingen en kettingbedingen op te leggen, alsmede om de feitelijke situatie van het Verkochte en het Project te legaliseren. Koper machtigt de Notaris om de zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen als hiervoor bedoeld uit te werken, voor zoveel nodig te wijzigen en definitief vast te stellen bij de akte van levering of in een separate akte.

4. Ter uitvoering van het in dit artikel gestelde is Koper verplicht gedurende de periode tot twee (2) jaar na oplevering van het Verkochte, bij overdracht van het Verkochte bij wijze van derdenbeding ten behoeve van Verkoper van de nieuwe koper(s) te bedingen dat (i) hij gelijke volmacht verstrekt, (ii) Koper dit beding ook aan zijn rechtsverkrijgers zal opleggen en van hen zal bedingen en (iii) deze laatstgenoemde verplichtingen mede worden aangegaan tegenover Verkoper. Koper zal de oplegging en aanvaarding van deze bedingen door zijn rechtsverkrijgers namens Verkoper aanvaarden.
5. Ten aanzien van bekende bijzondere verplichtingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen betreffende het Verkochte wordt verwezen naar de aankomstitel(s), het resultaat van het erfdienstbaarhedenonderzoek en titelonderzoek, de voorafgaande levering, alsmede de akte(n) van splitsing en de verkoopdocumentatie. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen die daaruit voortvloeien.
6. Voor zover in de gemelde akte(n) verplichtingen voorkomen waarvan Verkoper gehouden is deze aan Koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden deze verplichtingen door Koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door Verkoper voor die derden aangenomen.
7. Koper is ermee bekend en stemt ermee in dat:
 - (a) de gemeente Leiden en/of nutsbedrijven in verband met de aanleg, instandhouding, vervanging, verlegging en verwijdering van nutsvoorzieningen, riolering en overige openbare voorzieningen rechten kunnen verlangen, waaronder gedoogplichten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of opstalrechten;
 - (b) voorzieningen voor waterberging op eigen terrein en/of, indien en voor zover nodig, in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd en in stand gehouden overeenkomstig de eisen vanuit de Hemelwaterverordening en de overige toepasselijke gemeentelijke regelgeving;
 - (c) nutsvoorzieningen in pandig kunnen worden gerealiseerd en dat de betreffende ruimten moeten voldoen aan de eisen van de netbeheerders, waaronder eisen ten aanzien van bereikbaarheid, onderhoud en storing;
 - (d) de aansluiting van woningen op het gemeentelijk rioolstelsel moet voldoen aan de Verordening Fysieke Leefomgeving Leiden en de Verordening afvoer hemelwater en grondwater Gemeente Leiden 2020;
 - (e) de ontwikkeling moet voorzien in de eigen fietsparkeerbehoefte en, voor zover van toepassing, auto- en fietsparkeren voor bezoekers overeenkomstig de Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020.

Artikel 18A Verplichting tot zelfbewoning en anti-speculatiebeding voor Betaalbare koopwoningen

[Dit artikel uitsluitend opnemen indien het Verkochte kwalificeert als Betaalbare koopwoning. Indien het Verkochte géén Betaalbare koopwoning is, dit artikel schrappen of als niet van toepassing markeren.]

1. *Koper is ermee bekend dat het Verkochte een Betaalbare koopwoning betreft. Dit is een koopwoning met een koopprijs als bedoeld in artikel 1, onder c, onder 3° besluit Woningbouwimpuls 2020 ofwel van ten hoogste € 420.000,00 (in het kalenderjaar 2026). De in de vorige zin bedoelde bovengrens van € 420.000,00 wordt bij ministeriële regeling met ingang van elk kalenderjaar gewijzigd;*
2. *Verkoper verklaart dat het hierna opgenomen kettingbeding aan Koper wordt opgelegd ten behoeve van de gemeente Leiden en Koper verklaart dit te zullen aanvaarden:*

Verplichting tot zelfbewoning

1. *Koper is verplicht de Betaalbare koopwoning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen. Koper dient zich binnen vijf maanden vanaf notariële levering in te schrijven in de Basisregistratie Personen (BRP) als (hoofd)bewoner op het betreffende adres. Bij niet-nakoming van deze zelfbewoningsverplichting is Koper aan de gemeente Leiden een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 25.000,00) en een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per kalenderdag dat niet aan de zelfbewoningsverplichting wordt voldaan. De maximaal verschuldigde boete bedraagt vijftigduizend euro (€ 50.000,00).*
2. *De zelfbewoningsplicht geldt gedurende tien (10) jaar na de datum van de akte van levering van de Betaalbare koopwoning en wordt via kettingbeding doorgelegd op opvolgende verkrijgers. In deze periode is het Koper in principe niet toegestaan de Betaalbare koopwoning te verhuren.*
3. *Geen boete op basis van de zelfbewoningsplicht zoals bedoeld in lid 1 is verschuldigd indien:*
 - (a) *de Betaalbare koopwoning niet langer door Koper wordt bewoond omdat de Betaalbare koopwoning wordt verkocht aan een natuurlijk persoon die de Betaalbare koopwoning uitsluitend zal gebruiken ten behoeve van eigen bewoning als in dit artikel bedoeld;*
 - (b) *de Betaalbare koopwoning wordt verkocht op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek;*
 - (c) *de Betaalbare koopwoning niet langer door Koper wordt bewoond omdat de Betaalbare koopwoning wordt verkocht in verband met de executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek;*
 - (d) *Koper schriftelijke toestemming van de gemeente Leiden heeft gekregen. De gemeente Leiden kan hieraan (financiële) voorwaarden verbinden.*

4. *De toestemming zoals bedoeld in lid 3 onder d. wordt in ieder geval verleend in geval van:*
- (a) verhuur van de woning aan een familielid in de eerste graad, mits de verhuur van de woning plaatsvindt onder de voorwaarden voor Middeldure huurwoningen zoals opgenomen in de Doelgroepenverordening van de gemeente. Een Middeldure huurwoning is een huurwoning met een kale huur tussen de € 879,66 (liberalisatiegrens) en € 1.220,40 per maand (2024). Vanaf inwerkingtreten van de Wet betaalbare huur is de maximale huurprijs de huurprijs die geldt voor woningen met maximaal 186 punten conform het woningwaarderingssysteem (WWS) als bedoeld in (het wetsvoorstel van) de Wet betaalbare huur;*
 - (b) verblijf in het buitenland gedurende een beperkte periode (minimaal drie (3) maanden, maximaal twee (2) jaar) eens in de vijf jaar;*
 - (c) een uitzonderlijk geval waarin onverkorte toepassing tot onvoorziene en onredelijke gevolgen zou leiden, gegeven het doel en de strekking van de regeling zoals verwoord in het gemeentelijk woonbeleid.*
- Koper dient bovengenoemde omstandigheden ten genoegen van de gemeente Leiden aan te kunnen tonen.*
5. *Indien de gemeente Leiden constateert dat Koper niet volgens de BRP staat ingeschreven op het in lid 1 bedoelde adres van de Betaalbare koopwoning, stelt de gemeente Leiden Koper eenmalig in staat zulks binnen veertien (14) dagen alsnog te doen. Laat Koper na hieraan tijdig te voldoen, dan wordt aangenomen dat de Betaalbare koopwoning niet tien (10) achtereenvolgende jaren op bedoeld adres is bewoond door Koper en/of diens rechtsopvolger zoals bedoeld in lid 12. De boete zoals vermeld in lid 1 is dan onverkort van toepassing.*

Anti-speculatiebeding

6. *Koper en diens rechtsopvolger zijn gedurende een termijn van drie (3) jaar na de datum van de akte van levering van de Betaalbare koopwoning aan Koper niet bevoegd de Betaalbare koopwoning te vervreemden voor een hogere koopprijs dan de maximale koopprijs voor een Betaalbare koopwoning als bedoeld in artikel 1, onder c, onder 3° Besluit Woningbouwimpuls 2020 zoals deze geldt op het moment van de voorgenomen vervreemding, een en ander behoudens het bepaalde in de navolgende leden.*
7. *Onder vervreemden wordt verstaan enige overdracht van het juridisch dan wel economisch eigendom van (een gedeelte van) de Betaalbare koopwoning, het bezwaren van (een gedeelte van) de Betaalbare koopwoning met een beperkt genotsrecht, inbreng in mede-eigendom of andere constructies waardoor de Betaalbare koopwoning uit de feitelijke c.q. de beschikkingsmacht van Koper geraakt (“Vervreemding”).*
8. *Het bepaalde in lid 7 is niet van toepassing in geval van:*

- (a) verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek;*
 - (b) executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers;*
 - (c) schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 10 van dit artikel.*
9. *Het college van burgemeester en wethouders kan schriftelijk ontheffing verlenen van het vervreemdingsverbod in lid 6 van dit artikel. Het college van burgemeester en wethouders is hiertoe verplicht ingeval van:*
- (a) verandering van werkring van Koper of diens echtgeno(o)t(e) casu quo partner die een verhuizing redelijkerwijs noodzakelijk maakt;*
 - (b) overlijden van Koper of diens echtgeno(o)t(e) casu quo partner;*
 - (c) ontbinding van het huwelijk en/of (geregistreerd) partnerschap van Koper door echtscheiding of verbreking van een duurzaam samenlevingsverband;*
 - (d) verhuizing welke noodzakelijk is als gevolg van de gezondheid van Koper of een van diens gezinsleden; of*
 - (e) in geval van gezinsuitbreiding van Koper door de geboorte en/of adoptie van een kind waardoor verhuizing noodzakelijk wordt geacht;*
- aan welke toestemming het college van burgemeester en wethouders (financiële) voorwaarden kan verbinden. Het college van burgemeester en wethouders zal in ieder geval de financiële verplichting opleggen dat Koper honderd procent (100%) van het verschil tussen de maximale koopprijs voor een Betaalbare koopwoning als in lid 7 bedoeld en de voor de vervreemding overeengekomen koopprijs respectievelijk directe of indirecte (financiële) tegenprestatie zal vergoeden aan het college van burgemeester en wethouders. In geval van, naar mening van het college van burgemeester en wethouders, aantoonbaar gemaakte kosten van wezenlijke verbeteringen aan de Betaalbare koopwoning zullen die kosten in aftrek worden gebracht op de te betalen financiële vergoeding.*
10. *Een verzoek om ontheffing dient tenminste zes (6) weken voor de notariële overdracht schriftelijk te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders en vergezeld te gaan van een afschrift van dit volledige artikel, een opgave van de (verwachte) datum van notariële overdracht, een opgave van de datum en notaris van de oorspronkelijke eigendomsoverdracht, een afschrift van de akte van oorspronkelijke eigendomsverkrijging, en een opgaaf van de aantoonbaar gemaakte kosten ter verbetering van de woning.*
11. *Bij overtreding of niet-nakoming van het anti-speculatiebeding is Koper aan de gemeente Leiden een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), onverminderd het recht om nakoming van het anti-speculatiebeding te vorderen.*

Kettingbeding

12. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Leiden, namens welke gemeente Verkoper hierbij aanvaardt, het bepaalde in dit gehele artikel (de “**Verplichting**”) bij een Vervreemding van een Betaalbare koopwoning aan diens rechtsopvolger (de “**Rechtsopvolger**”) als na te komen verplichting(en) van de betreffende Rechtsopvolger jegens de gemeente Leiden op te leggen en in verband daarmee het in dit gehele artikel bepaalde in de (notariële) akte woordelijk op te nemen. Rechtsopvolger is verplicht daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Leiden het beding aan te nemen. Koper verbindt zich voorts jegens de gemeente Leiden bij wijze van derdenbeding (kettingbeding) van de betreffende Rechtsopvolger te bedingen dat de Rechtsopvolger de Verplichting bij elke opvolgende Vervreemding zal opleggen aan de volgende Rechtsopvolger, zulks op dezelfde wijze als hiervoor in dit artikel is bepaald. De Rechtsopvolger is verplicht daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Leiden het beding op te nemen. Indien Koper of Rechtsopvolger de hiervoor genoemde verplichting(en) niet nakomt, verbeurt Koper of Rechtsopvolger door het enkele feit van overtreding ten behoeve van de gemeente Leiden een direct opeisbare boete ter hoogte van EUR 50.000,00, met de bevoegdheid voor de gemeente Leiden om daarnaast nakoming en/of vergoeding van eventueel meer geleden schaden, kosten en rente te vorderen.

Vergoeding

13. De vergoeding als omschreven in 14.9 waarop de gemeente Leiden alsdan recht blijkt te hebben, wordt bij de Vervreemding van de Betaalbare koopwoning door Koper aan de derde, voor zover mogelijk via de kwaliteitsrekening van de notaris die de (notariële) akte verlijdt, rechtstreeks aan de gemeente Leiden voldaan.

Overige bepalingen

14. Alle Betaalbare koopwoningen dienen een oppervlakte te hebben van tenminste 45 m² GBO (gebruiksoppervlakte vastgesteld volgens de NEN 2580), een en ander als bedoeld in de Woonvisie Leiden 2020-2030 en de Uitvoeringsagenda Wonen Leiden 2020-2023.

Artikel 19 Splitsing in appartementsrechten, onherroepelijke volmacht

In de akte van levering wordt een onherroepelijke volmacht opgenomen met de volgende strekking:

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper

ONHERROEPELIJKE VOLMACHT

- (i) Iedere eigenaar dient in de akte van levering van zijn/haar appartementsrecht een onherroepelijke volmacht te verlenen aan (het bestuur van) de Vereniging van Eigenaars en/of aan ieder der personen werkzaam ten kantore van de Notaris, zo tezamen als ieder van hen afzonderlijk, met de macht van substitutie, om:
 - (a) tot het (doen) wijzigen en/of rectificeren van de bepalingen van de akte(n) van splitsing in appartementsrechten en/of een of meer daarbij betrokken splitsingstekeningen;
 - (b) indien zulks gezien de feitelijke situatie nodig mocht zijn, erfdienstbaarheden, opstalrechten en/of beperkte rechten te vestigen ten laste van, respectievelijk aan te nemen ten behoeve van het in de akte van splitsing genoemde Gebouw en/of zijn appartementsrecht, al dan niet in afwijking van het burennrecht zoals bepaald in het Burgerlijk Wetboek;
 - (c) indien zulks nodig mocht zijn mede te werken aan bedoelde akte(n) van vestiging erfdienstbaarheden, opstalrechten en/of beperkte rechten en aan een rectificatie, wijziging of aanvulling van de akte van splitsing teneinde de akte van splitsing aan te passen aan de feitelijke situatie;
 - (d) om de te dien aangaande benodigde stukken en akte op te maken en te ondertekenen.
- (ii) Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal gedurende de bouw en tot maximaal twee (2) jaar na oplevering van het Gebouw door het bestuur schriftelijk aan de eigenaars moeten worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmacht gebruik gemaakt zal worden, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast.
- (iii) Indien het privé-gedeelte van een eigenaar door de voorgenomen aanpassing van het reglement van splitsing wijziging ondergaat, zal door de betreffende eigenaar een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verstrekt.
- (iv) De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmacht eindigt uiterlijk twee (2) jaar na oplevering van het Gebouw.
- (v) (v) Ter uitvoering van het gestelde in dit artikel is Koper verplicht gedurende de periode tot twee (2) jaar na de algemene oplevering van de gemeenschappelijke delen van het Project waar het Verkochte deel van uitmaakt, bij overdracht van het Verkochte bij wijze van derdenbeding ten behoeve van Verkoper van de nieuwe koper(s) te bedingen dat (i) hij een gelijke volmacht verstrekt, (ii) Koper dit beding ook aan zijn rechtsverkrijgers zal opleggen en van hen zal bedingen en (iii) deze laatstgenoemde verplichting mede wordt aangegaan tegenover Verkoper. Koper zal de oplegging en aanvaarding van deze bedingen door zijn rechtsverkrijgers namens Verkoper aanvaarden.

Artikel 20 Vereniging van Eigenaars

1. Koper wordt van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE) en is diens gevolg onderworpen aan het reglement bij de akte van splitsing.
2. Koper verplicht zich tot naleving van de bepalingen van het reglement van de VvE.
3. De Koper is verplicht ten tijde van het passeren van de akte van levering van het Verkochte een eerste bijdrage van tweehonderd euro (€ 200,00), althans een door Verkoper en/of de Notaris vast te stellen bedrag, te storten ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars.
4. De VvE gaat een huurovereenkomst aan ten behoeve van het gebruik van appartement met bouwnummer 47 voor algemeen gebruik ten behoeve van kort durend logies voor gasten van de appartementseigenaren van de woningen, zoals beschreven in de huurovereenkomst (bijlage). Voor zover nodig verleent de Koper volmacht aan de VvE (in oprichting) volmacht tot het aangaan van de huurovereenkomst. Na het beëindigen van de huurovereenkomst, kan dit appartement in gebruik worden genomen als huur- en/of koopwoning, een en ander overeenkomstig het bepaalde in splitsingsakte en huishoudelijk reglement.

Artikel 21 Bedenktijd

1. De Koper verklaart dat op de datum van zijn ondertekening van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld inclusief bijlagen.
2. Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door Partijen ondertekende overeenkomst aan de Koper, heeft de Koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden.
3. Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Artikel 22 Verbod overdracht van rechten en vervreemding

Voordat de levering van het verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden en voordat Koper overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan, is het Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren.

Artikel 23 Promotiemiddelen

Koper is ermee bekend dat alle promotiemiddelen, die door of namens Verkoper ter beschikking zijn gesteld of zijn overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie. In verband hiermee kan Koper aan die promotiemiddelen geen rechten ontlenen.

Artikel 24 Persoonsgegevens

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst geeft Koper door ondertekening van deze overeenkomst toestemming aan Verkoper de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)) van Koper te verstrekken aan de Notaris, de Aannemer, Woningborg, de makelaar, de Vereniging van Eigenaars en overige bij de uitvoering van deze overeenkomst en de Aannemingsovereenkomst betrokken partijen, een en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Artikel 25 Diversen

1. Indien de Notaris meent dat (één van) de Koper(s) de Nederlandse taal niet voldoende verstaat(n), zal de Notaris een door de Notaris aan te wijzen beëdigde tolk uitnodigen die bij het ondertekenen van de leveringsakte aanwezig zal zijn. De kosten van deze tolk zijn voor rekening van Koper.
2. Deze akte zal tezamen met de Aannemingsovereenkomst berusten bij het kantoor van de Notaris, alwaar Partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.
3. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
4. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
5. Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van de koopovereenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de Koper en de Verkoper mochten ontstaan, worden beslecht door de gewone bevoegde rechter.

Ondertekend te: Voorburg

Ondertekend te:

Op:

Op:

De Verkoper:

De Koper:

Waaijer Projectrealisatie B.V.
Voor deze:

Naam:

Naam: De heer M. Ruhl

Naam:

Functie: **Directeur**

BIJLAGEN / verklaring Koper

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper

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

1. Situatietekening van het Verkochte;
2. Concept-akte van splitsing in appartementsrechten;
3. Concept-splitsingstekening(en);
4. Huurovereenkomst gemeenschappelijke ruimte;

De Koper verklaart voorts uitvoerig te zijn geïnformeerd over alle facetten die betrekking hebben op het Verkochte.

Ondertekend te:

Op:

De Koper:

Naam:

Naam:

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper