

(Warisha) <warisha@msvastgoed.nl>

Onderwerp: RE: Badhuisweg 11 - Den Haag

CONVERSE

Beste allen,

Na het gesprek van afgelopen week met de heer Sardar, zijn er nog een aantal aanpassingen aangebracht.

Ik geef hieronder een ge-update versie van de parameters;

- Koopsom : € 1.800.000,- k.k.
- Financieringsvoorbehoud : Geen
- Waarborgsom : 10% van de koopsom, te storten na vrijval van de opschortende voorwaarde.
- Transport : Streefdatum is 1 juli 2016 of direct na het bereiken van een onherroepelijke omgevingsvergunning (transport bij Matzinger Eversdijk notarissen). Uiterste afname is 31 december 2016.
- Status pand : Object wordt overgenomen "as is" met de bestemming "as is".
- Opschortende voorwaarde  
Verkoper : De door verkoper verschuldigde legeskosten (omgevingsvergunning hotel) en de eventuele aanspraak op terugvordering hiervan komen ten laste, resp. ten goede van de verkoper. Koper en verkoper treden in deze gezamenlijk op naar de Gemeente om te zorgen voor een kwijtschelding van de thans schuldig zijnde leges. Voor verkoper is dit een opschortende voorwaarde.
- Voorbehoud koper : Nog op te maken meetstaat mag niet meer dan 5% afwijken van de gegevens uit de BAG (2225 m2 ).
- Voorbehoud verkoper : Overeenstemming met Syntrus Achmea in algemene zin.
- Voorwaarde : Het is koper toegestaan aanvang te nemen met werkzaamheden in en rond het gebouw voor de transportdatum. Denk daarbij o.m. aan schade beperkende maatregelen in het souterrain.  
: Koper neemt vanaf momentum ondertekening koopovereenkomst het beheer over en draagt de directe eigenaarslasten.

Ik hoop met bovenstaand een goede samenvatting te hebben gegeven. Graag zou ik morgen een bevestiging van jullie zijde ontvangen, een accordering op deze mail is afdoende.

Dan kan ik het verhaal met Syntrus in werking zetten en zorgen dat ik voor de Kerst nog een afspraak aldaar heb.

Rest mij nog jullie alvast een fijne week toe te wensen!

Met hartelijke groet,

Converse DC  
namens deze,

rusten ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte.

- u. Het verkochte is heden aangesloten op de openbare voorzieningen voor water, gas, elektriciteit en riool.

Het verkochte heeft aansluiting op het telefoon- en kabeltelevisienet en het verkochte heeft heden rechtmatig en onbeperkt uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.

- v. Het verkochte uitsluitend te hebben gebruikt als beleggingsobject.

- w. Dat partijen ermee bekend zijn dat het verkochte meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het woongebruik.

### Mededelingsplicht

#### Artikel 3

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

### Verklaringen van verkoper inzake verontreiniging

#### Artikel 4

Verkoper verklaart vervolgens:

- a. Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:

- eigen deskundigheid;
- publicaties in (locale) bladen;
- een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
- het gebezigde gebruik van het verkochte;

waaruit blijkt dat het verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.

- b. Het is hem voorts niet bekend dat zich in het verkochte (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden.
- c. Het is hem niet bekend dat zich in het verkochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

### Overige verklaringen van verkoper

#### Artikel 5

Verkoper verklaart tot slot:

- a. Het is hem niet bekend dat het huidig gebruik van het verkochte op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat gebouwd/verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunningen.
- b. Het is hem niet bekend dat heden een verplichting bestaat het verkochte aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- c. 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 verkochte is begrepen. Het is hem niet bekend dat het gebied waarin het verkochte is gelegen in het bestemmingsplan is aangewezen als gebied waarbinnen de daar aanwezige bouwwerken dienen te worden gemoderniseerd of vervangen.
- d. Het is wel bekend dat het verkochte is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving tot beschermd stads- of dorpsgezicht, te weten: **Rijks BSG Scheveningen/Belgisch Park.**

### Verklaringen van koper

#### Artikel 6

Koper verklaart:

- a. Hij aanvaardt uitdrukkelijk de in dit koopcontract vermelde lasten en beperkingen alsmede die welke na onderzoek als bedoeld in artikel 3 voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn;
- b. Hij verklaart een kopie te hebben ontvangen van:
  - het eigendomsbewijs van verkoper.
- c. Hij is voornemens het verkochte te gebruiken zoals in artikel 2 onder v. vermeld.

### Levering


#### Artikel 7

De leveringsakte zal worden verleden op 1 juli 2016 ten overstaan van de notaris of zoveel eerder als later partijen zullen overeengekomen.

### Waarborg

#### Artikel 8

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen zal koper te zijner keuze:

*A.* 

- een waarborgsom ten belope van tien procent (10%) van voormelde totale koopprijs voldoen op de kwaliteitsrekening;
  - een schriftelijke bankgarantie doen stellen ten belope van tien procent (10%) van voormelde totale koopprijs,
- zulks uiterlijk binnen twee weken nadat deze koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend en voorts op de wijze als nader is aangegeven in de algemene bepalingen.

#### Ontbindende voorwaarden

##### Artikel 9

Deze koop geschiedt onder de ontbindende voorwaarden:

- a. dat binnen 2 maanden na ondertekening van het koopcontract geen overeenstemming over de onderhavige transactie is bereikt tussen verkoper en Syntrus Achmea;
  - b. dat er op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de leveringsakte een verplichting bestaat om het verkochte aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten; en/of
- Indien een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de koop.

Partijen verlenen hun volle medewerking tot het tijdig verkrijgen van bedoelde toezegging.

#### Forum- en rechtskeuze

##### Artikel 10

1. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van dit contract zijn of zullen ontstaan is het gerecht van de plaats, waar het gebouw is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
2. Op deze koop is Nederlands recht van toepassing.
3. Op de in dit contract gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

#### Inschrijving in de openbare registers

##### Artikel 11

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

De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van koper/verkoper.

#### Energie label





### Artikel 12

Aan deze koopovereenkomst wel/ geen kopie van een energielabel gehecht.

Vanaf 1 januari 2015 zal de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label vóór de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper.

### Bedenktijd

### Artikel 13

1. Gedurende drie dagen nadat een afschrift van dit koopcontract aan koper ter hand is gesteld, heeft koper het recht de koop te ontbinden.
2. Indien de in het vorige lid gestelde termijn van drie dagen begint of 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 drie dagen wordt daarnaast zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

### **BIJZONDERE BEPALINGEN:**

1. De door verkoper verschuldigde legeskosten (omgevingsvergunning hotel) en de eventuele aanspraak op terugvordering hiervan komen ten laste, respectievelijk ten goede van de verkoper.  
Koper en verkoper verbinden zich over en weer alles in het werk te stellen en zich tot het uiterste in te spannen om naar de Gemeente toe te zorgen voor een kwijtschelding van de thans verschuldigde leges.

### **AANVULLENDE BEPALINGEN**

Het is koper toegestaan om aan te vangen met werkzaamheden in en rond het gebouw voor de transportdatum. Denk daarbij onder meer aan schade beperkende maatregelen in het souterrain.

### **ALGEMENE BEPALINGEN**

#### **Omschrijving leveringsverplichting**

#### Artikel I

1. Verkoper is verplicht koper eigendom dan wel erfpacht te leveren, die:
  - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, echter indien het verkochte erfpacht betreft onverminderd



- hetgeen in de erfpachtvoorwaarden en in de wet is bepaald;
- b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde;
  - c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde;
  - d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde;
  - e. wat betreft de eventueel meeverkochte roerende zaken:
    - vrij is van beperkte rechten en niet is bezwaard met beslagen.
2. Verkoper en koper verlenen de notaris en zijn medewerkers een volmacht om:
- a. om al datgene te doen (waaronder begrepen het opzeggen van leningen) dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheeken en/of beslagen waarmee het verkochte is belast, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen; de kosten voor de doorhaling zijn voor rekening van de verkoper;
  - b. inzage te nemen van alle documenten en registers die de notaris ter uitvoering van de koop van belang acht.
3. Voor zover het verkochte blijkens dit koopcontract verhuurd is, wordt het geleverd onder de verplichting voor koper tot gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten; n.v.t.
- Bij het ondertekenen van de leveringsakte zal niet beschikt zijn over nog niet verschenen huurtermijnen, noch zal daarop enig beslag zijn gelegd.
- Indien na de ondertekening van dit koopcontract een huurovereenkomst betreffende het verkochte eindigt, dient verkoper dit terstond aan koper mede te delen en is het verkoper (mits koper geen van de in artikel 9 van de bijzondere bepalingen bedoelde ontbindende voorwaarden meer kan invoeren) niet toegestaan een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van koper.
- Hetzelfde geldt ten aanzien van een wijziging van een bestaande huurovereenkomst. Indien koper geen toestemming geeft tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst dan wel tot wijziging van een bestaande huurovereenkomst, zal deze verplicht zijn de daaruit voortvloeiende huurderiving aan verkoper te vergoeden. Ingeval koper geen toestemming geeft voor het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, is het kraakrisico voor koper, evenals de gevolgen welke de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regulering verbindt aan de leegstand.
4. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte van het verkochte of de verdere omschrijving daarvan of de in artikel 4 en 5 van de bijzondere bepalingen gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht

ontlenen.

Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave door de wederpartij blijkens dit koopcontract is gegarandeerd, niet te goeder trouw is geschied, dan wel het een niet opgegeven feit betreft hetwelk vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin op heden niet is ingeschreven.

5. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke ingevolge de bijzondere bepalingen door koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
6. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte alsmede van de eventueel meeverkochte roerende zaken vindt plaats bij het ondertekenen van de leveringsakte, in de feitelijke staat waarin het verkochte en/of de roerende zaken zich dan bevinden, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken zich heden bevinden, behoudens normale slijtage. Tot de aflevering dient verkoper als een zorgvuldig schuldenaar voor het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken te zorgen.
7. Verkoper zal koper en/of diens makelaar onroerend goed en/of kopers gevolmachtigde in de gelegenheid stellen het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken, kort voor het ondertekenen van de leveringsakte te inspecteren.
8. Verkoper draagt, onder opschortende voorwaarde van de levering van het verkochte, aan koper over alle aanspraken, die verkoper nu of te eniger tijd uit hoofde van overeenkomsten, onrechtmatige daad of anderszins kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, verkopers rechtsvoorganger(s), de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premiereregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn. Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens aan koper te verstrekken.  
Koper zal eerst na de overdracht van het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken, bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.
9. De overdracht van het verkochte zal plaatsvinden door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van een afschrift van de leveringsakte.



## Overmacht, risico, verzekeringen

### Artikel II

1. Indien een van de partijen tengevolge van een aan hem niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), anders dan binnen afzienbare tijd, zijn verplichtingen in het geheel niet kan nakomen, is de koop na een daartoe strekkende schriftelijke verklaring ontbonden.
2. Het risico van het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken gaat over bij het ondertekenen van de leveringsakte.
3. Indien verkoper wegens andere dan geringe schade aan het gebouw zijn verplichtingen slechts gedeeltelijk kan nakomen, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld per aangetekend schrijven in kennis te stellen met toezending van een kopie van het betreffende schrijven aan de notaris.  
Deze overeenkomst is dan van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de schade is meegedeeld, maar in ieder geval vóór het tijdstip van levering, koper niettemin uitvoering van de koopovereenkomst verlangt.  
In dat geval blijft de koop van kracht, doch kan koper de koopprijs verminderen met het bedrag van die schade.
4. Indien koper de overeenkomst wenst uit te voeren geldt voorts het volgende:
  - a. Verkoper is verplicht koper deze schade te vergoeden voor zover deze de koopprijs te boven gaat.  
Het in de vorige zin bepaalde is niet van toepassing ingeval van schade, waartegen verzekering bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen niet gebruikelijk is.
  - b. Indien verkoper krachtens een overeenkomst van verzekering een uitkering ontvangt, wordt tussen partijen de schade geacht gelijk te zijn aan het bedrag van de verzekeringsuitkering, tenzij koper aantoont, dat de schade de verzekeringsuitkering overtreft.
  - c. Hetgeen verkoper ingevolge het onder a bepaalde aan de koopprijs te boven gaande schade moet vergoeden, behoeft hij eerst aan koper te voldoen na ontvangst van de verzekeringsuitkering dan wel terstond na de vaststelling als hierna bedoeld.
  - d. Indien het verkochte schade heeft geleden door een onheil, waartegen verkoper geen toereikende overeenkomst van verzekering heeft gesloten, wordt de schade door partijen in onderling overleg vastgesteld.  
Indien partijen daaromtrent niet tot overeenstemming komen, zal de schade worden vastgesteld door een deskundige, te benoemen op verzoek van de meest gereede partij door de rechter in wiens ambtsgebied het verkochte zich bevindt.
  - e. Indien koper wenst aan te tonen, dat de schade de verzekeringsuitkering

S. H. 1



garantie aan de notaris wordt uitgekeerd.

Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als hiervoor bepaald.

7. Partijen verlenen de notaris volmacht om de door hem gemaakte kosten op de waarborgsom dan wel de uitkering krachtens de bankgarantie, vermeerderd met de daarover gekweekte rente, in te houden.
8. Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de notaris of de overeenkomst is nagekomen, of één van de partijen dan wel of beide partijen tekortschiet(en) dan wel tenslotte of hij, notaris zelve, niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, een en ander met dien verstande dat partijen gedurende een maand nadat de notaris het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, het recht hebben zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de bevoegde rechter.

#### Tekortkoming (wanprestatie)

##### Artikel VI

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.
2. Indien één van de partijen, na bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen, na verzending van het aangetekend schrijven, 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 welk geval 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 is van drie pro mille van de koopprijs; of
  - 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.
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 in lid 2 van dit artikel omschreven wijze van ingebrekestelling alsmede de daar omschreven boeteregeling hebben geen toepassing meer nadat aan de notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld en nadat verkoper,

