

2024.000465.01/CK

Stichting Woonstad Rotterdam
Rochussenstraat 21 te Rotterdam

KOOPOVEREENKOMST – Exercitiestraat 15AB te Rotterdam

De ondergetekenden:

- 1 **Stichting Woonstad Rotterdam**, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3015 EA Rotterdam, Rochussenstraat 21, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer: 24041502;
Stichting Woonstad Rotterdam wordt hierna ook genoemd "Verkoper"
- 2 a @
b @
deze@(n) hierna @tezamen genoemd: "Koper".

Middels deze akte verkoopt Verkoper aan Koper, die van Verkoper koopt:

Middels deze akte verkoopt Verkoper aan Koper, die van Verkoper koopt:
de eeuwigdurende erfpacht met de voor de gehele looptijd afgekochte canon, van een perceel grond, eigendom van de gemeente Rotterdam, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **R**, nummer **5681** groot één are negentien centiare, met de rechten van erfpachter op de op die grond aanwezige opstallen van drie woonhuizen met toebehoren, plaatselijk bekend **Exercitiestraat 15 A, 15 B 01 en 15 B 02** te (3034 RB) Rotterdam.
hierna te noemen: "**het Verkochte**" of "**het Registergoed**".

AANKOOPPRIJS

De koopprijs van het Registergoed bedraagt @.

De koop is gesloten onder de volgende

BEDINGEN

NOTARIELE AKTE VAN LEVERING

Artikel 1

De akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een van de notarissen verbonden aan het kantoor **Govers Spil Notarissen**, met vestigingen te Capelle aan den IJssel en Rotterdam, of een plaatsvervanger, hierna te noemen "de notaris", **uiterlijk 1 week nadat de bezwaartermijn (van 6 weken) is verlopen met betrekking tot de verleende toestemming door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IL&T)** ("de datum van overdracht").

KOSTEN EN BELASTINGEN

Artikel 2

- 1 De overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) is voor rekening van Koper. Deze wordt berekend over de als grondslag geldende waarde van het Registergoed vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Geen omzetbelasting

- 2 Geen omzetbelasting is verschuldigd wegens de levering van het Registergoed.

Kosten koop en levering

- 3 De notariële kosten ter zake van deze overeenkomst en de kosten wegens de levering van het Registergoed, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Koper.

@*opnemen indien van toepassing*:

Levering binnen periode artikel 13 Wet belastingen van rechtsverkeer

- 4 De overdrachtsbelasting is overeenkomstig het in deze akte bepaalde voor rekening van Koper. In het geval voor de berekening van deze belasting een beroep kan worden gedaan op vermindering van de grondslagwaarde wegens een verkrijging waarop het bepaalde van artikel 13 van de Wet belastingen van rechtsverkeer van toepassing is, geldt het volgende. Koper zal aan Verkoper uitkeren het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder bovenbedoelde vermindering en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het aldus eventueel door Koper aan Verkoper verschuldigde moet worden uitgekeerd bij de levering, conform artikel 3 (Betaling). De overdrachtsbelasting welke Koper is verschuldigd over het bedrag dat hij op grond van het voorgaande heeft vergoed aan Verkoper, komt voor rekening van Verkoper, en is verrekend met betaling van de koopprijs. @**

BETALING

Artikel 3

- 1 De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
- 2 Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bankrekening(en) van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.
- 3 Uitbetaling vindt niet plaats wanneer de notaris vaststelt dat het Registergoed is belast met méér inschrijvingen dan bij het verlijden van de akte van levering bekend waren.

WAARBORG SOM, BANKGARANTIE

Artikel 4

Bedrag van de waarborgsom, bankgarantie

- 1 Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Koper is Koper verplicht **uiterlijk 1 week na de ondertekening van deze koopovereenkomst** bij de notaris als waarborgsom een bedrag te storten

van: @.

In plaats van deze waarborgsom kan Koper desgewenst, binnen de hiervoor gemelde termijn, bij en ten genoegen van de notaris een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie tot laatstgemeld bedrag deponeren. Deze bankgarantie dient:

- onvoorwaardelijk te zijn en haar geldigheid te behouden gedurende ten minste één maand na de (in artikel 1) overeengekomen datum van notariële levering;
- afgegeven te zijn aan de notaris door een kredietinstelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, door een verzekeringsbedrijf met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de notaris; en
- de clausule bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

Verrekening waarborgsom

2 De waarborgsom zal met de koopprijs worden verrekend, behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde en behoudens het in artikel 14 (ingebrekestelling/ontbinding) bepaalde.

Overige bepalingen

- 3 Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan Koper opgelegde verplichtingen is artikel 14 (ingebrekestelling/ontbinding) van overeenkomstige toepassing.
- 4 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

AFLEVERING, STAAT VAN HET REGISTERGOED

Artikel 5

Toestand bij aflevering

1 De aflevering van het Verkochte aan Koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt, behoudens normale slijtage.

Verkoper is verplicht voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van de aflevering, alles behoudens het bepaalde in artikel 13 (risico-overgang enz.).

Tijdstip aflevering

2 De aflevering van het Verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de aflevering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van Verkoper per het tijdstip van de aflevering, tenzij anders overeen te komen.

Aflevering leeg en ontruimd

3 De aflevering van het Verkochte zal geschieden leeg en ontruimd, vrij van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming met uitzondering van Exercitiestraat 15A.

De aflevering van deze zal als volgt geschieden:

- **de onroerende zaak plaatselijk bekend als Exercitiestraat 15A te (3034 RB) te Rotterdam is verhuurd voor circa € 235,00 per maand.**

Inspectie

- 4 Koper heeft het recht het Verkochte vóór de aflevering in- en uitwendig te (doen) inspecteren.

Bestemming

- 5 Koper is verplicht het Verkochte te bestemmen en in gebruik te nemen en te houden als:

woonhuis (ten behoeve van verhuur).

Verhuur aan studenten alsmede deelverhuur (verhuren van kamers of delen van een woning) is niet toegestaan (zie ook hierna artikel 20)

Ten aanzien van deze bestemming van het Verkochte deelt Verkoper nog het volgende mee:

- het is Verkoper niet bekend dat dit beoogde gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan;
- het is Verkoper niet bekend dat het Verkochte gebouwd of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunning of met een vergunning waaraan voorwaarden zijn verbonden die nog moeten worden nagekomen.

Energielabel

- 6 Verkoper heeft op grond van artikel 2.1 lid 4 Besluit energieprestatie gebouwen, aan koper overhandigd: een energielabel als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen.

Asbest

- 7 Ter zake van de Exercitiestraat 15 B01 en 15 B 02 wordt verwezen naar een tweetal asbestrapporten uitgevoerd door AFRS Ingenieurs BV op 16 augustus 2023 onder rapportnummer 16.23.0409.AIR.11.OGE respectievelijk rapportnummer 16.23.0410.AIR.11.OGE, waarbij uit beide rapporten de conclusie luidt: geen asbest aangetroffen.

Het is Koper bekend dat ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het Verkochte, het gebruik en de verwerking van asbest en/of asbesthoudende materialen was toegestaan.

Het is Verkoper niet bekend dat in of aan het Verkochte, meer asbest of asbesthoudende materialen zijn gebruikt of verwerkt dan algemeen gebruikelijk ten tijde van de bouw/renovatie.

Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen moeten speciale maatregelen worden getroffen, die staan beschreven in de Milieuwet. Koper verklaart dat hij hiermee bekend is en vrijwaart Verkoper van iedere aansprakelijkheid.

Fundering

- 8 Ter zake het Verkochte wordt verwezen naar een funderingsonderzoek van Wareco Ingenieurs van 1 juni 2014.

Koper heeft van het hiervoor bedoelde rapport een kopie ontvangen, is met de inhoud bekend en heeft dit aanvaard.

Sanering

9. Ter zake het Verkochte wordt nog verwezen naar een saneringsplan opgesteld door de gemeente Rotterdam (met dossiernummer 2015-0114), een verkennend bodemonderzoek opgesteld door de gemeente Rotterdam (met dossiernummer 2014-0172) en het bodemonderzoek opgesteld door Nipa Milieutehnik B.V. (met kenmerk 13478-NvV-1214102).

Aan koper is een kopie van bedoelde onderzoeken overhandigd en koper is met de inhoud bekend.

Koper kan aan deze rapporten geen rechten ontlennen.

Bouwtechnische staat

10. Ter zake de bouwkundige staat van het Verkochte wordt nog verwezen naar een bouwtechnisch rapport (uitgevoerd door Perfectkeur B.V. met rapportnummer 423275 gedateerd 23 november 2023). Aan koper is een kopie van bedoeld onderzoek overhandigd en koper is met de inhoud bekend.

Koper kan aan dit rapport geen rechten ontlennen.

JURIDISCHE LEVERING

Artikel 6

1 Het Registergoed zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheek en van inschrijvingen daarvan; het Registergoed wordt geleverd met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten die er aan verbonden zijn.

Juridische lasten; bestaan bekend

2 Verkoper heeft kennis gegeven van alle aan Verkoper bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek (BW) en blijvend en/of voortvloeiend uit:

- 1 de (laatste) akte(n) van levering;
- 2 andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd;
- 3 bevelen en/of beschikkingen die op grond van de Wet Bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers.

Een tekst van de betreffende, bedoelde regelingen bevattende, documenten zijn aan Koper overhandigd.

Koper aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen.

Erfpacht verleend door de Gemeente Rotterdam aan Verkoper

Op de gemeentelijke erfpacht zijn van toepassing

a Algemene Voorwaarden voor vestiging van erfpacht op onroerende zaken van de gemeente Rotterdam in beheer bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (2006), vastgesteld bij besluit van het College van burgemeester en wethouders van vijf december tweeduizend zes en neergelegd in een akte op twaalf december tweeduizend zes verleden voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, destijds notaris te Rotterdam, en bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 51229 nummer 132.

Deze bepalingen worden aangehaald/ geciteerd als "Algemene Bepalingen voor erfpacht van de gemeente Rotterdam";

b de bepalingen opgenomen in een akte van erfpacht door de gemeente aan Verkoper op negentwintig december negentienhonderd vierennegentig voor mr. M. de Vos, destijds notaris te Rotterdam verleden (bij afschrift

ingeschreven in register 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op diezelfde dag in deel 14260 nummer 19 (NB: deze laatste akte is ook – in verband met technische problemen met de kadastrale verwerking – ook ingeschreven in deel 14317 nummer 19) alsmede de akte van conversie erfpacht door de gemeente Rotterdam aan Verkoper op dertien september tweeduizend tweeëntwintig voor mr. H. Linssen, notaris met plaats van vestiging Rotterdam, (bij afschrift ingeschreven in register 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op veertien september tweeduizend tweeëntwintig in deel 85010 nummer 42), alsmede een akte van rectificatie op negenentwintig maart tweeduizend drieëntwintig verleden voor voormelde notaris Linssen, (bij afschrift ingeschreven in register 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op dertig maart tweeduizend drieëntwintig in deel 86263 nummer 114;

OVERGANG, OVERDRACHT AANSPRAKEN

Artikel 7

Aanspraken ten aanzien van de onroerende zaak

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan zodanig over op Koper dat zij mede door Koper geldend gemaakt kunnen worden per het tijdstip van levering van het Registergoed. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken voor zover zij Koper aangaan. Verkoper is tevens verplicht (kopieën van) garantiebewijzen welke met betrekking tot het Registergoed mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze mede ten name van Koper te doen stellen.

OVERMAAT, ONDERMAAT

Artikel 8

Over- of ondermaat van de tot het Verkochte behorende grond zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

VERREKENING ZAKELIJKE BELASTINGEN

Artikel 9

De zakelijke belastingen met betrekking tot het Registergoed, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering via de notaris worden verrekend, tenzij anders overeen te komen.

Het betreft hier de volgende lasten :

- o onroerende zaak-belasting krachtens zakelijk recht per jaar: € @
- o rioolrecht per jaar: € @
- o waterschapslasten e.d. per jaar: € @
- o erfpachtcanon: @afgekocht

GARANTIEVERKLARINGEN VAN VERKOPER

Artikel 10

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 5 en 6 (aflevering en juridische levering), het navolgende.

Beschikkingsbevoegdheid

- Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Registergoed.

Het Verkochte is deels verhuurd

- **Het Verkochte zal ten tijde van de aflevering belast zijn met de huidige huurovereenkomst; een en ander met inachtneming van het hiervoor in artikel 5 lid 3 bepaalde.**

Maatregelen overheid

- Aan Verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven tot op heden ten aanzien van het Verkochte geen veranderingen of voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
- Ten aanzien van het Verkochte zijn tot op heden geen handhavingsbesluiten in de zin van de Woningwet aangekondigd of meegedeeld.
- Betreffende het Verkochte dan wel het gebied waarin het Verkochte is gelegen, is geen aanwijzing of een procedure tot aanwijzing bekend:
 - a. als beschermd monument in de zin van artikel 3 van de Erfgoedwet;
 - b. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet respectievelijk artikel 2.34 lid 4 Omgevingswet.
 - c. als beschermd stads- of dorpsgezicht of als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening, bestemmingsplan of omgevingsplan.
- Betreffende het Verkochte geen voornemen tot onteigening bestaat en dat het Verkochte niet is betrokken bij een inrichtingsplan als bedoeld in de Wet inrichting landelijk gebied, zoals deze wet van kracht was tot één januari tweeduizend vierentwintig, dan wel een inrichtingsbesluit als bedoeld in afdeling 12.4 Omgevingswet of is opgenomen in een kavelruilovereenkomst als bedoeld in artikel 12.47 in samenhang met artikel 12.44 Omgevingswet.
- Dat er betreffende het Verkochte geen sprake is van leegstand noch van vordering van het Verkochte krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen.
- Dat er met betrekking tot het Verkochte geen voorkeursrechtbeschikking is genomen door de gemeente, de provincie of het rijk, tot vestiging van een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 Omgevingswet.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens een kadastraal uittreksel per veertien februari tweeduizend vierentwintig zijn ten aanzien van het registergoed geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen Onroerende Zaken en de Basisregistratie Kadaster;

Er zijn aan Verkoper geen aankondigingen gedaan van (overige) publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Registergoed, van welke aard ook.

Overige garanties

- Met betrekking tot het Registergoed is geen rechtsgeding, bindend advies of

- arbitrage aanhangig.
- Er bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.
 - De verschenen termijnen van de hiervoor onder artikel 9 omschreven zakelijke lasten zijn voldaan.

BEPALINGEN INZAKE VERONTREINIGING/ASBEST

Artikel 11

Gebruik van het Registergoed

- 1 Verkoper verklaart dat het Registergoed uitsluitend is gebruikt voor bewoning door derden.

Milieutechnische gesteldheid van de grond.

- 2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk de milieukundige toestand van het Registergoed, daaronder in dit artikel steeds begrepen onder meer de grond, het grondwater en de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende of andere schadelijke stoffen of ondergrondse tanks, alsmede de eventuele gevolgen van die milieukundige toestand en stelt uitdrukkelijk vast dat die toestand het gebruik van het Registergoed als hiervoor in deze overeenkomst bedoeld niet in de weg staat
- 3 Mocht blijken dat de milieukundige toestand een andere is dan die Koper voor ogen staat, dan zal zulks nimmer aanleiding zijn tot ontbinding van de Koopovereenkomst of de in deze akte verwoorde overeenkomst van levering en evenmin tot betaling van enige schadevergoeding of tot enigerlei verrekening, in welke vorm ook. Koper zal Verkoper zelf nimmer aanspreken ter zake van de milieukundige toestand van het Registergoed.
Het in dit lid bepaalde zal tevens gelden voor de rechtsopvolgers van Koper in enige goederenrechtelijke gerechtigdheid tot het Registergoed en mede gebonden zullen zijn degenen die van Koper of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van het Registergoed krijgen. Sprake is van een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek jegens Verkoper.
Bij iedere overdracht of overgang – geheel of gedeeltelijk – van het Registergoed zal het in dit lid bepaalde bovendien uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper aan de verkrijger dienen te worden opgelegd en namens Verkoper te worden aanvaard.
- 4 Koper vrijwaart Verkoper voor alle aanspraken van derden, daaronder begrepen de bevoegde overheidsinstanties en/of andere publiekrechtelijke organen te zake van de milieukundige toestand van het Registergoed.
- 5 Aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het verkochte bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bestaan, daaronder begrepen het door het bevoegd gezag gegeven zijn van een beschikking of bevel als bedoeld in de Wet bodembescherming, zoals deze wet van kracht was tot één januari tweeduizend vierentwintig dan wel bij beschikking op te leggen gedoogplichten als bedoeld in afdeling 10.3 Omgevingswet.

INFORMATIEPLICHT Verkoper, ONDERZOEKSP LICHT Koper

Artikel 12

Verkoper staat er voor in aan Koper met betrekking tot het Registergoed die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door Verkoper ter kennis van Koper behoort te worden gebracht.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk:

- a de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot Kopers onderzoeksgebied behoren en voor risico van Koper komen (voor zover deze aan Verkoper thans niet bekend zijn);
- b die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor Koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor Koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen;
- c die lasten en beperkingen die kenbaar zijn uit de documenten die aan deze akte zijn gehecht of waarnaar in deze akte wordt verwezen. (zie artikel 6)

RISICO-OVERGANG, BESCHADIGING

Artikel 13

Risico-overgang

- 1 De tot het Registergoed behorende onroerende zaak komt eerst voor risico van Koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de aflevering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Koper. (7:10 BW)

Beschadiging

- 2 Indien de tot het Registergoed behorende onroerende zaak vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen.

Alsdan is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de Koper in kennis is gesteld, maar in ieder geval vóór de in artikel 1 genoemde datum van levering:

- a koper niettemin uitvoering van deze overeenkomst verlangt; in dit geval zal Verkoper aan Koper overdragen:
het Registergoed in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, die Verkoper ter zake van vorenbedoelde schade kan doen gelden uit hoofde van verzekering of uit anderen hoofde jegens derden,

tenzij

- b Verkoper verklaart de schade vóór de in artikel 1 genoemde datum van levering dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor rekening van Verkoper te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Vindt binnen gemelde termijn het herstel niet naar behoren plaats, dan heeft de Koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt Koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld. Een gestelde bankgarantie zal, in geval de juridische levering wordt uitgesteld, zo nodig moeten

worden verlengd.

Aanschrijvingen

- 3 Het in lid 1 (risico-overgang) gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan de onroerende zaak, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst doch vòòr het tijdstip van risico-overgang. De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van Koper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

Verzekering

- 4 Het Registergoed is verzekerd tegen brandschade. Verkoper is geen verhoogd risico bekend. Alle verschuldigde premies zijn betaald.

INGEBREKESTELLING, VERZUIM, ONTBINDING EN BOETE

Artikel 14

Ingebrekestelling

- 1 Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.

Verzuim

- 2 Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot of aangetekend schrijven met ontvangstbevestiging in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen - daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie - is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 - a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen; in dit geval is de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd; deze boete belooft drie promille van de koopprijs per dag;
 - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.

Boete

- 3 Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
- 4 Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
- 5 De notaris zal, na verloop van genoemde termijn van acht dagen :
 - indien Koper in verzuim is, het bedrag van de door deze verschuldigde boete, indien Verkoper zulks wenst, aan Verkoper betalen uit de bij de notaris door Koper onderscheidenlijk een door de bank krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn;

- indien Verkoper in verzuim is, de door Koper gestorte bedragen aan hem terug betalen, danwel de gestelde bankgarantie retourneren.
- 6 Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de notaris of de overeenkomst is nagekomen danwel of één partij of elk van de partijen tekortschiet. Het is evenzo uitsluitend ter beoordeling van de notaris of de notaris al dan niet kan beoordelen welke partij tekortschiet. Partijen hebben het recht, gedurende dertig dagen nadat de notaris het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de bevoegde rechter.
- Indien de notaris niet kan beoordelen wie van partijen tekortschiet in de nakoming, gaat de notaris - behoudens eensluitende betalingsopdracht van beide partijen - niet tot uitbetaling over. De notaris zal eerst tot uitbetaling overgaan wanneer tussen partijen bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak is komen vast te staan, wie van hen is tekortgeschoten.
- Een gestelde bankgarantie dient gedurende die tijd te worden verlengd; bij gebreke daarvan is de notaris verplicht de bankgarantie te innen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Artikel 15

- 1 Deze overeenkomst zal, met inachtneming van het navolgende, ontbonden (kunnen) worden in elk van de volgende gevallen.
- Ontbinding wegens ontbreken van financiering**
- Ontbinding kan worden gevorderd door Koper, als Koper niet vóór @ aanstaande een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van een of meer geldleningen ter financiering van het Registergoed tot een totale hoofdsom van ten minste de koopprijs onder de bij de grote geldverstrekking instellingen gebruikelijke bepalingen @het volgende zinsdeel opnemen indien een NHG voor de onderhavige woning wordt verleend; en de door Koper gewenste garantie van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen terzake van de overeenkomst(en) tot voormelde geldlening(en) niet vóór voormelde datum is verleend.
- Koper zal ter verkrijging van de financiering al het mogelijke verrichten en kan op deze ontbindende voorwaarde alleen een beroep doen door aan Verkoper twee schriftelijke goed gedocumenteerde afwijzingen over te leggen.
- 2 De koop is ontbonden, als er tussen het tijdstip van het sluiten van de Koopovereenkomst en het tijdstip van de juridische levering ten aanzien van gemeld Registergoed een voorkeursrechtbeschikking of een voorstel daartoe op grond van artikel 9.1 van de Omgevingswet is geschied:
- tenzij Verkoper ingevolge enig besluit van, danwel enige termijnoverschrijding door, de betreffende gemeente vrij is tot vervreemding aan Koper,
 - tenzij een in paragraaf 9.2.2 van genoemde wet gemelde uitzondering van toepassing is.
- 3 Het beroep op het in vervulling gaan van een in lid 1 gemelde voorwaarde moet geschieden door middel van een schriftelijke mededeling aan de notaris. Deze mededeling moet schriftelijk en gedocumenteerd uiterlijk op de

eerste werkdag na de voor de desbetreffende voorwaarde in lid 1 genoemde datum in het bezit van de notaris zijn.

4. Ontbinding wegens ontbreken toestemming Ministerie van Infrastructuur en Milieu

De koop is ontbonden indien het Ministerie van Infrastructuur en Milieu aan Verkoper geen toestemming verleent om tot verkoop en levering van het Registergoed over te gaan.

BIJZONDERE BEPALINGEN

ONBEKENDHEID EIGENSCHAPPEN

Artikel 16

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat Verkoper het registergoed nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat Verkoper derhalve Koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het registergoed welke Verkoper niet kende doch waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als Verkoper het registergoed zelf feitelijk had gebruikt.

OPKNAPVERPLICHTING

Artikel 17

Verkoper en Koper zijn overeengekomen dat Koper de navolgende werkzaamheden aan het Registergoed zal verrichten

Opknapverplichting van toepassing:

- *Ten aanzien van de voor- en achtergevel geldt dat het gevelmetselwerk en voegwerk en dak moet worden nagezien en waar nodig hersteld.*
- *Ten aanzien van de achterzijde dient het balkon te worden hersteld.*
- *Ten aanzien van de voorgevel dient deze gereinigd te worden.*
- *Verven alle houten delen voor- en achtergevel.*
- *Het energielabel moet na renovatie minimaal C worden met betrekking tot Exercitiestraat 15B1 en 15B2.*

De oplevering van de werkzaamheden dienen binnen één (1) jaar na de akte van juridische levering plaats te vinden.

Koper is verplicht binnen een periode van één (1) jaar na de akte van juridische levering deze werkzaamheden te hebben verricht.

De kosten tot het (doen) uitvoeren van deze werkzaamheden komen voor rekening van de Koper.

*Bij niet-nakoming van deze verplichtingen verbeurt Koper ten behoeve van Verkoper een -zonder rechterlijke tussenkomst- opeisbare boete van **honderdduizend euro (€ 100.000,00)**, te betalen binnen één maand na daartoe strekkende aanmaning door Verkoper.*

Koper dient de Verkoper per aangetekende brief op de hoogte te stellen zodra de renovatiewerkzaamheden zijn voltooid.

Verkoper zal vervolgens controleren of de werkzaamheden naar behoren zijn uitgevoerd en schriftelijk haar bevindingen aan Koper meedelen. Zolang de in dit artikel omschreven werkzaamheden niet ten genoegen van Verkoper zijn uitgevoerd, mag Koper het Registergoed niet zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Verkoper verkopen en/of

vervreemden.

Onder vervreemden wordt tevens begrepen het overdragen van de juridische en/of economische eigendom of het bezwaren met beperkte gebruiksrechten. Het vestigen van zekerheidsrechten is wel toegestaan. Verkoper kan aan haar toestemming de voorwaarde verbinden dat Koper alsdan aansprakelijk blijft voor de nakoming van bovenomschreven verplichtingen.

Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt Koper ten behoeve van Verkoper een direct opeisbare boete ten bedrage van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).

VERKOOPREGULEREND BEDING

Artikel 18

Het is Koper, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Verkoper, niet toegestaan het Registergoed **binnen twee (2) jaar na voltooiing en oplevering van de hiervoor onder artikel 17 genoemde opknapverplichting**, te vervreemden. Bedoelde toestemming moet schriftelijk worden aangevraagd onder vermelding van de reden van vervreemding en wordt niet verleend indien Verkoper het vermoeden heeft dat met de vervreemding uitsluitend het behalen van (speculatieve) winst wordt beoogd.

Indien wordt vervreemd zonder toestemming als hiervoor bedoeld of indien deze toestemming is verleend op grond van onjuiste casu quo onvolledige gegevens en indien de Koper redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat de bedoelde toestemming op grond van de juiste casu quo de volledige gegevens niet zou zijn verleend, dan is Koper bij overtreding ten behoeve van Verkoper een onmiddellijk opeisbare, niet voor rechterlijke matiging vatbare, boete verschuldigd van vijftientwintig procent (25,00%) van de koopprijs, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

Het hiervoor bepaalde is echter niet van toepassing in geval van verkoop bij wege van parate executie als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.”

OUDERDOMSCLAUSULE

Artikel 19

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning **circa éénhonderd (100) jaar oud** is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Koper heeft de woning bezichtigd en aanvaard de woning in de staat waarin deze zich ten tijde van de bezichtiging bevond.

VERDERE VERPLICHTINGEN

Artikel 20

Het navolgende is nadrukkelijk verboden:

- verhuur aan studenten; en
- deelverhuur: het verhuren van onzelfstandige kamers of delen van een

tot het Registergoed behorende woning.

Bij overtreding of niet nakoning van deze verplichting verbeurt Koper ten behoeve van Verkoper een terstond opeisbare, niet voor matiging door de rechter vatbare, boete van € 100.000,00 per overtreding.

Het in dit artikel bepaalde zal tevens gelden voor rechtsopvolgers van Koper in enige goederenrechtelijke gerechtigdheid tot het Verkochte en mede gebonden zullen zijn degenen die van Koper of diens rechtsopvolgers een zakelijk recht tot gebruik van het Verkochte krijgen. Sprake is van een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek jegens Verkoper.

Bij iedere overdracht of overgang – geheel of gedeeltelijk – van het Verkochte zal het in dit artikel bepaalde bovendien uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper aan de verkrijger dienen te worden opgelegd en namens Verkoper te worden aanvaard, zulks op straffe van een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare geldboete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).

EXPLOITATIEBEDING

Artikel 21

Verkoper en Koper zijn met betrekking tot het onderhavige registergoed het navolgende overeengekomen:

- 1. Koper verbindt zich de verkregen woningen gedurende een periode van ten minste zeven (7) jaar, te rekenen vanaf de datum van de notariële overdracht aan Koper, te (blijven) verhuren en onderhouden. Verkoop aan zittende huurder is wel toegestaan. Verhuur boven de huurliberalisatiegrens is tevens toegestaan.*
- 2. In geval van overdracht van één of meer van de sub 1 bedoelde woningen binnen de sub 1 bedoelde periode is de overdragende partij verplicht om de bedoelde verhuurverplichting aan de opvolgende verkrijger voor de resterende jaren op te leggen en voor Verkoper (Stichting Woonstad Rotterdam) te bedingen en aan te nemen, behoudens bij een verkoop aan een zittende huurder.*

SOCIALE PARAGRAAF

Artikel 22

Verkoper en Koper zijn met betrekking tot de in het onderhavige registergoed, plaatselijk bekend als Exercitiestraat 15A een zogenaamd “sociale paragraaf” overeengekomen, luidende als volgt:

- A. 1. Koper garandeert dat hij de in verhuurde staat verkregen woning, te weten Exercitiestraat 15A gehuurd door @ conform gemaakte afspraken blijft verhuren en onderhouden.*
- 2. Koper garandeert een zogenaamde low profile benadering van de huurder(s) om te kunnen kopen. Koper zal, behoudens wettelijke bepalingen en/of regelingen in de huurovereenkomst inzake onder andere wanbetaling, geen pressie op zittende huurder(s) uitoefenen in welke vorm ook, om de/hun woning te verlaten. Indien koper zich toch aan ongeoorloofde pressie schuldig maakt,*

zal aan verkoper een boete verschuldigd zijn van twintigduizend euro (€ 20.000,00) per overtreding.

3. Mogelijke verkoop aan de huurder(s) vindt plaats op basis van de getaxeerde marktwaarde van de woning vrij van huur en gebruik.

B. Huurdersbelangen

Koper garandeert dat hij alles in het werk zal stellen om de huurder(s) minimaal hetzelfde serviceniveau (rechten en plichten) te bieden als het serviceniveau dat door de Verkoper tot de datum van het bereiken van overeenstemming met betrekking tot de onderhavige transactie werd geboden.

C. Antispeculatiebeding

Koper garandeert dat hij de woningen die momenteel door Verkoper verhuurd zijn, te weten Exercitiestraat 15A niet binnen twee (2) jaar zal verkopen en/of vervreemden aan een derde partij (met uitzondering van de zittende huurders). In het geval Koper na de termijn van twee (2) jaar de woningen met de huidige huurders alsnog zal verkopen en/of vervreemden, dan zal er een passage worden opgenomen in het koopcontract dat de "huurderbelangen" als onder A. punt 1., 2. en 3. genoemd ook op hen van toepassing wordt verklaard.

Onder vervreemden wordt tevens begrepen het overdragen van de juridische en/of economische eigendom of het bezwaren met beperkte gebruiksrechten. Het vestigen van zekerheidsrechten is wel toegestaan.

Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt Koper ten behoeve van Verkoper een direct opeisbare boete ten bedrage van twintigduizend euro (€ 20.000,00).

GEDRAGSCODES VASTGOED BELANG

Artikel 23

- a. *De kopende partij onderschrijft de 'Gedragscode goed verhuurderschap VB' en zal zich aan de in de 'Gedragscode verkoop complexen VB' neergelegde afspraken houden en zal op zijn beurt de in deze Gedragscode neergelegde afspraken aan zijn opvolgend koper, indien deze geen toegelaten instelling is, opleggen en zo vervolgens;*
- b. *De kopende partij zal de huurders en de betrokken huurdersorganisatie uiterlijk binnen drie maanden na de levering van het gekochte complex huurwoningen informeren over zijn bedrijfsmatige bedoelingen met het complex en zijn beleid voor het complex.*
- c. *Indien de kopende partij de huurwoning of een verhuurd appartementsrecht aan de zittende huurders wenst te verkopen, zal hij de regels in acht nemen die opgenomen zijn in de 'Gedragscode verkoop aan zittende huurder VB'*
- d. *De kopende partij zal als er sprake is van een verhuurd appartementsrecht rekening houden met de belangen van zijn huurders, en zolang hij een meerderheidspositie in de eventueel op te richten VvE heeft, de aanwezigheid van huurders, of een vertegenwoordiging daarvan, bij de vergaderingen van de eventueel op te richten VvE, met name bij voor huurders van appartementen in het complex van belang zijnde*

- agendapunten, mogelijk maken.*
- e. *De kopende partij verplicht zich bij verkoop van het complex deze afspraken met een kettingbeding aan de hem opvolgend kopende partij op te leggen, onverlet het recht van de verkopende partij nakoming van de afspraken en schadevergoeding van de kopende partij te vorderen. De kopende partij moet aan al zijn verplichtingen die in deze Gedragscode zijn beschreven en die in de koopovereenkomst aan hem zijn opgelegd, blijven voldoen. Bij verbreking van het kettingbeding verbeurt de overdragende dan wel verkrijgende partij een terstond opeisbare, niet voor rechterlijke matiging vatbare, boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.*

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 24

Indien van toepassing zullen bij de akte van levering erfdienstbaarheden worden gevestigd ter legitimering van de bestaande toestand voor wat betreft leidingen, bouwkundige voorzieningen, voetpaden en dergelijke.

TWEE OF MEER KOPERS

Artikel 25

Ingeval twee of meer personen Koper zijn, geldt het volgende.

- a. Het sluiten en de ondertekening van deze Koopovereenkomst door één in de aanhef van deze overeenkomst genoemde Koper vindt plaats onder het voorbehoud van het aangaan en ondertekenen van deze Koopovereenkomst door de andere in de aanhef van deze overeenkomst genoemde Koper.
- b. Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen; Kopers verlenen elkaar bij deze onherroepelijk volmacht om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering.
- c. Kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

BEDENKTIJD

Artikel 26

- 1 Gedurende drie (3) dagen nadat een exemplaar of afschrift van deze Koopovereenkomst aan Koper ter hand is gesteld, heeft Koper het recht de koop te ontbinden.
Het beroep op de ontbinding moet plaatsvinden door middel van een schriftelijke mededeling aan de notaris. Onder "schriftelijk" wordt begrepen een bericht per telefax, e-mail of gelijkwaardig communicatiemiddel.
- 2 In geval van ontbinding als in lid 1 bedoeld komen de kosten van het opmaken van deze koopovereenkomst voor rekening van Koper.

TERMIJNEN

Artikel 27

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet

van toepassing.

DOMICILIEKEUZE

Artikel 28

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

GOEDKEURING

Artikel 29

Deze overeenkomst is ontbonden ingeval de bestuursvoorzitter van Woonstad Rotterdam, vóór de overeengekomen datum van levering, aan koper en/of de notaris verklaart niet zijn goedkeuring aan deze overeenkomst te verlenen.

De bestuursvoorzitter van Woonstad Rotterdam kan de bevoegdheid om deze goedkeuring al dan niet te verlenen mandateren aan de **Directeur Commerciële Activiteiten** als gemandateerde van de bestuursvoorzitter van Woonstad Rotterdam.

INSCHRIJVING KADASTER

Artikel 30

Partijen geven geen opdracht aan de notaris om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbidding van een afschrift van deze koopovereenkomst aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde Dienst.

VERKLARING ECHTGENOOT KOPER

De mede-ondergetekende,

@

echtgenoot van Koper,

verklaart het volgende:

- a ondergetekende geeft de echtgenoot van ondergetekende de krachtens artikel 1:88 van het Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming de woning te bezwaren.
- b Ondergetekende zal al het mogelijke doen om de echtgenoot van ondergetekende in staat te stellen de benodigde vergunning(en) en/of financiering en/of eventuele stichtingsgarantie en/of toezegging(en) en wat verder in het kader van de nakoming van deze overeenkomst nodig is, te verkrijgen.

Aldus getekend te Rotterdam op @.

Verkoper

Koper(s)

Goedkeuring (aan de **Directeur Commerciële Activiteiten** als gemandateerde)
van de bestuursvoorzitter van Woonstad Rotterdam.
datum:

NB: ondertekenaars worden verzocht :

- alle voorgaande bladzijden;
- alle bladzijden van de aan deze akte gehechte of daarbij gevoegde tekst van (de akte van) de bepalingen voor het recht van erfpacht, te voorzien van paraaf of initialen.

Document van waarmerking en aanvaarding

Behorende bij de koopakte d.d. @ inzake de woningen plaatselijk bekend als **Exercitiestraat 15AB** te Rotterdam:

Koper verklaart te hebben ontvangen en van de inhoud kennis te hebben genomen, zoals gesteld in bovengenoemde koopovereenkomst:

- de akte van vestiging erfpacht de dato 29 december 1994 verleden voor mr. M. de Vos, destijds notaris te Rotterdam (deel 14317 nummer 19);
- akte van conversie erfpacht de dato 13 september 2022 verleden voor mr. H. Linssen, notaris te Rotterdam (deel 85010 nummer 42);
- kopie algemene bepalingen uitgifte erfpacht gemeente Rotterdam 2006;
- asbestrapporten met rapportnummers 16.23.0409.AIR.11.OGE en 16.23.0410.AIR.11.OGE;
- funderingsrapport Wareco de dato 1 juni 2014;
- saneringsplan gemeente Rotterdam (met dossiernummer 2015-0114), een verkennend bodemonderzoek opgesteld door de gemeente Rotterdam (met dossiernummer 2014-0172) en het bodemonderzoek opgesteld door Nipa Milieutehnik B.V. (met kenmerk 13478-NvV-1214102);
- bouwtechnisch rapport (uitgevoerd door Perfectkeur B.V. met rapportnummer 423275 gedateerd 23 november 2023);

Getekend te op

Koper(s)