



Ontwikkelingsbedrijf Spoorzone Delft
Barbarasteeg 2 – 2611 BM Delft
Postbus 3137 – 2601 DC Delft
email: info@nieuwdelft.nl



Project Nieuw Delft
Coendersbuurt
Delft

datum: **xx-xx-xxxx**

KOOPOVEREENKOMST (zelfbouw) BLOK X, kavelnummer CB XXX

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 :
 zaak :
 mobiel :
 E-mail :

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

IN AANMERKING NEMENDE

Verkoper heeft geïnteresseerden de mogelijkheid gegeven om:

1. (bouwrijpe) grond te kopen in Blok **XXX** van 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 in dit Blok) een woning moet worden gerealiseerd;
2. samen met de koop van (bouwrijpe) grond in Blok **XXX**, 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:

(kavel)

de eigendom van een perceel grond ter grootte van ongeveer **XXX** m², kavelbreedte **XXX** meter, aangeduid met kavelnummer CB **XXX**, gelegen in Blok **XXX** van het Plandeel Coendersbuurt te Delft, een en ander zoals is aangegeven op de als bijlage A bij deze overeenkomst gevoegde tekening d.d. **XXX**, hierna te noemen “**het verkochte**”.

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

*Koper sluit voor de koop van één of meer parkeerplaats(en) in de nog te realiseren collectieve parkeervoorziening onder Blok D een separate koopovereenkomst met verkoper, die onlosmakelijk verbonden is met de onderhavige koopovereenkomst voor de kavel.

De hiervoor genoemde koopprijs (exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting) heeft prijspeil 1 januari 2015, en wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd conform CPI (alle huishoudens).

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 het verkochte bouwrijp is gemaakt en er op het door de gemeente goedgekeurde bouwplan een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.
2. Indien toepassing van het in lid 1 van dit artikel bepaalde bij koper onverhoopt ertoe leidt dat deze niet (langer) in staat is tot de (voor) financiering van het verkochte, kan koper de verkoper schriftelijk verzoeken om toestemming te verlenen tot eerdere (juridische) levering. Daarvoor is wel vereist dat koper een positief advies van de gemeente op het bouwplan heeft verkregen. Verkoper zal toestemming verlenen als koper kan aantonen dat het eerdere transport leidt tot oplossing van het vorenbedoelde financieringsprobleem. Aan het verlenen van de toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
3. 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.
4. 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 aangezien het verkochte een bouwterrein is, dat niet als bedrijfsmiddel is gebruikt in de zin van artikel 11 lid 1 letter a en lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968. De omzetbelasting is voor rekening van koper en is niet in de koopprijs begrepen.
2. Verkoper heeft 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 kadasterkosten terzake van de levering van het verkochte, waarin begrepen de kosten van kadastrale uitmeting, zijn voor rekening van verkoper.

ARTIKEL 3. BETALINGEN, RENTEVERGOEDING EN VERREKENINGEN

1. Koper is gehouden om ten minste 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.
2. Koper verplicht zich (hieronder aankruisen wat van toepassing is):
 - een bedrag gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs te zullen betalen binnen dertig dagen nadat voormeld bedrag door verkoper aan koper is gefactureerd; koper is over het bedrag van de aanbetaling geen indexering verschuldigd.
 - een bedrag gelijk aan meer dan tien procent (10%) van de koopprijs, te weten een bedrag van € (zegge:), te zullen betalen binnen dertig dagen nadat voormeld bedrag door verkoper aan koper is gefactureerd; Koper is over het bedrag van de aanbetaling geen indexering verschuldigd.
 - een bankgarantie te stellen ten bedrage van ten minste tien procent (10%) van de koopprijs, en verkoper daarvan een afschrift te sturen. Koper is over het bedrag van de bankgarantie wel indexering verschuldigd bij afname grond.
 - niet een gedeelte van de koopprijs aan de verkoper vooruit te betalen en verkoper te verzoeken om uitstel van betaling van het in lid 1 bedoelde percentage van de koopprijs. Koper is ermee bekend en gaat ermee akkoord dat het in lid 1 bedoelde bedrag rentedragend wordt tegen vijf procent (5%) op jaarbasis met ingang van de datum van ondertekening van deze overeenkomst tot en met de datum van levering.
3. Het na lid 2 te betalen bedrag van de koopprijs prijspeil 2014, exclusief BTW;
 - 1 verminderd met de door koper reeds aan verkoper betaalde optievergoeding van vijfhonderd euro (€ 500,00) inclusief BTW;
en
 - 2a eventueel verminderd met het bedrag van de aanbetaling als bedoeld in lid 2;
of
 - 2b eventueel vermeerderd met de rente over 10% van de koopprijs prijspeil 2014 als bedoeld in lid 2;
en
 - 3 eventueel vermeerderd met de indexering conform CPI (alle huishoudens) berekend per de datum dat de grond wordt afgenomen; moet bij de ondertekening van de akte van levering door koper worden voldaan.

4. 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.
5. Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat het verkochte geleverd wordt vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

ARTIKEL 4. GEEN ZEKERHEIDSSTELLING

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

ARTIKEL 5. VORMING VAN HET PERCEEL / OVER- EN ONDERMAAT

1. Partijen zullen het verkochte voor de juridische levering laten uitmeten door het Kadaster (zulks ter besparing van uitmetingskosten).
2. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechts-toestand geen twijfel bestaat.
3. Verschil tussen de na uitmeting door het kadaster vastgestelde grootte en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

ARTIKEL 6. STAAT VAN HET VERKOCHTE, GEBRUIK, BOUWPLAN EN BOUW- PLICHT

- 1 Verkoper zal het verkochte uiterlijk 15 november 2015 bouwrijp hebben gemaakt, waarbij voor de omschrijving van "bouwrijp" wordt verwezen naar het Kavelpaspoort.
- 2 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 hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
3. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de volgende – zakelijk weergegeven – erf-dienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, die ten aanzien van het verkochte zullen worden gevestigd of anderszins van toepassing zullen worden verklaard.

De verkoper heeft de lasten en beperkingen terzake het verkochte vermeld door publicatie van de documenten (op de website www.nieuwdelft.nl). Bij deze verklaart koper uitdrukkelijk kennis te hebben genomen van gemelde lasten en beperkingen uit deze documenten.

Gemelde documenten zijn:

- Het bestemmingsplan Coendersbuurt, door de gemeenteraad van Delft vastgesteld in de vergadering van 25 september 2014 (bindend)
 - Het Kavelpaspoort Coendersbuurt, **XXX** (verder: 'Kavelpaspoort') (bindend)
 - De Algemene voorwaarden voor de verkoop van bouwterreinen door de gemeente Delft van 1994 (verder: 'AV 1994') (bindend)
4. Het verkochte is bestemd voor de bouw van één grondgebonden woning.
 5. Na oplevering van de woning dient koper gedurende minimaal twee jaar de woning zelf te bewonen. Gedurende deze termijn van twee jaar is het koper, zonder schriftelijke goedkeuring van de gemeente, niet toegestaan om de woning te vervreemden. Deze verplichting zal bij de akte van levering als een kwalitatieve verplichting met een boetebepaling aan de koper worden opgelegd.
 6. De grond van het verkochte zal op het moment van passeren van de akte van levering geschikt zijn voor de bouw van een grondgebonden woning.
 7. Koper dient in aanvulling op artikel 5 van de AV 1994 voor of uiterlijk binnen zestien maanden na het ondertekenen van deze koopovereenkomst een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning te hebben ingediend ten behoeve van de realisatie van zijn bouwplan.
De ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning dient volledig te voldoen aan de randvoorwaarden zoals vastgelegd in het Kavelpaspoort, tenzij verkoper uitdrukkelijk toestemming heeft gegeven op afwijkingen hiervan.
 8. Koper dient de woning binnen 36 maanden na het ondertekenen van deze koopovereenkomst conform de verleende omgevingsvergunning op het verkochte gerealiseerd te hebben.

ARTIKEL 7. UITVOERING WERKZAAMHEDEN / VERANTWOORDELIJKHEID BOUWPLAATS

1. Verkoper zal in de nabijheid van Blok **XXX** een terrein aanwijzen dat gebruikt kan worden als opslag voor bouwmaterialen. Verkoper zal daarnaast zorgen voor (een) voldoende bouwweg(en) zodat koper zijn woning op het verkochte kan realiseren. Verkoper en koper overleggen zoveel en zo vaak als nodig met elkaar over de diverse werkzaamheden in het gebied.
2. Koper is er mee bekend dat voor Blok **XXX** van Plandeel Coendersbuurt te Delft door verschillende eigenaars aannemingsovereenkomsten worden aangegaan met (verschillende) aannemers die op die locatie woningen zullen bouwen. Er kan derhalve sprake zijn van het individueel uitvoeren van de hei- en funderingswerkzaamheden en, indien van toepassing, het zelfstandig in overleg treden met de eigenaren van de naastgelegen kavels inzake de eventuele bouwkundige aansluiting van de zijgevels.
3. Koper is verplicht met eigenaren van de naastgelegen percelen af te stemmen indien koper een ondergrondse kelder of ruimte wil realiseren. Eigenaren van naastgelegen percelen mogen hier geen nadelige effecten

van ondervinden.

4. Tevens is koper verplicht met eigenaren van de naastgelegen kavel af te stemmen over de bouwkundige aansluitingen en om te komen tot een voor eenieder werkbaar uitvoeringssituatie. Koper heeft het recht en is verplicht te gedogen en medewerking te verlenen aan het realiseren van de bouwkundige aansluiting van de zijgevels van de te realiseren woning met de zijgevels van naastgelegen bouwkvavels op de wijze zoals is omschreven in onderstaande "spelregels bouwkundige aansluitingen", waarbij in alle situaties geldt dat rekening wordt gehouden met elkaars belangen.
5. Op basis van het Kavelpaspoort kan zich in bouwkundig opzicht een viertal situaties voordoen:
 - 1) Kaveleigenaar bouwt minder diep dan "basisdiepte" van 10 meter
 - 2) Kaveleigenaar bouwt op de begane grond dieper dan "basisdiepte", (max 2,5 meter uitbouw).
 - 3) Kaveleigenaar bouwt minder hoog dan de maximale hoogte en 1 (of 2) aangrenzende woning(en) wordt (worden) hoger gebouwd.
 - 4) Kaveleigenaar breidt in een later stadium uit (in hoogte en/of diepte).

De bijbehorende spelregels luiden, per situatie:

- 1) De eigenaar van de woning die minder dan 10 meter diep wil bouwen dient op zijn terrein de constructie van de bouwmuur van de woning(en) met de reguliere "basisdiepte van 10 meter" toe te staan.
- 2) De eigenaar van de woning die dieper wil bouwen dan de reguliere diepte van 10 meter dient dit diepere deel van de woning geheel op eigen terrein te realiseren.
- 3) De eigenaar van de woning die lager bouwt dan de aangrenzende woning(en) staat afwerking van de buitengevel van de aangrenzende woning(en) op zijn kavel toe.
- 4) Indien een woning later wordt uitgebreid (in hoogte of diepte), staat de eigenaar van de naastgelegen woning dit (binnen de grenzen van het kavelpaspoort) toe. Als de aangrenzende woning een hogere/diepere woning is, staat eigenaar toe dat gebruik wordt gemaakt van de bestaande constructie van de hogere/diepere woning. Alle kosten zijn voor de eigenaar van de woning die wil uitbreiden.

Afwijkingsregel:

Door kopers van naast elkaar gelegen kvavels kan in onderling overleg worden afgeweken van bovenstaande spelregels, zolang dit tussen hen schriftelijk wordt vastgelegd en wordt voldaan aan het Kavelpaspoort.

6. Koper is verplicht om een sonderingsonderzoek uit te laten voeren. Koper is bevoegd dat sonderingsonderzoek uit te laten voeren voordat de levering van het verkochte heeft plaatsgevonden. Verkoper verleent bij dezen toestemming aan koper casu quo een in opdracht van koper ingeschakelde derde om een sonderingsonderzoek uit te laten voeren.

7. Verkoper is op geen enkele wijze verantwoordelijk en/of aansprakelijk voor de veiligheid op de bouwplaats. Koper dient te allen tijde gedurende het bouwproces afdoende maatregelen te (laten) nemen (door de door hem ingeschakelde derden) om de veiligheid voor zichzelf en anderen - op het verkochte doch ook op de andere percelen binnen Blok **XXX** - te garanderen. Koper vrijwaart verkoper voor aanspraken op grond van de veiligheid op de bouwplaats.

ARTIKEL 8. 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.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal plaatsvinden geheel vrij van huur, pacht, en/of andere aanspraken tot gebruik, ongevorderd en niet in gebruik bij derden, behoudens hetgeen hierover in artikel 16 is opgenomen.

ARTIKEL 9. VERREKENING BATEN EN LASTEN

Alle baten, lasten en verschuldigde retributies komen voor rekening van koper met ingang van de levering als bedoeld in artikel 8. De alsdan lopende termijnen zullen niet tussen partijen worden verrekend.

ARTIKEL 10. 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 11. RISICO-OVERGANG

1. Het verkochte is met ingang van de feitelijke levering als bedoeld in artikel 8 voor risico van koper.

ARTIKEL 12. BOETEBEPALING, INGEBREKESTELLING EN ONTBINDING

1. Koper is aan verkoper een direct opeisbare boete ten bedrage van € 20.000,00 (prijspeil 2014) verschuldigd, indien koper niet voldoet aan de verplichting om de woning te bouwen binnen de randvoorwaarden van het Kavelpaspoort.
2. Koper is aan verkoper een direct opeisbare boete ten bedrage van € 10.000,00 (prijspeil 2014) verschuldigd, indien koper niet voldoet aan de verplichting zoals omschreven in artikel 19 lid 2 van deze koopovereenkomst.

3. Beide verplichtingen, zoals omschreven in artikel 12 lid 1 en lid 2 van deze koopovereenkomst, zullen bij de akte van levering als een kwalitatieve verplichting (met de genoemde boetebepalingen) aan de koper worden opgelegd.
4. De in lid 1 en lid 2 van dit artikel bedoelde boetes zijn direct opeisbaar zonder rechterlijke tussenkomst en worden 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.
5. 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, waaronder de verplichtingen genoemd in artikel 6 lid 7 (tijdig aanvragen omgevingsvergunning) en/of lid 8 (tijdige realisatie woning conform verleende omgevingsvergunning) kan verkoper deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan koper.
6. 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.
7. Het verkochte zal bij ontbinding terugvallen aan verkoper, waarbij koper zoals vermeld 10% boete verbeurt.

ARTIKEL 13. 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 14. 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 gekochte kavel onherroepelijk is geworden, voor de financiering van de kavel en de daarop te bouwen woning alsmede de separaat gekochte parkeerplaats(en) in de nog te realiseren parkeervoorziening in Blok D een hypothecaire geldlening verkrijgt, zulks onder bij de grote geldverstrekking 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 genoemde 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 nader 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 (welke overeen moet komen met de vrij-op-naam-prijs uit de onderhavige koopovereenkomst van de losse door koper aan te gane aannemingsovereenkomst(en) samen plus eventuele bouwrente en/of meerwerkkosten waarop eventueel eigen middelen in mindering kunnen worden gebracht).
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 2 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 de in gebreke zijnde partij aan de andere 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 15. 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 16. ERFDIENSTBAARHEDEN

Aangezien het verkochte is gelegen in Blok **XXX** van Plandeel Coendersbuurt te Delft en koper op het verkochte voor zijn rekening en risico en naar zijn wensen een woning laat bouwen en op de aan het verkochte grenzende kavel(s) ook een woning zal worden gerealiseerd in opdracht en voor rekening en risico van de verkrijger(s) van die aangrenzende kavel(s), kan verkoper niet bij voorbaat een afspraak maken over mogelijke erfdienstbaarheden, omdat dit wordt overgelaten aan de diverse verkrijgers in dit bouwblok.

Wel wordt bij dezen tussen verkoper en koper afgesproken dat zullen worden verleend, aanvaard en bij de akte van levering gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van de aan het verkochte grenzende kavels en/of ten behoeve en ten laste van alle kavels in Blok **XXX**:

- 1. de erfdienstbaarheid van afvoer van fecaliën en huishoudwater**
inhoudende de verplichting van het dienend erf de aan te brengen putten en leidingen naar het gemeenteriool te dulden.
Het onderhoud van deze putten en leidingen is voor gemeenschappelijke rekening van de aangesloten percelen;
- 2. een erfdienstbaarheid van nutsvoorzieningen**
inhoudende de verplichting van het dienend erf tot het dulden van het aanleggen, hebben, onderhouden en vervangen van nutsvoorzieningen in de ruimste zin van het woord daaronder begrepen leidingen en voorzieningen voor elektriciteit, warmte, water, riolering, centrale antenne-inrichting, openbare verlichting, telefonie en dergelijke op of in het dienend erf dan wel aan de op het dienend erf op te richten opstallen;
- 3. de erfdienstbaarheid van drainage**
inhoudende de verplichting van het dienend erf om te dulden, dat in het dienend erf (een) onder de opstallen te leggen drainageleiding(en) met bijbehorende doorspoelputten in de tuin en/of in het voetpad dat zich bevindt tussen de woningen en deel uitmaakt van deze desbetreffende dienende erven, wordt/worden aangelegd, gehouden, onderhouden en vervangen. De erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de verplichting voor de eigenaren van de dienende erven tot onderhoud van deze leiding(en), welk onderhoud voor gezamenlijke rekening van deze eigenaren zal worden verricht. Handelingen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de leiding(en) kunnen plaatsvinden indien daartoe besloten is door een meerderheid van de eigenaren, zulks onverminderd de draagplicht van iedere afzonderlijke eigenaar;
- 4. de erfdienstbaarheid van achterpad**
inhoudende de verplichting van de dienende erven te dulden dat over het pad dat op de aan deze akte te hechten tekening is aangegeven en waarvan een gedeelte is gelegen op het verkochte, wordt gegaan vanuit de achtertuin van de heersende erven naar de openbare weg en omgekeerd. Het pad mag alleen worden betreden te voet of met een fiets, kruiwagen of

dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand. Gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden vervoerd.

Het is verboden:

- het achterpad te blokkeren, waaronder begrepen het daarop plaatsen van welk voorwerp dan ook, dan wel de vrije doorgang te belemmeren;
- toegangspoortjes/-hekjes tot de tuin over het (achter)pad te laten scharnieren;
- handelingen te verrichten en/of beplanting aan te brengen waardoor beschadigingen en dergelijke kunnen ontstaan aan de zich in het pad bevindende rioleringen en/of leidingen.

De aanleg (inclusief het aanbrengen van verlichting en de mogelijkheid tot afsluiting) en het onderhoud van het pad, waaronder de zich in het pad bevindende straatkolken, is voor rekening van alle heersende en dienende erven, ieder voor een gelijk deel.

De navolgende erfdienstbaarheden worden thans expliciet niet tussen verkoper en koper overeengekomen, omdat de mogelijke afwijking van het burenrrecht door koper met de verkrijger(s) van buurkavel(s) nader besproken dient te worden;

5. de erfdienstbaarheden van licht en uitzicht

inhoudende de verplichting van het dienend erf te dulden, dat de op het heersend erf te bouwen opstallen ramen en lichten hebben op een kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één van de in de wet genoemde beperkingen geldt;

6. de erfdienstbaarheid van in- en overbouw

inhoudende de verplichting van het dienende erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen woning gedeeltelijk op het dienend erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij de betreffende woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht, met inbegrip van de funderingen voor een toekomstige uitbouw van de woning conform de meerwerkoptielijst alsmede de overstekken van de dakkapellen;

7. de erfdienstbaarheid van inbalking en inankering

inhoudende de verplichting van het dienend erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan, balken, ankers enzovoorts van op een naastgelegen perceel staande woning in zijn perceel zijn aangebracht.

Verkoper en koper komen bij dezen overeen dat verkrijgers van een kavel in Blok **XXX** of door die verkrijgers aan te wijzen derden ten behoeve van de realisatie van de woningen op die kavel(s) toegang verkrijgen tot het verkochte en dan wel zodanig dat aan het verkochte zo min mogelijk overlast wordt veroorzaakt en dat een en ander plaatsvindt na overleg met de eigenaar van de kavel waarvan gebruik wordt gemaakt. Eventuele schade die wordt toegebracht zal

door de verkrijgers van de kavels onderling moeten worden vergoed: verkoper zal hier geen partij bij zijn.

Koper verklaart uitdrukkelijk met het vorenstaande akkoord te gaan, mede omdat deze bepaling ook in zijn belang is opgenomen en omdat het wederzijds gebruik van elkaars grond voor de realisering van woningen in Blok **XXX** van Plandeel Coendersbuurt noodzakelijk is.

ARTIKEL 17.

TOEPASSELIJKE ALGEMENE VOORWAARDEN

1. Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de Algemene voorwaarden voor de verkoop van bouwterreinen door de gemeente Delft van 1994 (verder: 'AV 1994'), zoals die zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Delft, voor zover daarvan in deze overeenkomst of in het Kavelpaspoort niet is afgeweken.
2. Koper verklaart een exemplaar van de AV 1994 te hebben ontvangen en met deze AV 1994 bekend te zijn.

ARTIKEL 18.

KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Koper verbindt zich bij dezen jegens de gemeente tot nakoming van hetgeen is vermeld in de artikelen 6.1, 7.1, 7.2, 8, 12, 13 en 14 van de AV 1994, woordelijk luidende:

Citaat uit eerdere akte:

"GEDOGEN VAN ZAKEN VAN OPENBAAR NUT.

Artikel 6.

6.1. De koper en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht te gedogen zonder enige vergoeding dat er palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, aanduidingsbordjes, straatnaamborden, pijpleidingen en dergelijke, obstakels in de vorm van straatpotjes, brandkranen, afsluiters, lichtmasten en/of -kasten en eventuele aanwijspaaltes, alsmede voorzieningen ten behoeve van de centrale antenne inrichting op, in, aan of boven het verkochte perceel en/of de daarop te bouwen opstal(len) worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit nodig zullen achten.

KABELS EN LEIDINGEN

Artikel 7.

7.1. De koper en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht te gedogen dat de gemeente Delft en/of de door die gemeente daartoe aangewezen instanties of instellingen leidingen voor gas, water, electriciteit, riolering, telefoon enzovoorts in de door hem gekochte grond aanleggen, hebben, onderhouden, repareren en zonodig vernieuwen. Het onderhoud aan, de vernieuwing en/of reparatie van de riolering, voorzover gelegen in de onderhavige onroerende zaak is voor rekening van de eigenaar van die onroerende zaak.

7.2. Indien voorzieningen ondergronds zijn aangebracht mag de eigenaar van de grond geen zware diepwortelende beplanting plaatsen en geen bouwwerken of constructies dieper dan veertig centimeter onder het maai-

veld in de grond aanbrengen.

KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Artikel 8.

Het gestelde in artikel 6.1, artikel 7.1 en 7.2 zal als een kwalitatieve verplichting ten behoeve van de gemeente Delft worden gevestigd."

BOETEBEDING

Artikel 12.

Bij overtreding of niet-nakoming van het bepaalde in de artikelen 6 (gedogen zaken dienstig aan openbare doeleinden), 7 (gedogen van kabels en leidingen), 9 (aanleg handhaven siertuin/parkeerplaats), 10 (achter- en zijpaden) en 11 (beschoeiingen) zal de eigenaar voor iedere dag dat de verboden toestand voortduurt een dadelijk zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren ten behoeve van de gemeente Delft ter grootte als hierna in artikel 14 is vermeld, onverminderd het recht van de gemeente Delft om alsnog nakoming en/of verdere schadevergoeding te vorderen.

KETTINGBEDING

Artikel 13.

Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het door de koper of diens rechtsoptvolger(s) gekochte perceel en de daarop gebouwde opstallen of bij vestiging/levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking over dat perceel met opstallen wordt verkregen, zal de koper of diens rechtsoptvolger(s) gehouden zijn op verbeurte van de hierna in artikel 14 te melden boete aan de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde op te leggen en van deze te bedingen:

- a. de verplichtingen voor hem (verkoper) voortvloeiende uit de hiervoor genoemde artikelen, voorzover van toepassing;*
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging danwel levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking over de onroerende zaak wordt verkregen, de opvolgende eigenaar danwel beperkt gerechtigde op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebedingen de hiervoor sub a en sub b vermelde verplichting op te leggen.*

BOETE

Artikel 14.

a. De hiervoor in artikel 12 bedoelde boete wegens het niet nakomen van de in dat artikel bedoelde verplichtingen bedraagt tweehonderd gulden (f.200,00) "thans negentig euro en zes en zeventig eurocent (€ 90,76)" voor elke dag van in verzuim zijn.

b. de hiervoor in artikel 13 bedoelde boete wegens het niet-nakomen van de aldaar genoemde verplichtingen bedraagt een bedrag ter grootte van de totale koop/aanneemsom voor de verkrijging van de grond en de bouw van de desbetreffende opstal."

De verplichtingen zoals hierboven omschreven in artikel 6.1, artikel 7.1 en 7.2 van de AV 1994 zullen bij de akte van levering worden gevestigd als een beding met kwalitatieve werking en zullen als zodanig overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij

onder bijzondere titel.

Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen zijn dan eveneens aan deze verplichtingen gebonden.

ARTIKEL 19. PARKEERPLAATS(EN)

1. In afwijking van artikel 9 van de AV 1994 wordt op het verkochte geen parkeerplaats gerealiseerd, maar kunnen door koper één of meer parkeerplaatsen in een collectieve parkeervoorziening in Blok D worden afgenomen.
2. De eventueel door koper gekochte parkeerplaats(en) is (zijn) zijn onlosmakelijk met het verkochte verbonden. Dat betekent dat de parkeerplaats(en) niet separaat van het verkochte mag (mogen) worden verkocht, tenzij verkoper daar toestemming voor verleent. Verkoper zal deze toestemming in beginsel verlenen indien de parkeerplaats wordt verkocht aan een bewoner in de Coendersbuurt, mits het maximum van twee parkeerplaatsen niet wordt overschreden.
3. Deze verplichting zal bij de akte van levering als een kwalitatieve verplichting met een boetebepaling aan de koper worden opgelegd.

ARTIKEL 20. 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.
4. Bij eventuele strijdigheden tussen de bepalingen in de koopovereenkomst, de bepalingen in het kavelpaspoort en de AV 1994, zijn de bepalingen in de koopovereenkomst leidend en die in de AV 1994 het minst leidend.

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:

Bijlagen:

- A. Kavelkaart CB XXX d.d. XXX
- B. Kavelpaspoort Coendersbuurt, versie april 2015
- B. AV 1994