

D120469/DR/ equ
 Project Nieuw Delft,
 Coendersbuurt
 Blok **A**, kavelnummer _____

conceptversie d.d.: 25-09-2014

KOOPOVEREENKOMST

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 deze handelt:

- a. voor zich;
 hierna te noemen: "de verkoper" of "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 handels-
 register onder nummer 27374588;
 mede handelend ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethou-
 ders van 9 september 2014;
 hierna te noemen: "de gemeente";

te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer I.M.F. Hermans (direc-
 teur OBS);

en

Naam :
 Voornamen :
 Adres :
 Postcode & woonplaats :
 Beroep :
 Geboorteplaats & datum :
 Burger Service Nummer :
 Telefoon thuis :
 zaak :
 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

- (A) Verkoper heeft diverse geïnteresseerden de mogelijkheid gegeven om:
1. (bouwrijpe) grond te kopen in **bouwblok A** van Plandeel Coendersbuurt te Delft (project Gebiedsontwikkeling Nieuw Delft), waarop door de verkrijger in eigen beheer (al dan niet collectief met verkrijgers van andere bouwrijpe percelen in dit bouwblok) een **woning** moet worden gerealiseerd;
 2. een woonappartementenrecht te kopen in **bouwblok D** van Plandeel Coendersbuurt te Delft (project Gebiedsontwikkeling Nieuw Delft);
 3. een parkeerappartementenrecht te kopen (in **bouwblok D** van Plandeel Coendersbuurt te Delft (project Gebiedsontwikkeling Nieuw Delft);
- (B) Verkoper heeft aan de diverse geïnteresseerden informatie beschikbaar gesteld (al dan niet via de website: www.nieuwdelft.nl), waaronder de navolgende documenten:
- Het bestemmingsplan Coendersbuurt, door de gemeenteraad van Delft vastgesteld op 25 september 2014
 - Kavelpaspoort Coendersbuurt Blok A, B, C en D, incl. bijlagen van 12 september 2014
 - Handboek Zelfbouw (niet bindend)
 - Duurzaam Bouwen in Nieuw Delft (niet bindend)
 - de hierna te noemen AV 1994;
- (C) Koper heeft de voorgeschreven procedure gevolgd en heeft te kennen gegeven het hierna omschreven verkochte (gelegen in bouwblok A) van verkoper te willen kopen en te willen verkrijgen.

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:

de eigendom van een perceel grond ter grootte van ongeveer @@@ m² aangeduid met kavelnummer @@@, gelegen in gebied Coendersbuurt te Delft, kadastraal bekend gemeente Delft, sectie @@@ nummer @@@ (gedeelte-lijk), plaatselijk bekend als @@, een en ander zoals is aangegeven op de als bijlage A bij deze overeenkomst gevoegde tekening d.d. @@, hierna te noemen “**het verkochte**”.

- II. De koopprijs voor het verkochte bedraagt € @@@ (zegge: @@@ euro), inclusief omzetbelasting, prijspeil 1 januari 2014 (indexering conform CPI).

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 er op het door de gemeente goedgekeurde bouwplan een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend en het verkochte bouwrijp is gemaakt.
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 nadat een positief advies van de gemeente op het bouwplan is 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 voor 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), danwel een waarnemer, in deze akte ook te noemen: de notaris.
4. De verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en de verkoper staat ervoor in dat de gemeente en verkoper bevoegd zijn tot overdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

ARTIKEL 2.

KOSTEN, RECHTEN EN BELASTINGEN

1. Ter zake van de levering is omzetbelasting verschuldigd aangezien het verkochte een bouwterrein is in de zin van de Wet op de omzetbelasting

1968. De omzetbelasting is voor rekening van koper en is - naar een tarief van 21% - in gemelde koopprijs begrepen.

Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting wordt gewijzigd, zal tussen partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake.

2. 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 tien procent (10%) van de koopprijs te voldoen aan verkoper ten tijde van het ondertekenen van deze overeenkomst.
Deze aanbetaling dient tot het zeker stellen van de door verkoper gemaakte kosten die verband houden met de wijze van verkoop.
2. Indien koper niet aan het gestelde in artikel 1. kan of wil voldoen, kan hij vragen om uitstel van betaling van voormeld bedrag, met dien verstande dat voormeld bedrag dan 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 saldo van:
 - de koopprijs;
 - eventueel vermeerderd met de rente als bedoeld in lid 2;
 - eventueel verminderd met het bedrag als bedoeld in lid 1;
 en
 - verminderd met de door koper aan verkoper reeds betaalde optievergoeding van vijfhonderd euro (€ 500,00) inclusief omzetbelasting; moet bij de ondertekening van de akte van levering 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.
6. Mocht binnen 12 maanden na het tekenen van de koopovereenkomst, verkoper onverplicht overgaan tot het achteraf verlagen van de koopprijs casu quo de koopprijs per vierkante meter, dan zal het verschil tussen de overeengekomen koopprijs en de later naar beneden gestelde koopprijs door verkoper in mindering worden gebracht op de totale koopprijs die koper verschuldigd is op het moment van het verlijden van de notariële akte tot levering casu quo zal dit bedrag door verkoper aan koper worden gerestitueerd.
7. Verkoper zal in het geval lid 6 van toepassing is een credit-factuur uitreiken aan koper.

**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 of een bankgarantie te stellen 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, UITVOERING WERKZAAMHEDEN / VERANTWOORDE-
LIJKHEID BOUWPLAATS**

1. 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.
2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de volgende – zakelijk weergegeven – erfdienstbaarheden, 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 op 25 september 2014
 - Kavelpaspoort Coendersbuurt Blok A, B, C en D, incl bijlagen van 12 september 2014
 - Handboek Zelfbouw (niet bindend)
 - Duurzaam Bouwen in Nieuw Delft (niet bindend).
3. Het verkochte is bestemd voor de bouw van één grondgebonden woning.

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 niet toegestaan om de woning te vervreemden, te belasten met een beperkt recht waardoor derden de beschikking en/of het gebruik verkrijgen dan wel te verhuren, zonder schriftelijk goedkeuring **van de gemeente**.

4. De grond van het verkochte zal op het moment van passeren van de akte van levering geschikt zijn voor de bouw van een woning.
5. Koper dient in aanvulling op artikel 5 van de AV 1994 voor of uiterlijk binnen zestien maanden na het tekenen van deze koopovereenkomst een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning 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 dat als bijlage B aan de overeenkomst is gevoegd, tenzij verkoper uitdrukkelijk toestemming heeft gegeven op afwijkingen hiervan.
6. Koper dient binnen 36 maanden na het tekenen van deze koopovereenkomst een woning gerealiseerd te hebben. Het betreft de realisatie van hetgeen hem is vergund in de omgevingsvergunning.
7. Koper is er voldoende mee bekend dat voor **bouwblok A** van Plandeel Coendersbuurt te Delft (project Gebiedsontwikkeling Nieuw Delft) door verschillende verkrijgers/eigenaars aannemingsovereenkomsten worden aangegaan met (verschillende) aannemers die op die locatie woningen zullen bouwen. Koper bouwt individueel, dan wel sluit een overeenkomst met een projectontwikkelaar voor een projectmatige woning. 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.
8. 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 deze een volmacht aan koper casu quo een door koper nader te bepalen derde om een sonderingsonderzoek uit te laten voeren.
9. Verkoper en/of de gemeente is op geen enkele wijze verantwoordelijk en/of aansprakelijk voor de veiligheid op de bouwplaats (te weten het gehele **bouwblok A** van Plandeel Coendersbuurt te Delft (project Gebiedsontwikkeling Nieuw Delft)).
Koper dient ten 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 gemeld bouwblok- te garanderen.
Koper vrijwaart verkoper en de gemeente voor aanspraken op grond van de veiligheid op de bouwplaats.

ARTIKEL 7. FEITELIJKE LEVERING, OVERDRACHT AANSPRAKEN

1. De feitelijke levering van het verkochte vindt plaats bij de ondertekening van de akte van levering. Vanaf die datum komen de baten en lasten voor rekening van koper en gaat het risico van het verkochte op koper over. De feitelijke aanvaarding van het verkochte zal plaatsvinden bij de feitelijke levering.
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.

ARTIKEL 8. VERREKENING BATEN EN LASTEN

Alle baten, lasten en verschuldigde retributies komen voor rekening van koper met ingang van de levering als bedoeld in artikel 7. De alsdan lopende termijnen zullen niet tussen partijen worden verrekend.

ARTIKEL 9. 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 10. RISICO-OVERGANG, BESCHADIGING DOOR OVERMACHT

1. Het verkochte is met ingang van de feitelijke levering als bedoeld in artikel 7 voor risico van koper.
2. Indien het verkochte voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, heeft dit geen invloed op hetgeen overeengekomen is in deze overeenkomst en dienen verkoper en koper aan de in deze overeenkomst omschreven verplichtingen te voldoen.

ARTIKEL 11. BOETEBEPALING, INGEBREKESTELLING EN ONTBINDING

1. a. Indien een (of meer) van de in deze overeenkomst gestelde termijn(en) door een partij wordt (worden) overschreden, dan zal hij als nalatige partij jegens zijn wederpartij in gebreke zijn door het enkele verloop van de betreffende termijn(en), zonder dat enigerlei sommatie vereist zal zijn en verbeurt de nalatige partij een direct opeisbare boete aan zijn wederpartij ten bedrage van € 500,00 voor iedere (kalender)dag dat de overschrijding voortduurt; onverminderd de bevoegdheid van de wederpartij om in rechte (alsnog) nakoming en/of vergoeding van kosten, schaden en interesten te vorderen voorzover deze de bedoelde boete overschrijden.
Verkoper is bevoegd om een termijn van koper te verlengen.

- b. Indien koper de verplichting als bedoeld in artikel 18 niet nakomt dan wel laat bouwen in strijd met de randvoorwaarden van het kavelpaspoort, is koper aan verkoper een direct opeisbare boete ten bedrage van € 20.000,00 verschuldigd; onverminderd de bevoegdheid van verkoper om in rechte (alsnog) nakoming en/of vergoeding van kosten, schaden en interesten te vorderen voorzover deze de bedoelde boete overschrijden.
2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde boete is direct opeisbaar zonder rechterlijke tussenkomst en wordt verbeurd door het enkele feit der niet, niet-tijdige, dan wel niet-volledige nakoming of overtreding zelve, te constateren bij aangetekende brief van de wederpartij.
3. Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige.
4. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van deze overeenkomst op grond van tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij 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 12.

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

Indien en voorzover 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 13

ONTBINDENDE VOORWAARDEN VAN KOPER

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarden:
 - a. dat koper uiterlijk binnen twee maanden nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, voor de financiering van het verkochte met de daarop te stichten opstellen een hypothecaire geldlening verkrijgt, zulks onder bij de grote geldverstreckende 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 deze 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 waarborgsom zal alsdan door verkoper aan koper worden gerestitueerd.

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 twee (2) afwijzingsbrieven van twee verschillende, te goeder naam bekend staande financiële instellingen te overleggen. De verklaringen dienen op naam van koper te staan (indien twee kopers, dan ten name van beide kopers) en dienen de aangevraagde hoogte van de lening te benoemen (welke overeen moet komen met de vrij-op-naam-prijs uit de onderhavige koopovereenkomst en 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. Partijen verplichten zich over en weer 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 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 13B.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN VAN VERKOPER

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-vervulling ontbindende voorwaarden:
 - a. dat het bestemmingsplan onherroepelijk wordt.
2. Indien deze voorwaarde niet wordt vervuld heeft verkoper het recht bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging te verzenden aan koper 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.

Verkoper is dan gehouden de reeds door koper gedane betalingen te restitueren.

ARTIKEL 14. 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 15. 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 16. ERFDIENSTBAARHEDEN

Aangezien het verkochte is gelegen in **bouwblok A** van Plandeel Coendersbuurt te Delft (project Gebiedsontwikkeling Nieuw Delft) en koper op het verkochte een woning laat bouwen voor zijn rekening en risico en naar zijn wensen 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 deze tussen verkoper en koper afgesproken dat zal worden verleend, aanvaard en 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 **bouwblok A** van Plandeel Coendersbuurt te Delft (project Gebiedsontwikkeling Nieuw Delft)

1. **de erfdienstbaarheid van afvoer van faecaliën 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 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 voetpad

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 voor- en/of 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 voetpad 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 (voet)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.

Het onderhoud van het pad, waaronder de zich in het pad bevindende straatkolken, is voor rekening van de alle heersende en dienende erven, ieder voor een gelijk deel.

Voor zover het onderhoud, vervanging, reparatie of dergelijke betreft van de zich in het voetpad bevindende rioleringen en/of leidingen komt dit voor rekening van *** en voor zover het betreft het onderhoud, vervanging, reparatie of dergelijke van de aansluiting van één of enkele erven komt dit voor rekening van het/de desbetreffende erf/erven.

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:

a. 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;

b. 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;

c. 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 deze overeen dat verkrijgers van een bouwka-
vel in bouwblok A van Plandeel Coendersbuurt te Delft (project Gebiedsontwikke-
 ling Nieuw Delft) of door die verkrijgers aan te wijzen derden ten behoeve van
 de realisatie van de woningen 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 of de
 gemeente zal hier geen partij bij zijn.

Koper verklaarde 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 **bouwblok A**
 van Plandeel Coendersbuurt te Delft (project Gebiedsontwikkeling Nieuw Delft)
 noodzakelijk is.

ARTIKEL 17. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Koper verbindt zich bij deze 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, aan-
 duidingsbordjes, straatnaamborden, pijpleidingen en dergelijke, obstakels in
 de vorm van straatpotjes, brandkranen, afsluiters, lichtmasten en/of -kasten
 en eventuele aanwijspaaltjes, 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 en-zovoorts 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 rechtsopvolger(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 rechtsopvolger(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 ge-*

rechtigde 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 omschreven in artikel 6.1, artikel 7.1 en 7.2 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.

In het geval koper een parkeerplaats koopt - waarvoor een afzonderlijke koopovereenkomst wordt aangegaan en schriftelijk wordt vastgelegd - zal de hierna in artikel 18 lid 2 genoemde verplichting bij de akte van levering worden gevestigd als een beding met kwalitatieve werking en zal deze verplichting als zodanig overgaan op al degenen, die het verkochte en de betreffende parkeerplaats(en) zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

ARTIKEL 18. PARKEERPLAATS(EN)

1. In afwijking van artikel 9 van de AV 1994 wordt op het verkochte geen parkeerplaats gerealiseerd, maar kunnen parkeerplaatsen in een collectieve parkeervoorziening in Blok D worden afgenomen.
2. Koper heeft aangegeven 0, 1 of 2 parkeerplaatsen in Blok D te willen afnemen.

Deze parkeerplaats(en) zijn onlosmakelijk met het verkochte verbonden. Dat betekent dat de parkeerplaats(en) niet separaat van het verkochte mogen worden verkocht, tenzij de gemeente Delft daar toestemming voor verleent. Deze verplichting zal als een kwalitatieve verplichting met een boetebepaling aan de koper worden opgelegd.

ARTIKEL 19 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, voortvloeien-

de 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 de AV 1994 het minst leidend.

Aldus opgemaakt in viervoud en ondertekend te Delft,

Datum:

Datum:

De koper(s):

De verkoper:

Handtekening:

Handtekening:

Handtekening:

Bijlagen:

- A. Tekening @@@ d.d. @@@
- B. Kavelpaspoort @@@
- C. AV 1994