

KOOPOVEREENKOMST

voor appartementsrechten in Project The Minister

Bouwnummer:	Adres: Sir Winston Churchillaan 366 ,Rijswijk
-------------------------	--

Ondergetekenden:

Statutaire naam : Churchill Tower 1 B.V.
Churchill Tower 2 B.V.

Gevestigd : Hilversum
Postadres : Postbus 2064
Postcode / Plaats : 1200 CB Hilversum
K.v.K. nummer : 59862033
Telefoonnummer : 035-6233978
E-mail : office@reshapeproperties.com
Internet :
Rechtsgeldig vertegenwoordigd door : De heer J.H.G.M. Paardekooper (via volmacht)

hierna in deze akte te noemen: "**de Verkoper**"; en

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

Burgerlijke staat : Ongehuwd / samenwonend met / gehuwd met / voornemens te
huwen met / geregistreerd als partner met / alleenstaand
met/zonder huwelijkse voorwaarden/weduwe

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

Word(t)(en) het (de) appartementsrecht(en) op beider namen gekocht ?
N.V.T./ Ja / Nee, het (de) appartementsrechten word(t)(en) op naam van gekocht.

hierna in deze akte te noemen: "**de Koper**",

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

Partijen nemen het volgende in overweging:

- De Verkoper heeft op het perceel aan de Churchillaan 366 te Rijswijk een project ontwikkeld inhoudende de transformatie van een bestaand kantoorgebouw tot 310 appartementen, inclusief algemene ruimten, installaties, PV- panelen op het dak, een basement ("kelder"), met onder andere een gemeenschappelijke fietsenstalling, 50 bergingen, installatieruimtes, het omliggende landschap en een parkeerterrein met 122 parkeerplaatsen, een gerenoveerde parkeergarage met 293 parkeerplaatsen, een WKO-installatie ten behoeve van de warmte- en koude-opwekking van het gebouw en PV-panelen op de parkeergarage met alles wat daarbij hoort, bekend als "The Minister" (verder ook wel te noemen: "het Project").
- De verkoop van het/de appartementsrecht(en) bestemd tot woning en/of berging en/of parkeerplaats geschiedt door deze afzonderlijke koopovereenkomst tussen de Verkoper en de Koper, hierna in deze akte te noemen: "**de Koopovereenkomst**", waarbij grondkosten, inclusief ontwikkelings- en bijkomende kosten, aan Koper in rekening worden gebracht;
- de daadwerkelijke transformatie van het kantoorgebouw naar woonappartementen c.a., waarvan het/de door de Koper gekochte appartementsrecht(en) een aandeel uitmaakt/uitmaken, geschiedt door middel van een afzonderlijke aannemingsovereenkomst tussen de Koper als opdrachtgever en Kondor Wessels Amsterdam B.V. als aannemer, hierna in deze akte te noemen: "**de Aannemingsovereenkomst**", waarbij bouwkosten en voorbereidingskosten van de Aannemer aan de Koper in rekening worden gebracht;
- Churchill Tower 1 B.V. is eigenaar van een perceel grond met daarop een gebouw (verder: "**het Gebouw**") en buitenparkeerplaatsen te Rijswijk (Zuid-Holland), plaatselijk bekend als C.T. Storklaan 11 tot en met 637 (oneven), kadastraal bekend gemeente Rijswijk sectie C nummer 2831, groot vijfduizend negenhonderdachtenvijftigvierkante meter.
- Door middel van een akte van splitsing met de daar in genoemde bijlagen inzake woningen C.T. Storklaan 11 tot en met 637 (oneven) te Rijswijk (Zuid Holland), verleden of te verlijden door de notaris mr J.W.A. Hockx, verbonden aan Lexence N.V. te Amsterdam is of zal dit eigendom van Churchill Tower 1 B.V. gesplitst in appartementsrechten;
- Churchill Tower 2 B.V. is eigenaar van een perceel grond met parkeerplaatsen en bijbehorende werken met toebehoren te Rijswijk (Zuid-Holland), gelegen aan de C.T. Storklaan, kadastraal bekend gemeente Rijswijk sectie C nummer 2867, groot tweeduizend achthonderdzesenvieftig vierkante meter, aan welk perceel een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend.
- Door middel van een akte van splitsing met de daarin genoemde bijlagen inzake parkeerterrein aan de C.T. Storklaan te Rijswijk (Zuid Holland), verleden of te verlijden door de notaris mr J.W.A. Hockx, verbonden aan Lexence N.V. te Amsterdam, is of zal dit eigendom van Churchill Tower 2 B.V. gesplitst in appartementsrechten;
- .

zijn op **2020** overeengekomen als volgt:

- I De Verkoper Churchill Tower 1 B.V. verkoopt aan de Koper, die koopt van deze Verkoper:
1. het appartementsrecht met index @, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de @ verdieping met bijbehorende berging in de kelder, plaatselijk bekend als C.T. Storklaan [*] te Rijswijk (Zuid-Holland).
- en* .

- De Verkoper Churchill Tower 2 B.V. verkoopt aan de Koper, die koopt van deze Verkoper:
2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Rijswijk sectie C complexaanduiding @ –A, met indexnummer @, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats met bijbehorende voorzieningen, gelegen aan de C.T. Storklaan.

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

EVT EXTRA PARKEERPLAATS TOEVOEGEN (sub 3)

tezamen hierna in deze akte te noemen: "**het Verkochte**".

Een en ander conform de betreffende splitsingsakte met de daarin genoemde bijlagen en splitsingstekening en het bepaalde in deze Koopovereenkomst.

II	De koopsom (vrij op naam) bedraagt:	
	A. Koopsom appartementsrecht sub I.1 (woning)	€
	B. Koopsom appartementsrecht sub I.2 (parkeerplaats)	€
	Optioneel Koopsom appartementsrecht sub I.3 (extra parkeerplaats)	€
	C. Rente conform artikel 8.3	€
	D. De reeds vervallen en door Verkoper betaalde aannemingstermijnen inclusief btw	€
		----- +
	Totaal A+B+C+D	€

zeggeduizendeuro

De Verkoper draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van één van de notarissen van Notarissen, gevestigd te op het adres tel., e-mail:@..., Derdengeldenrekening **IBAN NL.....** t.n.v. notarissen te, hierna in deze akte te noemen: "**de Notaris**", wordt gesteld en dat een kopie van deze akte, tezamen met de daarbij behorende bijlagen aan de Koper ter hand wordt gesteld.

De Koper machtigt de Notaris om zijn naam en adres desgevraagd op te geven aan één of meer andere Kopers van een appartementsrecht in het Gebouw.

Eventuele omzetbelasting zal worden berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het Verkochte zal Vrij op Naam (VON) geleverd worden. Dat houdt in dat eventuele overdrachtsbelasting ter zake de verkrijging door Koper van het Verkochte uit hoofde van de akte van levering als gevolg van deze Koopovereenkomst is, voor rekening van **Verkoper** komt.

Deze Koopovereenkomst is voorts aangegaan onder de volgende bepalingen.

Artikel 1 Bedenktijd

1. De Koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze Koopovereenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld. Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de Koper, heeft de Koper het recht de Koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.
2. Indien de in het vorige lid gestelde termijn van één (1) kalenderweek eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De termijn van één (1) kalenderweek wordt daarnaast zoveel verlengd, dat daarin ten minste vijf dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Voor wat betreft het uiterste tijdstip op die uiterste datum geldt dat een eventuele ontbindingsverklaring bovendien vóór 16.00 uur op die betreffende laatste dag dient te zijn ontvangen door Verkoper. Koper verbindt zich een kopie van de ontbindingsverklaring aan de Notaris te zullen toezenden.

Artikel 2 Mededelingsplicht

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

De Verkoper staat er voor in, dat hij aan de Koper al die inlichtingen heeft verschaft, die naar geldende verkeersopvattingen ter kennis van de Koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten die aan de Koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van de Koper verlangd mag worden, door de Verkoper niet behoeven te worden verstrekt.

Artikel 3 Opgaven door Verkoper

Verkoper garandeert Koper dat:

- a. Ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte Verkoper bevoegd zal zijn tot de overdracht van het Verkochte.
- b. Tot op heden zijn ten aanzien van het Verkochte en/of het Gebouw van overheidswege / of door nutsbedrijven geen voorzieningen voorgeschreven aan Verkoper of schriftelijk aangekondigd aan Verkoper die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
- c. Ten aanzien van het Verkochte zijn tot op heden aan Verkoper van overheidswege geen handhavingsbesluiten aangekondigd of meegedeeld.
- d. Met betrekking tot het Verkochte bestaan heden geen verplichtingen voor Verkoper uit huurkoopovereenkomsten.
- e. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de leveringsakte ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
- f. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de leveringsakte ontruimd zijn, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken van derden wegens huurbescherming (derhalve ook vrij van eventueel anti-kraak gebruik).
- g. Er is geen sprake van erfpacht of recht van opstal, anders dan opstalrechten ten behoeve van de WKO installatie en ten behoeve van de PV-Panelen op het dak van parkeergarage.
- h. Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op datum juridische levering zijn ten aanzien van het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie, behoudens de beschikking geluidshinder d.d. 26 februari 2019.
- i. Met betrekking tot het Gebouw is heden aan Verkoper geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig of aangekondigd.
- j. Verkoper beschikt thans niet over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, maar Aannemer zal vóór de oplevering van het Verkochte aan de Koper een (digitaal) energieprestatiecertificaat leveren.

Artikel 4 Verklaringen van Verkoper inzake verontreiniging

Verkoper verklaart vervolgens:

- a. Het is Verkoper niet bekend dat zich (een) (ondergrondse) opslagtank(s) in het Gebouw bevindt.
- b. Het is Verkoper bekend dat zich in het Gebouw thans asbesthoudende materialen bevinden. De Aannemer zal op grond van de Aannemingsovereenkomst deze asbesthoudende materialen verwijderen c.q. onschadelijk laten maken conform vergunning en zal, indien nodig, de bodem saneren zodat het Verkochte geschikt zal zijn voor haar bestemming (wonen/parkeerplaats).

Artikel 5 Overige verklaringen van Verkoper

Verkoper verklaart tot slot:

- a. Het is hem niet bekend dat heden een verplichting bestaat het Verkochte aan de gemeente, de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- b. Het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de voormalige Wet op de stads- en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, waarin het Gebouw is begrepen. Het is hem niet bekend dat het gebied waarin het Gebouw is gelegen in het bestemmingsplan is aangewezen als gebied waarbinnen de daar aanwezige bouwwerken dienen te

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

worden gemoderniseerd of vervangen.

- c. Het is hem niet bekend dat er heden beleidsvoornemens zijn tot onteigening.

Artikel 6 Verklaringen van Koper

Koper verklaart Verkoper:

- a. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de in deze Koopovereenkomst bedoelde lasten en beperkingen – waaronder mede begrepen de in artikel 7 bedoelde - alsmede die welke na onderzoek voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar (hadden kunnen) zijn;
- b. Koper heeft een kopie ontvangen van:
 - vorenbedoeld akten van splitsing in appartementsrechten met de daarin genoemde bijlagen;
 - de splitsingstekeningen;
 - de bijlagen behorende bij voormelde akten van splitsing;
- c. Koper is voornemens het Verkochte te gaan gebruiken als volgt: woning, berging resp. parkeerplaats.
- d. Koper is er mee bekend en accepteert dat hem bij het ondertekenen van deze Koopovereenkomst dan wel de leveringsakte geen energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen is overhandigd, maar dat later, bij de oplevering van het Verkochte door de Aannemer aan de Koper, door de Aannemer aan de Koper een (digitaal) energieprestatie certificaat zal worden geleverd.
- e. Koper is er mee bekend dat het Verkochte zal ontstaan door renovatie-/transformatie van een reeds bestaand gebouw, wat betekent dat de eisen die gesteld kunnen worden, kunnen afwijken van de eisen die gesteld mogen worden aan volledig nieuw gebouwde woningen.
- f. Koper is er mee bekend dat sprake is van een splitsing in appartementsrechten en parkeerplaatsen. Onder meer, maar niet beperkt tot, is Koper ook bekend artikel 40A en 42 B van de akte van splitsing inzake parkeerterrein aan de C.T. Storklaan te Rijswijk (Zuid Holland) waarin een koppeling is gemaakt tussen de appartementsrechten van het woongebouw in verband met het niet separaat mogen verkopen van een parkeerplaats en het in gebruik geven van een parkeerplaats en met artikel 27 van de akte van splitsing inzake woningen C.T. Storklaan 11 tot en met 637 (oneven) te Rijswijk (Zuid Holland) en van artikel 27 van de akte van splitsing inzake parkeerterrein aan de C.T. Storklaan te Rijswijk (Zuid Holland), waarin de krachtens die splitsing toegestane bestemming is opgenomen (hetgeen niet dezelfde bestemming hoeft te zijn als de publiekrechtelijke bestemming).
- g. Koper is ook bekend dat het huishoudelijke reglement nog niet is vastgesteld. Het wel of niet in gaan stellen van een huishoudelijk reglement zal aan de orde kunnen komen in de eerste (of een latere) vergadering van de Vereniging van Eigenaars.
- h. Koper is bekend met, en verplicht zich dienovereenkomstig, dat de appartementseigenaars jegens elkander verplicht zijn de (ver)bouw, de inrichting van het Gebouw of de inrichting of aanduiding van de grond tot stand te brengen en in stand te houden in overeenstemming met het daaromtrent in de akte van splitsing en de daarin genoemde bijlagen bepaalde, zoals dit in artikel 5:108 BW aan de appartementseigenaren is opgelegd.
- i. Koper zal geen bezwaar en/of beroep en/of enig ander rechtsmiddel indienen tegen de door de Verkoper of de Aannemer aangevraagde vergunningen voor de realisatie van het Project.

Artikel 7 Verplichtingen van Verkoper

Verkoper is verplicht Koper (een) appartementsrecht(en) te leveren, dat/die:

- a. niet is bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens de in een of meer van de concept akte(n) van (hoofd en/of onder)splitsing vermelde bepalingen dan wel voortvloeiende uit deze Koopovereenkomst waaronder, maar niet beperkt tot, de aan deze Koopovereenkomst toegevoegde bijlage genoemd in artikel 13 en/of 14;
- b. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in een of meer van de concept akte(n) van (hoofd en/of onder)splitsing vermelde bepalingen dan wel voortvloeiende uit deze Koopovereenkomst waaronder, maar niet beperkt tot, de aan deze Koopovereenkomst toegevoegde bijlage genoemd in artikel 13, 14 en 15;

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

Artikel 8 Levering

1. Levering vindt plaats wanneer

(a) vaststaat dat deze Koopovereenkomst niet meer op één van de gronden genoemd in deze Koopovereenkomst (onder meer artikel 21) kan worden ontbonden, of

(b) op elk moment voor de start van de (ver)bouw indien de Verkoper tot levering wenst over te gaan (welke situatie zich bijvoorbeeld zou kunnen voordoen indien kort voor de beoogde start bouw de koopovereenkomst is ondertekend en de ontbindende voorwaarden daarin nog niet verstreken kunnen zijn, in welk geval geleverd zal worden met een zogenaamde "Groninger akte").

De levering van het Verkochte (verder: "**de Levering**"), zal met in achtneming van een aankondigingsperiode van 14 kalenderdagen, binnen 14 dagen na deze aankondiging plaatsvinden, bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door de Notaris te bepalen tijdstip. Levering zal plaatsvinden, zoveel mogelijk voor de start bouw, en in ieder geval zoveel mogelijk op een moment dat de grond en opstallen (nog) voldoen aan de vereisten voor de Levering waarbij de verkrijging is belast met overdrachtsbelasting, zonder dat tevens ter zake van de Levering omzetbelasting verschuldigd is. Die (beoogde) leveringsdatum wordt hierna aangeduid als "**Leveringsdatum**".

Een eventueel voordeel op grond van artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer komt ten goede aan de Verkoper.

Mitsdien is Koper verplicht aan Verkoper te vergoeden het verschil tussen:

- a. het bedrag aan overdrachtsbelasting dat Koper ter zake van de verkrijging van het Verkochte verschuldigd zou zijn zonder het van toepassing zijn van het bepaalde in artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer; en
 - b. het bedrag aan overdrachtsbelasting dat Koper daadwerkelijk ter zake van de verkrijging van het Verkochte verschuldigd is.
2. Indien het (de) in lid 1 van dit artikel bedoelde appartementsrecht(en) ten tijde van de Levering nog ten name staat / staan van een derde, zal de Koper ermee genoegen nemen, dat – indien de Verkoper zulks wenst – die derde rechtstreeks aan de Koper overdraagt, eventueel bij verzamelakte.
3. Ongeacht de datum van ondertekening van de overeenkomst is Koper aan Verkoper over de koopsom een rentevergoeding verschuldigd van vier procent (4%) op jaarbasis ingaande op @ 2020 en eindigend op de dag van betaling van de koopsom. Deze vergoeding, te vermeerderen met Omzetbelasting, dient bij de levering, dan wel bij de betaling van de koopsom te worden voldaan.

Artikel 9 Aflevering

De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte vindt plaats bij het ondertekenen van de leveringsakte, in de feitelijke staat waarin het Verkochte zich dan bevindt (dus "as is, where is").

Artikel 10 Inschrijving in de openbare registers

1. De Koper is ermee bekend dat, zolang splitsing nog niet heeft plaatsgevonden, de Koop in verband met het bepaalde in artikel 7:3 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (er is hier sprake van een "toekomstig registergoed") niet in de openbare registers kan worden ingeschreven. Het is de Koper bekend dat hij alsnog opdracht aan de Notaris kan geven om de Koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers, zodra het Verkochte in juridische zin door de Verkoper is verkregen.
2. De kosten van inschrijving van de Koop, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting,

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

zijn alsdan voor rekening van de Koper, tenzij de Verkoper opdracht tot inschrijving geeft.

Artikel 11 Risico en baten en lasten

1. Het risico van het Verkochte gaat over bij het ondertekenen van de leveringsakte.
2. De op het Verkochte rustende zakelijke lasten en belastingen alsmede eventuele baten komen ten laste casu quo ten gunste van Koper vanaf de datum van de akte van levering of vanaf de datum van eventuele eerdere ingebruikneming.

Artikel 12 Controle op uitvoering

Verkoper en Koper zijn verplicht de daartoe bevoegd zijnde controlerende inspecteurs van overheidswege in de gelegenheid te stellen het Verkochte te inspecteren.

Artikel 13 Erfdienstbaarheden/Kwalitatieve verplichtingen/Kettingbedingen

De Verkoper heeft het recht zowel ten nutte als ten laste van het Verkochte, erfdienstbaarheden en/of opstalrechten te vestigen, kwalitatieve verplichtingen te bedingen, kettingbedingen op te leggen, een en ander uitsluitend in overleg met de Notaris, voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het Verkochte ten opzichte van naburige erven dan wel worden vereist door de gemeente Rijswijk, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, buizen en dergelijke dienende voor de WKO-installatie, PV-panelen, het verkrijgen van elektriciteit, water, gas, telefoon, radio- en tv-ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater.

De Koper is tevens bekend en accepteert alle bijzondere lasten, beperkingen en bepalingen omschreven in voormelde (concept-)akten van splitsing, de bijbehorende bijlagen, de bijbehorende splitsingsreglementen en de reglementen van de verenigingen van eigenaars. Koper zal dit zo nodig ook accepteren in de akte van levering alsmede eventuele na heden ontstane lasten en beperkingen, doch dit laatste uitsluitend zover dit voortvloeit uit deze Koopovereenkomst (zoals bijvoorbeeld dit artikel 13 of artikel 14) of als dat niet zo is, indien zulks in redelijkheid niet nadelig is voor de Koper. Het is Koper bekend dat er te behoeve van de WKO-installatie een kettingbeding opgenomen zal worden in de leveringsakte. Daarnaast Koper verklaart bekend te zijn met de in **bijlage 1** opgenomen Erfdienstbaarheden/Kettingbedingen.

Artikel 14 Onherroepelijke volmacht

De Koper dient in de akte van levering van het Verkochte onherroepelijk volmacht te verlenen overeenkomstig **bijlage 1**.

Artikel 15 Wijzigingen op initiatief van de Verkoper

De Verkoper is onverminderd het bepaalde in andere artikelen van deze Koopovereenkomst gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het bouwplan en/of de akten van (hoofd- en onder-)splitsing en/of de daarbij behorende splitsingstekeningen aan te brengen, (i) waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit of bruikbaarheid van het Gebouw en/of het bij deze Koopovereenkomst verkochte appartement en/of parkeerplaats; deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten of (ii) waarvoor de Koper haar toestemming heeft verleend, welke toestemming de Koper niet op onredelijke gronden zal onthouden. De Koper dient binnen tien (10) kalenderdagen na het verzoek van de Verkoper daartoe aan de Verkoper schriftelijk mee te delen of hij de toestemming als in dit artikel vermeld verleent. Indien de Koper zulks niet binnen die tien (10) kalenderdagen mededeelt, wordt de toestemming geacht te zijn verleend, mits het verzoek van de Verkoper per aangetekend schrijven is verzonden.

De Verkoper zal de wijzigingen, tenzij die van zeer ondergeschikte aard zijn, schriftelijk aan de Koper mededelen.

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

Artikel 16 Opnamerapport

Er komt geen opnamerapport. De grond en opstallen worden geleverd in de situatie ten tijde van de Levering omdat de Koper separaat een aannemingsovereenkomst heeft gesloten met de Aannemer die de verbouw en renovatiewerkzaamheden aan het Verkochte zal uitvoeren.

Artikel 17 Afwijkende perceelgrootte

1. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het Verkochte, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Artikel 18 Waarborgsom / bankgarantie

1. Binnen twee (2) weken nadat is komen vast te staan dat deze Koopovereenkomst niet meer op grond van het bepaalde in artikel 21, leden 1 en 2 kan worden ontbonden, moet de Koper aan de Notaris een waarborgsom voldoen ter hoogte van 10% van de koopsom. Dit bedrag dient als zekerheid voor de betaling door Koper van de koopsom. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan de Koper binnen de gestelde twee (2) weken een bankgarantie doen stellen voor hetzelfde bedrag. Een bankgarantie als hier bedoeld dient:
 - a. tijdig aan de notaris ter hand gesteld te worden;
 - b. onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot één maand na het overeengekomen tijdstip van Levering;
 - c. afgegeven te zijn door een te goeder naam bekend staande in Nederland gevestigde bank;
 - d. de clausule te bevatten, dat de desbetreffende bank op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren
2. Indien de Koper een bankgarantie in de zin van dit artikel aan de Verkoper heeft gesteld, vervalt deze per de datum van de voltooiing van de Levering en betaling van de koopsom aan Verkoper.
3. Indien de Koper ondanks behoorlijke ingebrekestelling niet tijdig de waarborgsom heeft gestort of de bankgarantie heeft gesteld, verbeurt de Koper een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de koopsom. Verbeurte en betaling van deze boete laat de verplichting tot het stellen van de waarborgsom of bankgarantie onverlet.
4. De Notaris dient de waarborgsom aan Verkoper uit te betalen indien Koper een boete verbeurt jegens Verkoper op grond van het bepaalde in dit artikel en/of artikel 27 dan wel indien Koper een schade verschuldigd is aan Verkoper, hoe genaamd dan ook.
De rente van de waarborgsom komt ten goede aan diegene aan wie de waarborgsom wordt uitbetaald.
5. Het op grond van de afgegeven bankgarantie op de bankrekening gestorte bedrag zal de Notaris, onverminderd het bepaalde in de volgende zin, aan Verkoper doen uitkeren indien Koper tekortschiet en Koper een van voormelde boetes verbeurt of vorenbedoelde schade moet voldoen aan Verkoper, dit ter (gedeeltelijke) voldoening van die boete en/of schade.
De Notaris zal, indien hij niet kan beoordelen of vaststellen of niet wenst te beoordelen of vast te stellen of Koper tekortschiet, van de kredietinstelling die de bankgarantie heeft afgegeven, vorderen het bedrag uit te betalen door storting op zijn notariële bankrekening, welk bedrag niet wordt uitgekeerd totdat onherroepelijk vaststaat aan welke Partij de Notaris het bedrag moet doen uitkeren.

Artikel 19 Betaling koopsom

De betaling van de koopsom, de rente als bedoeld in artikel 8 lid 3 en eventuele verrekening van zakelijke lasten over het lopende kalenderjaar vinden plaats bij de Levering en wel via betaling door de Koper op de notariële bankrekening van de Notaris. De totale koopsom die volgt blijkt uit de afrekening van de Notaris dient te zijn voldaan door Koper voorafgaande aan het passeren van de akte van levering op de dag waarop de akte van levering gepland is krachtens het bepaalde in deze Koopovereenkomst.

Ten tijde van de levering van het Verkochte is de Koper als onderdeel van de in deze Koopovereenkomst

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen - door Verkoper aan de Aannemer betaalde - termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst, inclusief de daarover verschuldigde rente, aan de Verkoper verschuldigd.

De termijnen van de aanneemsom die voor de levering van het Verkochte vervallen zullen door de Aannemer aan de Verkoper worden gefactureerd, waarna de Verkoper deze termijnen als onderdeel (verhoging) van de koopsom (inclusief de hierna omschreven vergoedingen en rente) aan de Koper factureert. De na de levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen door de Aannemer aan de Koper worden gefactureerd.

Het feit dat Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van de woning aan de Koper levert (bij de Levering), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Aannemer uitgevoerde werkzaamheden.

De reeds ten tijde van de Levering vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de Aannemer jegens de Koper zijn verricht en waarvoor de Aannemer jegens de Koper aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst.

Artikel 20 Overheidssubsidie

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Artikel 21 Ontbindingsrechten

1. Ter zake van de aankoop door de Koper van het Verkochte is, zo garandeert de Koper aan de Verkoper, geen externe financiering benodigd. De Koper verklaart uitdrukkelijk geen financieringsvoorbehoud te zijn overeengekomen en verklaart zich bewust te zijn van de gevolgen hiervan.
OF
Ter zake van de aankoop door de Koper van het Verkochte is financiering benodigd. De Koper heeft het recht de onderhavige Koopovereenkomst te ontbinden indien en voor zover de Koper niet binnen twee (2) maanden na diens ondertekening een hypothecaire geldlening heeft verkregen, zulks onder bij de grote geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van €,-
2. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de Koper, zo garandeert de Koper aan de Verkoper, geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.
3.
 - a. Indien één of meerdere van de in de leden 1 en 2 bedoelde ontbindingsmogelijkheden (indien van toepassing) zich voordoen, heeft de Koper het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging, te verzenden aan de Verkoper uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen, waardoor de Koopovereenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
 - b. Het invoeren van de ontbinding op grond van lid 1 van dit artikel zal voorzien zijn van een schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van minimaal twee verschillende, in Nederland te goeder trouw bekend staande banken, verzekeringsmaatschappijen of andere hypotheeknemers.
Het invoeren van de ontbinding op grond van lid 2 van dit artikel zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.
4. Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 2 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

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

waarbinnen de Koper recht heeft de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot veertien (14) dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de Verkoper, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de Koopovereenkomst inroept.

5. Indien ter zake van de aankoop door de Koper van het Verkochte financiering is benodigd als bedoeld in lid 1 van dit artikel én – zonder dat dit het gevolg is van een verzoek van Koper - de door de Koper geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan – ondanks een daartoe gedaan verzoek van Koper - tot en met de datum van de Levering van het Verkochte, 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. De Verkoper draagt er zorg voor dat de Koper deze datum tijdig verneemt. Indien de Koper geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde verplichting, heeft de Koper het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van de Levering de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.
6. Verkoper heeft het recht de onderhavige Koopovereenkomst te ontbinden, indien de Verkoper en/of de Aannemer niet uiterlijk voor de vroegste van de volgende momenten (a) start bouw; (b) de Leveringsdatum; of (c) 9 maanden na ondertekening van deze overeenkomst, alle voor de realisatie van het gehele Project benodigde omgevingsvergunning(en) heeft verkregen en tevens elk van die vergunningen kwalificeert als een Onherroepelijke Vergunning. Onder een Onherroepelijke Vergunning wordt verstaan een vergunning die verleend en in werking getreden is en ter zake waarvan geen bezwaar, beroep of enig ander rechtsmiddel is ingesteld en ook niet meer openstaat, dan wel, voor zover voormelde rechtsmiddelen wel zijn ingesteld, deze in hoogste instantie zijn verworpen zonder dat dit tot een wezenlijke wijziging van de betreffende vergunningen heeft geleid.
7. De Verkoper heeft voorts het recht de onderhavige Koopovereenkomst te ontbinden indien *niet* uiterlijk op of voor de vroegste van de volgende momenten (a) start bouw; (b) de Leveringsdatum; of (c) 9 maanden na ondertekening van deze overeenkomst, aan alle van de volgende waarden is voldaan:
 - a. door Woningborg is een bewijs van planacceptatie afgegeven; *en*
 - b. door Woningborg is (zijn) alle door de Verkoper gewenste (garantie)certifica(a)t(en) afgegeven; *en*
 - c. door Woningborg is deze Koopovereenkomst goedgekeurd, indien Woningborg die goedkeuring als eis stelt voor de afgifte van haar planacceptatie en/of (garantie)certifica(a)t(en); *en*
 - d. er zijn voor minimaal @% van alle woningen en parkeerplaatsen in het Project koopovereenkomsten en aannemingsovereenkomsten gesloten (waarbij de daarin eventueel opgenomen voorwaarden in verband met financiering van de Koopovereenkomsten niet meer tot ontbinding daarvan kunnen leiden).
 - e. Met de WKO-exploitant Duurzaam Verbonden een exploitatie-overeenkomst is getekend
 - f. Met de exploitant van de PV-panelen Churchill Tower 4 B.V een exploitatie-overeenkomst is getekendVerkoper heeft ook dat ontbindingsrecht op elk moment na ondertekening van deze Koopovereenkomst zolang niet is voldaan aan elk van die onder a tot en met d vermelde voorwaarden.
8. De Verkoper zal Koper schriftelijk informeren over een ontbinding door Verkoper op grond van het bepaalde in dit artikel 21. Indien een ontbindingsrecht voor Verkoper bestaat, is Verkoper niet verplicht maar wel bevoegd van dat recht gebruik te maken.
9. Indien deze Koopovereenkomst wordt ontbonden (i) op grond van het bepaalde in deze Koopovereenkomst, dan wel (ii) met wederzijds goedvinden, zal iedere partij de kosten van de door hem ingeschakelde adviseur(s) dragen.

Overigens geldt in geval van die ontbinding alsdan dat:

 - a) geen van partijen iets van de andere partij te vorderen heeft ten gevolge van die ontbinding, hoe genaamd ook;
 - b) aan geen van partijen (schade)vergoeding of compensatie, onder welke titel of hoe genaamd

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

- c) dan ook, toegekend kan of mag worden als gevolg van die ontbinding; het in dit artikellid bepaalde, dan wel elke andere expliciete bepaling ter zake de consequenties of voorwaarden van een ontbinding, niet zal worden ontbonden en derhalve van kracht blijven na de ontbinding.

Artikel 22 Samenhang Koopovereenkomst en Aannemingsovereenkomst

Heden wordt door de Koper met de Aannemer de Aannemingsovereenkomst gesloten voor de realisatie van de woning c.a. zoals genoemd in deze Koopovereenkomst. De Aannemingsovereenkomst houdt enkel in zoverre verband met de onderhavige Koopovereenkomst, dat, indien de Aannemingsovereenkomst respectievelijk de onderhavige Koopovereenkomst niet tot stand komt, of voor het moment van Levering wordt ontbonden (overigens ongeacht welke partij de ontbinding van welke overeenkomst inroept) of voor het moment van Levering wordt vernietigd, tevens de onderhavige Koopovereenkomst respectievelijk de Aannemingsovereenkomst van rechtswege ontbonden zal zijn, dan wel kan elk van Verkoper en Koper tot ontbinding overgaan. Alsdan is het bepaalde in artikel 21, lid 9 van overeenkomstige toepassing.

De Verkoper en de Aannemer zijn niet hoofdelijk verbonden jegens de Koper voor de nakoming van deze Koopovereenkomst en/of de Aannemingsovereenkomst. De Verkoper is dientengevolge niet aansprakelijk voor de nakoming van de Aannemingsovereenkomst door de Aannemer en de Aannemer is dientengevolge niet aansprakelijk voor de nakoming van de onderhavige Koopovereenkomst door de Verkoper.

Gezien het belang van het behoud van kwaliteit van het totaal van het Project waarvan het Verkochte deel uitmaakt, zal Koper geen wijzigingen mogen aangaan van de Aannemingsovereenkomst, zonder voorafgaande toestemming van Verkoper, indien dit de kwaliteit en/of (architectonische) uitstraling van het Verkochte en/of het Gebouw nadelig beïnvloedt of kan beïnvloeden.

Indien Verkoper voor eigen rekening verbeteringen en/of kwalitatieve verhogingen wenst aan te brengen, zoals bijvoorbeeld maar niet beperkt tot verbeteringen van installaties, gevelafwerking, het afwerkniveau in het algemeen of materiaalkeuze, in de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken van het Project waarvan het Verkochte deel uitmaakt als nader omschreven in de betreffende splitsingsakte, dan is Verkoper hiertoe bevoegd, doch zal hij Koper wel hierover informeren.

Artikel 23 Kosten

De kosten van de in de overweging van deze akte bedoelde splitsing met bijbehorende stukken en alle kosten en rechten die aan de onder I van deze akte bedoelde verkoop en de Levering verbonden, zijn begrepen in de totale koopsom.

Artikel 24 Doorverkoop voor de Leveringsdatum

De Koper is *niet* bevoegd om zonder toestemming van de Verkoper het Verkochte voor de Leveringsdatum te verkopen aan een derde en de Verkoper is niet verplicht mee te werken aan de Levering aan een ander dan aan de Koper.

De Verkoper is niet verplicht om aan een doorverkoop of een doorlevering mee te werken.

Artikel 25 Ondeelbaarheid

De verkoop betreft meerdere appartementsrechten die voor de verkoop een onlosmakelijk verband vormen. Een partiële ontbinding (bijvoorbeeld ten aanzien van één maar niet alle van die appartementsrechten) of partiële beëindiging van de Koopovereenkomst is mitsdien niet mogelijk.

Artikel 26 Geschillenbeslechting

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 bij wege van arbitrage door de Raad van Arbitrage voor de Bouw overeenkomstig de regelen beschreven in het Woningborg Geschillenreglement, zoals deze luiden op de dag van het aanhangig maken van het geschil,

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

met in achtneming van het navolgende.

De Koper heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij Raad van Arbitrage voor de Bouw dan wel de gewone rechter.

Indien de Verkoper een procedure aanhangig wil maken, moet hij eerst de Koper bij aangetekende brief een termijn van ten minste één (1) maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil door de Raad van Arbitrage voor de Bouw dan wel de gewone rechter beslecht wil hebben.

De Verkoper is gebonden aan de door de Koper gemaakte keuze. Maakt de Koper binnen de gestelde termijn geen keuze dan heeft ook de Verkoper de vrijheid te kiezen voor de Raad van Arbitrage voor de Bouw dan wel de gewone rechter.

De Koper en de Verkoper hebben beiden het recht, ondanks de arbitrale overeenkomst en de daarin begrepen mogelijkheid van een arbitraal kort geding, een voorlopige voorziening te vragen aan de gewone rechter.

Artikel 27 Niet meewerking aan de levering

1. Indien een der partijen ook na een periode van 8 dagen na een schriftelijke sommatie (die dag van sommatie inbegrepen) in gebreke blijft mede te werken aan het verlijden van de akte van levering, terwijl de andere partij aan zijn verplichtingen heeft voldaan, - dan wel indien Koper niet tijdig de koopsom betaalt op de betreffende rekening van de Notaris - is de nalatige partij aan de andere partij als boete een bedrag verschuldigd, gelijk aan 10% van de koopsom, onverminderd het recht van de niet-nalatige partij de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen of nakoming te verlangen, en onverminderd diens recht op aanvullende schadevergoeding.
Het invoeren van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief.
Onverminderd het voorgaande geldt dat indien Koper op het overeengekomen moment niet meewerkt aan het verlijden van de akte van levering, dan wel niet op het overeengekomen moment de koopsom voldoet op de bankrekening van de Notaris maar vervolgens voor de sommatie als voormeld – dan wel binnen voormelde 8-dagen periode - wel alsnog (maar dan dus te laat ten opzichte van het overeengekomen moment) meewerkt aan het verlijden van de akte van levering of wel doch de koopsom alsnog betaalt op de betreffende rekening van de Notaris – de Koper alsdan een vertragingsschade verschuldigd is aan de Verkoper van drie pro mille van de koopsom per dag ten opzichte van dat overeengekomen moment (die dag van het oorspronkelijke moment inbegrepen als 1 dag), onverminderd het recht van Verkoper op aanvullende schadevergoeding (hetgeen bijvoorbeeld kan voortvloeien indien Verkoper de koopsom gebruikt ter gedeeltelijke voldoening van zijn verkoper uit hoofde van de aankoop door Verkoper van het in de splitsing te betrekken registergoed en door die vertraging Verkoper zijn verkoper schade moet voldoen).
2. Indien een der partijen in gebreke is in een of meer van zijn andere verplichtingen dan de verplichtingen als bedoeld in lid 1 van dit artikel, geldt het bepaalde in de wet.

Artikel 28 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 tekenen van de leveringsakte aanwezig zal zijn. De kosten van deze tolk zijn voor rekening van Koper.
2. Buiten hetgeen in deze Koopovereenkomst is bepaald, bestaan op heden tussen Verkoper en Koper geen overeenkomsten of anderszins juridisch verbindende afspraken met betrekking tot de verkoop en koop van het verkochte.
3. Op deze Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
4. Op de in deze Koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Handtekeningen op volgende bladzijde

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

Getekend te Hilversum

Getekend te Rijswijk

op2020

op2020

De Verkoper:
Churchill Tower 1 B.V.
Churchill Tower 2 B.V.

De Koper:

De heer J.H.G.M. Paardekooper

.....

De Koper verklaart een afschrift te hebben ontvangen van alle in artikel 6.b. vermelde documenten.

Getekend te Rijswijk

op -.....-2020

De Koper

.....

.....

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

BIJLAGE 1

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN EN KETTINGBEDINGEN.

Tekst op te nemen in akte van levering:

Artikel 1 Onherroepelijke volmacht

- 1.1 Koper verleent onherroepelijke volmacht (met de macht van substitutie) aan Verkoper tot:
- a. het, op eerste verzoek van de meest gereede partij, zo nodig over en weer vestigen of wijzigen van al die zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen als voorafgaand aan en/of bij de oplevering van het totale project The Minister te Rijswijk (Zuid-Holland) redelijkerwijs noodzakelijk mochten blijken te zijn;
 - b. wijzigingen van de akte(n) van splitsing om, indien na de totale oplevering van het Gebouw Woonappartementen casu quo het Maaiveld Parkeren mocht blijken dat de realisering van onderdelen van het Gebouw Woonappartementen casu quo het Maaiveld Parkeren niet heeft plaatsgevonden in overeenstemming met die akte(n) van splitsing, die akte(n) van splitsing met dat gerealiseerde gebouw casu quo met dat gerealiseerde werk in overeenstemming worden gebracht;
- en voorts om al die (rechts)handelingen te verrichten en akten te passeren, casu quo stukken te ondertekenen die gevolmachtigden in verband met het hiervoor onder a. en b. vermeld nuttig of noodzakelijk acht.
- Tevens verplicht Koper zich bij deze een schriftelijke toestemming van een eventuele hypothecaire financier te bedingen voor de in Artikel 1.1 onder a en b bedoelde rechtshandelingen en hiervan te doen blijken in de hypotheekakte.
- 1.2 Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door of namens Verkoper schriftelijk moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden.
- Indien door Verkoper niet binnen twee jaar na oplevering van het Verkochte mededeling is gegeven dat van de aan hem afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmacht, dan na schriftelijke toestemming van Koper.
- 1.3 Koper is verplicht gedurende de periode dat het Gebouw Woonappartementen zal worden gerealiseerd en tot twee jaar daarna bij overdracht van het Verkochte (geheel of gedeeltelijk):
- a. aan zijn rechtsopvolger de verplichting op te leggen in de akte van levering een gelijke volmacht te verlenen aan Verkoper en een gelijke verplichting op te leggen als in Artikel 1.1 is vermeld;
 - b. het bepaalde in dit Artikel 1 - voor zover nog van toepassing - woordelijk te doen opnemen, de nieuwe eigenaar de verplichting op te leggen en te doen aannemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijke opeisbare boete van vijftien duizend euro (EUR 15.000,00) per overgedragen appartementsrecht, te voldoen door de nalatige partij die zulks verzuimt, ten behoeve van Verkoper.

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

Artikel 2 Parkeren

- 2.1 Verkoper bedingt ten behoeve van de gemeente Rijswijk van Koper dat toekomstige bewoners geen vergunning kunnen aanvragen noch een beroep doen op een gemeentelijke parkeerregeling voor bezoekers. Parkeren dient op het eigen terrein van het projectgebied plaats te vinden. Dit beding dient als kettingbeding opgenomen te worden in een overeenkomst met een eindgebruiker (huurder), op straffe van verbeurte van een boete jegens de gemeente Rijswijk van vijf duizend euro (EUR 5.000,00).
- 2.2 Koper is verplicht bij overdracht van het Verkochte ten behoeve van de gemeente Rijswijk het bepaalde in Artikel 2.1 en dit Artikel 2.2 woordelijk te doen opnemen in de akte van levering (of in een met die akte in de Openbare Registers in te schrijven bijlage daarbij), de nieuwe eigenaar de verplichtingen op te leggen en te doen aannemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijke opeisbare boete van vijf duizend euro (EUR 5.000,00), te voldoen door de nalatige partij die zulks verzuimt, ten behoeve van de gemeente Rijswijk.
- 2.3 Verkoper aanvaardt namens gemeente Rijswijk het bepaalde in dit Artikel 2.

Artikel 3 Energielivering via WKO-installatie

- 3.1 Vereniging van Eigenaars Woningen C.T. Storklaan 11 tot en met 637 (oneven) te Rijswijk (Zuid-Holland) heeft met de exploitant van de Warmte- en Koudeopslaginstallatie (hierna te noemen: **Exploitant**) van het Gebouw Woonappartementen een overeenkomst gesloten voor de levering van warmte en koude (hierna te noemen: **Energie**) middels warmte- en koudeopslag voor een periode van dertig (30) jaar vanaf het moment dat de Warmte- en Koudeopslaginstallatie gebruiksgereed is (hierna te noemen: **Exploitiemoment**).
- 3.2.1 Iedere gerechtigde tot een appartementsrecht woning behorend tot het Verkochte (die gerechtigde hierna te noemen: **Eigenaar Woonappartement**; dat appartementsrecht hierna te noemen: **Woonappartement**) is verplicht om vanaf het Exploitiemoment en gedurende de periode dat de Exploitant gerechtigd is tot een recht van (onder)opstal met betrekking tot de Warmte- en Koudeopslaginstallatie, de Energie ten behoeve van zijn appartementsrecht te (doen) betrekken van de Exploitant middels warmte- en koudeopslag in de bodem, onder de voorwaarde dat deze levering concurrerend zal zijn en blijven, gemeten ten opzichte van traditionele (zoals in tweeduizendtweintig (2020) in Rijswijk (Zuid-Holland) gebruikelijk is) energielivering.
- 3.2.2 Voor iedere overtreding van, niet-nakoming van of tekortkoming van de in Artikel 3.2.1 bedoelde verplichtingen, verbeurt die Eigenaar Woonappartement (of zijn rechtverkrijgenden onder algemene titel) aan Exploitant een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (EUR 50.000,00), alsmede vijfhonderd euro (EUR 500,00) voor elke dag dat de niet-nakoming casu quo overtreding voortduurt.
- 3.2.3 De voornoemde boete, alsmede de hierna in Artikel 3.3 te vermelden boete van het kettingbeding, wordt jaarlijks gewijzigd (geïndexeerd) op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens, tweeduizend vijftien is honderd (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna te noemen: **CBS**). De gewijzigde boete wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde boete is gelijk aan de geldende boete op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:

voor de kalendermaand waarin de boete wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de boete wordt aangepast.

De boete wordt niet gewijzigd indien een indexering van de boete leidt tot een lagere boete dan de laatst geldende. Die laatst geldende boete blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de boete wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste aanpassing van de boete heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die wijziging van de boete de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd. Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

- 3.3 Iedere Eigenaar Woonappartement is verplicht en verbindt zich jegens de Exploitant, die dit voor zich aanvaard, het bepaalde in de Artikelen 3.1, 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.3 bij de overdracht van het geheel of een gedeelte van zijn Woonappartement, alsmede bij de verlening daarvan van een zakelijk recht uitgezonderd een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die onderdelen bepaalde in de akte van levering (of in een met die akte in de Openbare Registers in te schrijven bijlage daarbij) woordelijk op te nemen, zo op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (EUR 50.000,00) ten behoeven van de Exploitant, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 3.4 Op gelijke wijze als hierboven in Artikel 3.3 bepaald, verbindt een Eigenaar Woonappartement zich er jegens de Exploitant tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel de in Artikel 3.3 bedoelde artikelen als de in Artikel 3.3 en de in dit Artikel 3.4 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Exploitant het beding aan.

Bedoeld wordt met:

Gebouw Woonappartementen:

Een gebouw in hoofdzaak bestaande uit driehonderdtien (310) woningen met balkon op de begane grond tot en met de vierentwintigste verdieping en met bergingen en een gemeenschappelijke fietsenstalling in de kelder op de min een (-1) laag met bijbehorende voorzieningen, waaronder een (hoofd)entree op de begane grond.

Maaiveld Parkeren:

Parkeerplaatsen en bijbehorende werken met toebehoren.

Paraaf Verkoper:

Paraaf Koper:
