



Ontwikkelingsbedrijf Spoorzone Delft
Barbarasteeg 2 – 2611 BM Delft
Postbus 3137 – 2601 DC Delft



Project Nieuw Delft
Coendersbuurt, CB xxx
Delft

datum: xx-xx-xxxx

KOOPOVEREENKOMST Blok D, Parkeerplaats(en)

De ondergetekenden:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Ontwikkelingsbedrijf Spoorzone Delft B.V.**, gevestigd te Delft, adres: Barbarasteeg 2, 2611 BM Delft, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27292675;

die bij dezen handelt:

- a. voor zich;
hierna te noemen: "**OBS**";
- b. als schriftelijk gevolmachtigde krachtens de op 18 maart 2014 verleende volmacht van;
de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Delft, gevestigd te Delft, adres: Martinus Nijhofflaan 2, 2624 ES Delft, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27374588;
mede handelend ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders van 9 september 2014;
hierna te noemen: "**verkoper**";

te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door I.F.M. Hermans (directeur OBS);

en

Naam :
Voornamen :
Adres :
Postcode & woonplaats :
Beroep :
Geboorteplaats & datum :
Burger Service Nummer :
Telefoon thuis :
 mobiel :
E-mail :

Gehuwd in gemeenschap van goederen / gehuwd onder huwelijkse voorwaarden / geregistreerd partner met partnerschapsvoorwaarden / geregistreerd partner zonder partnerschapsvoorwaarden / samenwonend met :

Naam :
 Voornamen :
 Adres :
 Postcode & woonplaats :
 Beroep :
 Geboorteplaats & datum :
 Burger Service Nummer :
 Telefoon thuis :
 mobiel :
 E-mail :

hierna (gezamenlijk) te noemen “**koper**”;

IN AANMERKING NEMENDE

Verkoper heeft geïnteresseerden de mogelijkheid gegeven om:

1. (bouwrijpe) grond te kopen in Plandeel Coendersbuurt te Delft (project Gebiedsontwikkeling Nieuw Delft), waarop door de koper in eigen beheer (al dan niet collectief met verkrijgers van andere bouwrijpe percelen) een woning moet worden gerealiseerd;
2. samen met de koop van (bouwrijpe) grond, één of meer parkeerplaatsen te kopen in de nog te realiseren collectieve parkeervoorziening onder Blok D van Plandeel Coendersbuurt te Delft.

komen het volgende overeen:

- I. Verkoper verklaart te hebben verkocht en te zullen leveren aan koper, die verklaart te hebben gekocht en te zullen aanvaarden:

parkeerplaats(en), aankruisen wat van toepassing is

- 1 parkeerappartementsrecht dat
- 2 parkeerappartementsrechten die elk afzonderlijk de bevoegdheid omvat(ten) tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats gelegen in de nog te realiseren collectieve parkeervoorziening onder Blok D;

hierna te noemen “**het verkochte**”.

- II. De koopprijs voor het verkochte bedraagt:
 - € **20.868,-** (zegge: twintigduizendachthonderdachtenzestig euro), exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting*.

* prijspeil 1 januari 2015, jaarlijkse indexatie per 1 januari conform CPI (alle huishoudens)

*Koper heeft voor de koop van een kavel in de Coendersbuurt een separate koopovereenkomst gesloten, die onlosmakelijk verbonden is met de onderhavige koopovereenkomst voor de parkeerplaats(en).

Deze overeenkomst is voorts aangegaan onder de volgende bepalingen.

**ARTIKEL 1.
NOTARIËLE AKTE VAN LEVERING**

1. De levering van het verkochte zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de in lid 3 van het onderhavige artikel genoemde notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door die notaris te bepalen tijdstip: zo spoedig mogelijk, doch niet eerder dan nadat de parkeervoorziening in Blok D is gerealiseerd en de splitsing in parkeerappartementsrechten heeft plaatsgevonden.
2. De levering zal geschieden bij akte te verlijden door één van de notarissen van **Westvest Netwerk Notarissen te Delft**, Westvest 38, postbus 2823, 2601 CV Delft (tel 015-219.19.99, e-mail: info@westvest-notarissen.nl), dan wel een waarnemer, in deze akte ook te noemen: de notaris.
3. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en verkoper staat ervoor in dat verkoper bevoegd is tot overdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

**ARTIKEL 2.
KOSTEN, RECHTEN EN BELASTINGEN**

1. Ter zake van de levering van het verkochte is van rechtswege omzetbelasting verschuldigd gelet op het bepaalde in artikel 11 lid 1 letter a van de Wet op de omzetbelasting 1968. De omzetbelasting is voor rekening van koper en is niet in de koopprijs inbegrepen.
2. Bij de berekening van de koopprijs is rekening gehouden met een omzetbelastingtarief van 21%. Als dit tarief door de wetgever wordt aangepast zal het door koper te betalen bedrag dienovereenkomstig worden aangepast.
3. De notariële kosten voor de overdracht van het verkochte, alsmede de kadastralekosten ter zake van de levering van het verkochte en de splitsingskosten, zijn voor rekening van verkoper.

**ARTIKEL 3.
BETALINGEN, RENTEVERGOEDING EN VERREKENINGEN**

1. Koper is gehouden om tien procent (10%) van de koopprijs aan verkoper te voldoen ten tijde van het ondertekenen van deze overeenkomst. Verkoper zal koper na ontvangst van de door koper ondertekende koopovereenkomst daartoe een factuur sturen.
3. Het volgende termijnschema (alle bedragen zijn exclusief BTW, en prijspeil 1 januari 2015) is van toepassing:

Termijn 0: aanbetaling, 10%	€ 2.087,-
Termijn 1: start bouw, 12%	€ 2.504,-

Termijn 2: begane grondvloer gereed, 26%	€ 5.426,-
Termijn 3: dak (dek) gelegd, 26%	€ 5.426,-
Termijn 4: oplevering van de parkeergarage, 26%	€ 5.426,- +

	€ 20.869,- (100%)

4. Het saldo van de koopprijs, verminderd met het bedrag van de aanbetaling als bedoeld in lid 2 en verminderd met de termijnbetalingen als bedoeld in lid 3, moet bij de ondertekening van de akte van levering door koper zijn voldaan.
5. Koper is verplicht het krachtens deze overeenkomst verschuldigde zodanig te voldoen dat de notaris daarover uiterlijk bij het ondertekenen van de akte van levering kan beschikken en ingeval van voldoening per bank zodanig dat de rekening van de notaris niet later wordt gevaluteerd dan per de datum van levering.
6. Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat het verkochte geleverd wordt vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

ARTIKEL 4. GEEN ZEKERHEIDSSTELLING

Behoudens de aanbetaling van tien procent (10%) van de koopprijs als hiervoor in artikel 3 lid 1 is opgenomen, behoeft koper geen waarborgsom te voldoen te stellen tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze koopovereenkomst.

ARTIKEL 5. TERMIJN VAN OPLEVERING, STAAT VAN HET VERKOCHTE

1. Verkoper zal er naar streven dat de parkeervoorziening in Blok D uiterlijk 15 november 2016 gereed is.
2. Verkoper garandeert koper dat koper op het moment van oplevering van zijn woning kan beschikken over het aantal door koper gekochte parkeerplaatsen. Indien op bedoeld moment de parkeervoorziening in Blok D nog niet gerealiseerd is, zullen deze parkeerplaatsen tijdelijk op maaiveldniveau elders in de Coendersbuurt door verkoper worden gerealiseerd en aan koper ter beschikking worden gesteld. Voor koper zijn geen kosten verbonden aan dit tijdelijk parkeren op maaiveldniveau.
3. Het verkochte zal aan koper worden overgedragen in de staat waarin het zich bevindt op het moment van het passeren van de akte van levering met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

ARTIKEL 6. FEITELIJKE LEVERING, OVERDRACHT AANSPRAKEN

1. De feitelijke levering en aanvaarding van het verkochte vinden plaats bij de ondertekening van de akte van levering. Vanaf die datum komen de baten

en lasten van het verkochte voor rekening van koper en gaat het risico van het verkochte op koper over.

ARTIKEL 7.

ONDEELBAARHEID EN HOOFDELIJKHEID

Indien meerdere personen blijkens het voorblad van deze overeenkomst als koper tot deze overeenkomst zijn toegetreden, dan is elk hunner hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de bij deze overeenkomst horende verplichtingen; deze verplichtingen zijn ondeelbaar.

ARTIKEL 8.

RISICO-OVERGANG

1. Het verkochte is met ingang van de feitelijke levering als bedoeld in artikel 6 voor risico van koper.

ARTIKEL 9.

BOETEBEPALING, INGEBREKESTELLING EN ONTBINDING

1. Indien koper de verplichting als bedoeld in artikel 13 niet nakomt, is koper aan verkoper een direct opeisbare boete ten bedrage van € 10.000,00 (prijspeil 2014) verschuldigd.
2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde boete is direct opeisbaar zonder rechterlijke tussenkomst en wordt verbeurd door het enkele feit van de niet, niet-tijdige, dan wel niet-volledige nakoming of overtreding zelf, te constateren bij aangetekende brief van verkoper.
3. Indien koper, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan verkoper deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan koper.
4. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van deze overeenkomst op grond van tekortkoming zal koper ten behoeve van verkoper een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete verbeuren gelijk aan tien procent (10%) van de koopsom van het verkochte, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

ARTIKEL 10.

KOPER EN ECHTGENO(O)T(E)/PARTNER

Indien en voor zover de partij van koper uit twee met elkaar gehuwde personen bestaat, verklaren zij elkaar toestemming te verlenen tot het aangaan van deze overeenkomst en de daaruit voortvloeiende rechtshandelingen.

ARTIKEL 11.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN VOOR KOPER

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarden:

- a. dat koper uiterlijk binnen twee maanden nadat de omgevingsvergunning voor de door koper separaat gekochte kavel in Plandeel Coendersbuurt onherroepelijk is geworden, voor de financiering van de kavel en de daarop te bouwen woning alsmede de gekochte parkeerplaats(en) een hypothecaire geldlening verkrijgt, zulks onder bij de grote geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen;
- b. dat koper die een natuurlijke persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf waardoor hij het recht om deze koopovereenkomst zonder opgave van redenen te ontbinden op grond van het bepaalde in artikel 7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, daarop een beroep doet.

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

2. Indien één van de in lid 1 bedoelde voorwaarden niet wordt vervuld heeft koper het recht bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging te verzenden aan de verkoper uiterlijk binnen acht dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van deze overeenkomst van verkoop en koop in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
De eventueel door koper aan verkoper betaalde aanbetaling zal alsdan door verkoper aan koper worden gerestitueerd. Deze terugbetaling zal plaatsvinden binnen dertig dagen nadat verkoper aan koper een creditfactuur heeft verzonden.
3. Voor een geslaagd beroep op de niet-vervulling van de voorwaarde zoals genoemd in lid 1 sub a van het onderhavige artikel, dient koper ten minste 1 afwijzingsbrief van een, te goeder naam bekend staande financiële instelling te overleggen. De verklaring dient op naam van koper te staan (indien twee kopers, dan ten name van beide kopers) en dient de aangevraagde hoogte van de lening te benoemen.
4. Koper verplicht zich al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in de lid 1 van dit artikel vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het inroepen van ontbinding als bedoeld in lid 3 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal deze overeenkomst van verkoop en koop van rechtswege zijn ontbonden en zal koper aan verkoper als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van tien procent (10%) van de koopsom. Het inroepen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.

**ARTIKEL 12.
IDENTITEIT PARTIJEN**

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

**ARTIKEL 13.
VERBINDING PARKEERPLAATS(EN) MET KAVEL IN BLOK A**

1. Het gekochte is onlosmakelijk verbonden met de door koper in Blok A gekochte kavel. Dat betekent dat het gekochte niet separaat van deze kavel mag worden verkocht, tenzij verkoper daar toestemming voor verleent.
2. Verkoper zal deze toestemming in beginsel verlenen indien de parkeerplaats wordt verkocht aan een bewoner in de Coendersbuurt, mits het maximum van twee parkeerplaatsen per woning in de Coendersbuurt niet wordt overschreden.
3. Deze verplichting zal bij de akte van levering als een kwalitatieve verplichting met een boetebepaling aan koper worden opgelegd.

**ARTIKEL 14.
SLOTBEPALING**

1. Deze overeenkomst wordt uitsluitend beheerst door Nederlands recht.
2. Alle uit de onderhavige overeenkomst, dan wel uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien casu quo welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen kunnen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter te Den Haag.
3. De bijlagen bij deze overeenkomst vormen een integraal onderdeel van deze overeenkomst en enige verwijzing naar deze overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar deze bijlagen en vice versa.

Aldus opgemaakt in tweevoud en ondertekend te Delft,

Datum:

Datum:

De koper:

De verkoper, namens deze
Ontwikkelingsbedrijf Spoorzone Delft B.V.:

Naam:

Naam:
I.F.M. Hermans MBA

Handtekening:

Handtekening:

Naam:

Handtekening: