

D^{***}/ES/^{***}
D138943/ES/ cru
Project 1221 Delft
Bouwnummers: 40 tot en met 54

conceptversie d.d.: 17-12-2021

LEVERING REGISTERGOED

BOUWNUMMER ^{***}

Op *

verschenen voor mij, mr Erwin Edward Spiekman, notaris in de gemeente Delft:

1. ^{***}

die bij deze akte handelt als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **AM B.V.**, gevestigd te Utrecht, adres: Ptolemaeuslaan 80, 3528 BP Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30160235;

hierna te noemen: "de verkoper"; en

2. ^{***}

hierna te noemen: "de koper".

VOLMACHT

Van de volmacht van verkoper blijkt uit een onderhandse akte van volmachtverlening die aan deze akte is gehecht.

De verschenen personen verklaarden als volgt.

DOEL VAN DEZE AKTE

Deze akte heeft ten doel de koper het hierna te noemen recht te verschaffen door uitvoering te geven aan de tussen de verkoper en de koper gesloten koopovereenkomst

DE KOOPOVEREENKOMST

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, die is overgelegd aan de notaris.

De bedenktijd als bedoeld in artikel 7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is niet (meer) op de koopovereenkomst van toepassing.

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

DE LEVERING

Ter voldoening aan de uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen levert de verkoper aan de koper ^{***}, samen en ieder voor het ^{***}een/tweede onverdeeld aandeel:

- I. de eigendom van een perceel grond met de daarop aanwezige opstallen en verder toebehoren waarop na sloop van de bestaande opstallen een woning zal worden gerealiseerd, plaatselijk bekend ^{***} ^{***} te Delft, gelegen binnen het nieuwbouwproject 'Delft 1221' te Delft,

kadastraal geregistreerd als: gemeente Delft sectie O nummer *** groot *** met het op grond van mandeligheid hieraan verbonden een/vijfenvijftigste (1/55^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschappelijke eigendom van het tot gemeenschappelijk nut bestemde perceel grond dat zal worden ingericht als toegangsweg en tevens zal worden voorzien van een systeem voor waterberging;

***** tweede levering e.v. van mandeligheid**

welk perceel is belast met

- i. een recht van opstal ten behoeve van de eigenaar van het hierna gedefinieerde bouwnummer 46;
- ii. een recht van opstal ten behoeve van de eigenaar van het hierna gedefinieerde bouwnummer 47;
- iii. een recht van opstal ten behoeve van de eigenaar van het hierna gedefinieerde bouwnummer 48;
- iv. een recht van opstal ten behoeve van de eigenaar van het hierna gedefinieerde bouwnummer 49;

***** einde tweede levering van mandeligheid**

- II. de eigendom van een perceel grond met de daarop aanwezige opstallen en verder toebehoren waarop na sloop van de bestaande opstallen een parkeerplaats zal worden gerealiseerd, plaatselijk gelegen nabij *** *** te Delft, gelegen binnen het nieuwbouwproject 'Delft 1221', te Delft, kadastraal geregistreerd als: gemeente Delft sectie O nummer *** groot ***

***** tweede levering bouwnummers 46 tot en met 49**

- III. het recht van opstal inhoudende de bevoegdheid om op het perceel kadastraal bekend als gemeente Delft, sectie O, nummer ***; in eigendom te hebben, gebruiken, instandhouden, inspecteren, onderhouden, herstellen, vernieuwen, verbouwen, vervangen en verwijderen van een aantal steunpilaren welke dienen ter ondersteuning van de constructie bestaande uit de dakterrassen welke onderdeel zijn van de op het hiervoor genoemde perceel te realiseren woning. Het recht van opstal houdt tevens het recht in tot het hebben van de genoemde constructie met dakterrassen dat zich gedeeltelijk bevindt boven het hiervoor genoemde perceel met kadastraalnummer ****;

***** einde tweede levering bouwnummers 46 tot en met 49**

verder ook te noemen: "het gekochte".

Aanvaarding

De levering wordt door de koper aanvaard.

ONDERZOEK BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

Het gekochte is aan de verkoper geleverd bij een akte van levering op grond van koop eerder vandaag verleden voor de in het hoofd van deze akte genoemde notaris.

Een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4.

Uit de akte van levering blijkt van:

- kwijting voor de betaling van de verschuldigde prijs; en
- het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan

zouden kunnen maken.

DE KOOPPRIJS

De koopprijs van het gekochte bedraagt: ***.

De betaling

De koopprijs van het gekochte en de overige door de koper aan de verkoper te vergoeden casu quo te betalen bedragen zijn door de koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris. Doorbetaling aan of ten behoeve van de verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

Waardeopgave roerende zaken

Tot het gekochte behoren geen roerende zaken waaraan door de koper een afzonderlijke waarde wordt toegekend.

Omzetbelasting

De levering van het gekochte is niet belast met omzetbelasting.

Kwitantie

De verkoper verleent de koper kwijting voor de betaling van al het door de koper aan hem verschuldigde, zoals in deze akte omschreven.

Bijzondere bepaling inzake aanneming, nieuwbouw en sloop

Naast de koopovereenkomst, is de koper een aannemingsovereenkomst aangegaan met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Batenburg Bouw & Ontwikkeling B.V., gevestigd te Bergschenhoek, adres: Leeuwenhoekweg 22, 2661 CZ Bergschenhoek, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24131898; deze partij hierna te noemen: "de aannemer". De aannemingsovereenkomst ziet op de sloop van de aanwezige opstallen, het bouwrijp maken van het gekochte en de realisatie van de woning.

De bepalingen van de aanneming blijven tussen de partijen die deze aanneming zijn aangegaan gelden.

Doel aanneming

De aanneming heeft ten doel dat voor rekening en risico van de koper een grond gebonden woning met parkeerplaats wordt gebouwd op het gekochte. De aannemer zal tevens zorgdragen voor de realisering van het tot mandeligheid bestemde binnenhof.

De aanneemsom

De aanneemsom bedraagt: *** inclusief omzetbelasting.

Naast de genoemde aanneemsom kan nog een vergoeding verschuldigd zijn voor meer- of minderwerk of (bouw)rente.

De per vandaag vervallen termijnen van de aanneemsommen en de eventueel andere verschuldigde bedragen ter zake van de aanneming zijn door de koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris. Doorbetaling aan of ten behoeve van de aannemer vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

Kwitantie

De aannemer verleent de koper kwijting voor de per vandaag bij de notaris gestorte bedragen.

Feitelijke levering

Het gekochte zal door de aannemer worden bebouwd en nadat de aanneemwerkzaamheden zijn voltooid, zal de aannemer het gekochte aan de koper afleveren.

Met de oplevering (sleuteloverdracht) gaan alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over van de aannemer op de koper.

Omgevingsvergunning

Voor de aanneming, te weten het realiseren van de woning is op *** door de gemeente Delft een omgevingsvergunning verleend.

Deze vergunning is onherroepelijk geworden.

Waarborgcertificaat

Het bouwproject is door of namens de naamloze vennootschap: Woningborg N.V. (gevestigd te Gouda, adres: Tielweg 24, 2803 PK Gouda, ingeschreven in het handelsregister onder dossier nummer 24350159) geregistreerd onder nummer **W-**.

Hiervan blijkt uit het vóór de ondertekening van deze akte aan de koper ter hand gestelde waarborgcertificaat als bedoeld de nieuwbouwovereenkomst van Woningborg N.V..

Afbouwverplichting

De aannemer is ten opzichte van de koper verplicht de bouw te voltooien. De aannemer zal de koper hierover naar vermogen informeren en de in zijn bezit zijnde tekeningen, bouwbescheiden, gebruiksaanwijzingen, garantiebewijzen en andere stukken met betrekking tot de te realiseren woning van de koper en de daarin aanwezige installaties aan de koper bij de oplevering afgeven.

Verbod vervreemding

In het bijzonder wordt nog genoemd het verbod om vóór oplevering door de koper het gekochte te vervreemden zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de aannemer.

KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

1. Feitelijke staat van het gekochte

De koper heeft het gekochte vóór de levering mogen bezichtigen. De koper aanvaardt het gekochte in de huidige staat. Deze komt overeen met de staat waarin het gekochte zich bevond ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst.

Gebruik van het gekochte

In opdracht van de koper zullen de op het gekochte aanwezige opstallen worden gesloopt en zal de grond worden gesaneerd. Vervolgens zal in opdracht van de koper op het gekochte een woning en een parkeerplaats worden gerealiseerd.

2. Verontreiniging en bodemkwaliteit

Ten aanzien van de bodemkwaliteit wordt verwezen naar de resultaten van het bodemonderzoek, verricht door Adviesbureau Bodem, Water en Ecologie. Deze resultaten zijn vastgelegd in een rapport de dato een maart 2013, met ken-

merk 20121112/rap01. De inhoud van dit onderzoek is bij beide partijen bekend. In verband met de bodemkwaliteit dient de koper rekening te houden met het feit dat eventueel vrijkomende grond in principe niet onbeperkt kan worden toegepast, hergebruikt en afgevoerd.

In verband met de sanering zal de te realiseren tuin het binnenterrein worden afgewerkt met een leeflaag van een meter diepte.

3. Onbezwaarde levering. Bijzondere lasten en beperkingen

De verkoper levert het gekochte:

- vrij van hypotheken en beslagen of inschrijvingen daarvan;
- vrij van erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten ten laste van het gekochte;
- vrij van kwalitatieve verplichtingen bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek; en
- vrij van andere lasten of beperkingen uit overeenkomst;

een en ander voor zover in deze akte niet anders is vermeld of uit de situatie ter plaatse valt af te leiden.

Als dat nodig is voor het vervallen van op het gekochte ingeschreven hypotheken, aanvaardt de koper hierbij al de afstand daarvan door de hypotheekhouder(s).

De notaris heeft de titel(s) waarbij de verkoper destijds het gekochte verkreeg ingezien en beoordeeld. De koper mag van de verkoper afgifte van de titelbewijzen vragen, voor zover deze in bezit van de verkoper zijn en deze daarbij geen belang meer heeft.

Verwijzing naar eerdere akten

Met betrekking tot bestaande kwalitatieve rechten en verplichtingen wordt verwezen naar de akte vermeld onder "Beschikkingsbevoegdheid" waarbij de verkoper het gekochte heeft verkregen. Hierin is onder meer woordelijk vermeld:

Citaat eerdere akte

15. Te vestigen kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen

Met betrekking tot de vestiging van kwalitatieve verplichtingen wordt ter deze verwezen naar de koopovereenkomst alsmede de AV 2016 waarin woordelijk is opgenomen:

Citaat koopovereenkomst

13. Aanvraag omgevingsvergunning en start bouw, recht op teruglevering

13.1 AM dient uiterlijk 1 augustus 2021 een ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag te hebben ingediend en ingediend te houden ten behoeve van de realisatie van het bouwprogramma. Ingeval deze termijn niet gehaald dreigt te worden, kan AM de gemeente schriftelijk verzoeken om in te stemmen met een verlenging van deze termijn. Ingeval de hier bedoelde vergunningaanvraag niet, niet tijdig (dat wil zeggen niet conform de projectplanning) of niet conform de bepalingen van dit artikel wordt ingediend of na indiening zonder instemming van de gemeente wordt ingetrokken of gewijzigd, is de gemeente bevoegd om deze Overeenkomst tussentijds te beëindigen.

13.2 De ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning dient volledig te voldoen aan de het door de gemeente geaccepteerde definitief ontwerp inclusief de door de gemeente geformuleerde aandachtspunten en aan de randvoorwaarden zoals vastgelegd in het Kavelpaspoort (bijlage 4) en de Haalbaarheidsstudie inclusief de goedkeuring van de gemeente hierop (bijlage 2), tenzij de gemeente uitdrukkelijk toestemming heeft gegeven op afwijkingen hiervan. De aanvraag zal voorts in overeenstemming zijn met de in lid 3 bedoelde acceptatie door de gemeente van de stukken (waaronder

het bouwplan).

- 13.3 Voorafgaand aan de indiening van de omgevingsaanvraag zullen de stukken (waaronder het bouwplan) door AM aan de gemeente ter toetsing en acceptatie worden voorgelegd. Daarbij zal AM aantonen dat de aanvraag volledig voldoet aan de in lid 2 genoemde voorwaarden, tenzij de gemeente uitdrukkelijk toestemming heeft gegeven op afwijkingen hiervan.
- 13.4 De gemeente heeft voor de toetsing vier (4) weken nodig, waarna de uitkomst van de toetsing en de stukken in het directieoverleg worden besproken. De gemeente behoudt zich het recht voor om geen goedkeuring te geven op basis van het bepaalde uit deze overeenkomst en bijbehorende bijlagen, in welk geval AM vervolgens in de gelegenheid zal worden gesteld om deze stukken aan te passen en om opnieuw aan de gemeente aan te bieden binnen vier (4) weken na de afkeuring c.q. het niet accepteren hiervan. Indien de gemeente vervolgens opnieuw geen goedkeuring geeft aan de stukken c.q. de stukken niet accepteert, heeft de gemeente het recht om de overeenkomst te ontbinden. Artikel 25 is in dat geval van overeenkomstige toepassing. Eventueel reeds betaalde reserveringsvergoedingen worden alsdan niet door de gemeente gerestitueerd.
- 13.5 AM is zich ervan bewust dat het verkochte in de nabijheid van de spoortunnel ligt en dat dit mogelijk betekent dat er voor eigen rekening en risico van AM een vergunning ingevolge artikel 19 Spoorwegwet bij ProRail moet worden aangevraagd. Dit betekent voorts dat AM mogelijk voor eigen rekening en risico nadere maatregelen moet treffen om het plan op het verkochte te kunnen realiseren en om trillingshinder (zoveel mogelijk) te voorkomen. Indien de kosten die gemoeid zijn met de maatregelen voortvloeiende uit de artikel 19 Spoorwegwet dusdanig hoog zijn voor AM dat een residuele grondprijsberekening onredelijk negatief zou uitvallen, zullen Partijen in overleg treden om de gevolgen hiervan te bespreken. In opdracht van ProRail en de gemeente hebben Movares en Witteveen+Bos een onderzoek uitgevoerd naar trillingshinder en laagfrequent geluid van het treinverkeer in de tunnel. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage Trillingsonderzoek Nieuw Delft' (Movares, 18 september 2018), het rapport Trillingsonderzoek veld 7 Nieuw Delft' (Witteveen+Bos, 14 september 2018) en een notitie van Movares en Witteveen+Bos waarin de uitkomst van het onderzoek is toegelicht ('Opleggerdocument trillingsonderzoek Nieuw Delft', Movares en Witteveen+Bos, 31 augustus 2018). Voorts is relevant de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen van mei 2019.1 Voormelde rapporten c.q. stukken alsmede het rapport van ProRail "Gebruiksmogelijkheden boven/naast tunnel Spoorzone Delft" met bijlagen d.d. november 2018 / Definitief (versie 5.0, registratienummer RS-UT20130278) zijn als bijlage 6 bij deze Overeenkomst gevoegd. AM dient deze rapporten c.q. stukken voor eigen rekening en risico in acht te nemen bij de planvorming en realisatie van het plan.
- 13.6 Indien AM niet uiterlijk binnen 36 maanden na ondertekening van deze Overeenkomst gestart is met de sloopwerkzaamheden, dan wel niet voldoet aan de in artikel 14 lid 4 genoemde plicht om voort te blijven bouwen, heeft de gemeente het recht op teruglevering van het verkochte, met uitzondering van die woning(en) die AM niet meer kan terug leveren aan de gemeente omdat deze reeds door AM is/zijn verkocht en in eigendom is/zijn overgedragen aan de koper(s) van de betreffende woning(en). Voor het terug te leveren deel van het verkochte, zal de gemeente dan aan AM voor deze gronden naar rato de in deze Overeenkomst genoemde koopprijs (m2 koopprijs) vergoeden. De levering van deze gronde zal geschieden onder de in deze Overeenkomst genoemde voorwaarden ten aanzien van bodemgeschiktheid. Het voorgaande laat onverlet alle andere rechten van de gemeente uit hoofde van deze Overeenkomst en/of de wet (waaronder het recht op ontbinding en verrekening). Eventueel betaalde reserveringsvergoedingen worden niet door de gemeente gerestitueerd. Partijen verstaan onder de start van de sloopwerkzaamheden: de aanvang van het geheel of ge-

deeltelijk afbreken of uit elkaar nemen van een bouwwerk. De eventuele fiscale lasten van terugname worden door de gemeente expliciet niet vergoed.

13.7 Indien AM de in lid 6 van dit artikel genoemde termijn niet dreigt te halen, treden Partijen eerst in overleg met elkaar om tot een oplossing te komen.

14. Uitvoering Plan

14.1 Partijen overleggen zoveel en zo vaak als nodig met elkaar over de diverse werkzaamheden in het gebied.

14.2 AM is bevoegd een sonderingsonderzoek uit te laten voeren voordat de levering van het verkochte heeft plaatsgevonden. AM dient dit moment in overleg met de gemeente af te stemmen; het onderzoek mag pas na schriftelijke toestemming van de gemeente uitgevoerd worden.

14.3 AM zal voor aanvang van de sloopwerkzaamheden op het verkochte een nulmeting verrichten, zodat de feitelijke staat van de omliggende openbare ruimte bij aanvang van de werkzaamheden vaststaat en duidelijk is.

14.4 Na start van de sloopwerkzaamheden zoals omschreven in artikel 13 lid 6 op het verkochte zal AM ervoor zorgdragen dat deze in een continue bouwstroom afronden. Dit is slechts anders indien AM meent dat dit redelijkerwijs niet van haar verwacht kan worden, AM de gemeente tijdig kenbaar heeft gemaakt dat een vertraging optreedt en hoe groot die vertraging zal zijn en op welke termijn de bouwwerkzaamheden worden hervat, en de gemeente met deze vertraging uitdrukkelijk schriftelijk heeft ingestemd.

14.5 AM zal ervoor zorgdragen dat ten tijde van de realisatie van het bouwprogramma de uitvoerende partijen (zoveel mogelijk) op eigen terrein een bouwplaats inrichten. AM zal ervoor zorgdragen dat de veiligheid op de bouwplaats, het verkochte en de (verkeers-)veilige logistiek daar naartoe is geborgd. AM zal ervoor zorgdragen dat de invloed van de bouwplaats op de omgeving en de werkzaamheden wordt afgestemd met de in het gebied actieve partijen en de gemeente. AM zal ervoor zorgdragen dat een bouwveiligheidsplan Realisatie (BLVCplan Realisatie) in overleg met de gemeente en met inachtneming van het BLVC-plan Ontwikkeling (bijlage 5) wordt opgesteld en ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeente, alvorens er wordt gestart met de werkzaamheden. Pas nadat het BLVC-plan Realisatie is goedgekeurd door de gemeente, zal AM de werkzaamheden laten aanvangen. AM zal ervoor zorgdragen dat het BLVC-plan Realisatie wordt nageleefd. Eventuele schade als gevolg van niet-naleving van het BLVC-plan Realisatie en/of BLVC-plan Ontwikkeling komt voor rekening en risico van AM. Het BLVC-plan Ontwikkeling, waaraan AM zich zal houden, is door de gemeente opgesteld en akkoord bevonden door AM (bijlage 5).

14.6 Na realisatie van het bouwprogramma op het verkochte zal AM de aansluiting van het verkochte op de omliggende openbare ruimte binnen drie maanden na gereed komen van het bouwprogramma op het verkochte herstellen, indien sprake is van beschadigingen, die veroorzaakt zijn door bouwwerkzaamheden van of in opdracht van AM. De gemeente is gerechtigd om de betreffende werkzaamheden zelf uit te voeren, in welk geval AM de kosten daarvan aan de gemeente dient te vergoeden. Een en ander laat het bepaalde in artikel 16 onverlet.

14.7 AM zal eventuele onherroepelijke planschadevergoedingen die zijn toegewezen vanwege het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwprogramma en nadeelcompensatie gerelateerd aan de ontwikkeling van het verkochte aan de gemeente vergoeden, zulks op eerste verzoek van de gemeente conform de daarvoor bedoelde gemeentelijke regelingen.

14.8 Een voorwaarde voor de ontwikkeling van het bouwprogramma is dat de parkeerstrook aan de zuidzijde van de Laan van Braat wordt doorgezet over/langs de Locatie tot aan de Engelsestraat te Delft. AM zal zorgdragen voor de aanleg van deze parkeerplaatsen, die zijn gelegen op grond van de gemeente, en deze zijn openbaar toegankelijk en worden toebedeeld aan het bezoekersaandeel van het bouwprogramma. In bijlage 9 staat een kaart met hetgeen AM gaat inrichten. De grond onder de par-

keerplaatsen wordt niet geleverd aan AM."

Enzovoort

16 Boetebepaling

- 16.1 AM is aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd ten bedrage van € 2.500,- per kalenderdag dat de tekortkoming voortduurt tot een maximum van 10% van de koopprijs, indien AM niet voldoet aan de verplichtingen genoemd in artikel 13 lid 1, en/of lid 2 en/of lid 3 en/of lid 6 en/of artikel 14 lid 4 en/of lid 5 en/of lid 6, zulks onverminderd de verplichting van AM om deze verplichtingen van deze Overeenkomst na te leven en onverminderd de rechten van de gemeente uit hoofde van deze Overeenkomst en/of de wet, waaronder het vorderen van nakoming, ontbinding en/of schadevergoeding en/of teruglevering van het verkochte op de voet van het bepaalde in artikel 13 lid 6.
- 16.2 AM is aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd ten bedrage van € 2.500,- per kalenderdag dat de tekortkoming voortduurt tot een maximum van 10% van de koopprijs, indien AM niet voldoet aan de verplichting om het plan te bouwen conform het door de gemeente geaccepteerde definitief ontwerp inclusief de door de gemeente geformuleerde aandachtspunten en aan de randvoorwaarden zoals vastgelegd in het Kavelpaspoort (bijlage 4) en de Haalbaarheidsstudie (bijlage 2), tenzij de gemeente uitdrukkelijk toestemming heeft gegeven op afwijkingen hiervan.
- 16.3 De in lid 1 en lid 2 van dit artikel en artikel 4 lid 3 bedoelde boetes zijn direct opeisbaar zonder rechterlijke tussenkomst en worden verbeurd na aangetekende brief van de gemeente met ingebrekestelling en verloop van een termijn van veertien (14) kalenderdagen waarbinnen AM niet alsnog is nagekomen.
- 16.4 Indien AM, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende dertig (30) kalenderdagen nalatig is of blijft in de nakoming van de in lid 1 en/of lid 2 van dit artikel genoemde verplichtingen, kan de gemeente deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan AM. Een dergelijke ontbinding laat het recht van de gemeente op schadevergoeding en de boete onverlet."

Einde citaat

Tevens wordt hierbij verwezen naar de inhoud van de AV2016.

Citaat AV 2016

"Artikel 11 Gedoogplichten/Kwalitatieve verplichting

1. De Koper is verplicht om toe te staan en te gedogen dat door de Gemeente, dan wel een door de Gemeente aan te wijzen lichaam, in, op, aan of boven de Onroerende Zaak en/of de daarop staande en/of te bouwen opstal(len), werken als (hoogspannings)kabels, leidingen, draden, palen, straatnaamborden, verkeersborden, aanduidingsborden, isolatoren, rozetten en dergelijke en al hetgeen voor de goede functionering van deze werken noodzakelijk mocht zijn, worden aangebracht, gehouden en/of verwijderd, en dat daaraan onderhouds-, uitbreidings- en/of vernieuwingswerkzaamheden worden verricht.
2. Alle in lid 1 van dit artikel bedoelde werkzaamheden zullen voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is op een voor de Koper minst bezwarende wijze plaatsvinden. In verband hiermee zal voorafgaand aan het aanbrengen van de werken overleg worden gevoerd met de Koper over de plaats van de aan te brengen werken en de wijze van aanbrengen van de werken.
3. Het is de Koper niet toegestaan om hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht, zonder voorafgaande toestemming van de Gemeente te veranderen, te verplaatsen of te verwijderen. Verder is het de Koper niet toegestaan de ingevolge lid 1 van dit artikel geplaatste straatnaamborden, verkeersborden, aanduidingsborden en dergelijke op enige wijze aan het zicht van de openbare weg te onttrekken.
4. De in voorgaande leden van dit artikel bepaalde verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting worden gevestigd, blijven rusten op de Onroerende Zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen ver-

- krijgen. Daarbij wordt bepaald dat degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van de Onroerende Zaak zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn.
5. Voor het aanbrengen, inspecteren, houden en verwijderen van werken als bedoeld in lid 1 van dit artikel zal ten gunste van de Gemeente dan wel het door de Gemeente aan te wijzen lichaam, als de Gemeente zulks verlangt, een opstalrecht ten laste van de Onroerende Zaak worden gevestigd. Voor het hebben van dit recht is door de Gemeente noch door de begunstigde enige vergoeding aan de Koper verschuldigd. In de Overeenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van vestiging van het opstalrecht komen.
 6. In de akte van vestiging kan, ten aanzien van werken als bedoeld in lid 1 van dit artikel die in de grond worden aangebracht, worden bepaald dat tot op een bepaalde afstand van het werk, behoudens toestemming van de Gemeente, geen bomen of struiken mogen worden aangebracht, bouwwerken of constructies mogen worden opgericht, voorwerpen de grond in mogen worden gedreven, ontgrondingen mogen worden verricht, gesloten verhardingen mogen worden aangebracht, riolen, kabels of leidingen mogen worden aangelegd, noch aan derden de toestemming tot bedoeld handelen worden verleend, dan wel de bereikbaarheid van het werk anderszins mag worden belemmerd."

Enzovoort

"Artikel 16 Kwalitatieve verplichting

De in de Overeenkomst daartoe aangewezen artikelen 11, 21, 36, 37 en 41 worden als kwalitatieve verplichting gevestigd, blijven rusten op de Onroerende Zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de Onroerende Zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen. Daarbij wordt bepaald dat degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van de Onroerende Zaak zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn."

Einde citaat

Ter uitvoering van hetgeen de gemeente en de koper zijn overeengekomen worden de hiervoor vermelde bepalingen als kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 van het burgerlijk wetboek verleend, aanvaard en als zodanig ingeschreven bij de Dienst van het kadaster en de openbare registers, in het register Hypotheken 4.

Hierdoor worden ook de opvolgers onder bijzondere en algemene titel van de schuldenaar en degenen die een recht tot gebruik van het gekochte mochten verkrijgen, van rechtswege aan deze verplichting gebonden.

Met betrekking tot de artikelen 21, 36, 37 en 41 van de AV 2016 heeft te gelden dat deze met betrekking tot het gekochte niet van toepassing zijn en derhalve ook niet worden opgelegd als kwalitatieve verplichting."

Einde citaat

*****tweede akte**

Met betrekking tot bestaande zakelijke rechten wordt tevens verwezen naar een akte van levering verleden ***eerder vandaag/ ***op*** voor mr E.S. Spiekman. Een afschrift van deze akte is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en openbare registers en register Hypotheken 4.

In deze akte is onder meer woordelijk vermeld:

Citaat eerdere akte

"E. Vestiging recht van opstal

Bij deze akte wordt door partijen gevestigd en aanvaard:

- i. een van de eigendom van bouwnummer 46 afhankelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 (lid 1) van het Burgerlijk Wetboek:
- ii. een van de eigendom van bouwnummer 47 afhankelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 (lid 1) van het Burgerlijk Wetboek:
- iii. een van de eigendom van bouwnummer 48 afhankelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 (lid 1) van het Burgerlijk Wetboek:

iv. een van de eigendom van bouwnummer 49 afhankelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 (lid 1) van het Burgerlijk Wetboek.

Met betrekking tot de inhoud van de vier rechten van opstal heeft te gelden dat deze voor alle vier hetzelfde luidt:

de bevoegdheid om op het tot mandeligheid bestemde perceel, thans kadastraal bekend als gemeente Delft, sectie O, nummer ***, ***, in eigendom te hebben, gebruiken, instandhouden, inspecteren, onderhouden, herstellen, vernieuwen, verbouwen, vervangen en verwijderen van een aantal steunpilaren welke dienen ter ondersteuning van de constructie bestaande uit de dakterrassen. Het recht van opstal houdt tevens het recht in tot het hebben van de genoemde constructie met dakterrassen welke zich gedeeltelijk bevindt boven het tot mandeligheid bestemde terrein.

Artikel 1. Aanleg en onderhoud

1.1 De aannemer zal zorgdragen voor de realisatie van de opstallen.

1.2 het onderhoud van de opstallen is voor rekening en risico van de gerechtigde tot het recht van opstal.

Artikel 2. Duur

Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.

Artikel 3. Vergoeding en retributie

Voor het vestigen van het recht van opstal is geen separate vergoeding verschuldigd. Tevens is geen periodieke retributie verschuldigd;

Artikel 4. gebruik dakterrassen

Het dakterras mag uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen overtreffen, zulks ter voorkoming van schade. Tevens mogen op de het dakterras geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden.

Artikel 5. Aansprakelijkheid

Aansprakelijkheden voortvloeiende uit de eigendom van de opstallen zijn voor rekening en risico van de gerechtigden tot het recht van opstal."

Einde citaat

Einde tekstblok tweede

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is vandaag in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie geen andere beperking bekend dan:

Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming

Beperking op basis van overheidsbesluit (vestiging)

Betrokken bestuursorgaan: Gemeente Delft

Afkomstig uit stuk: Hyp4 79317/00034

Ingeschreven op: 15-10-2020

De koper aanvaardt deze beperking.

De verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

De koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van

de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de koper, onverminderd de hierboven omschreven mededelingsplicht van de verkoper.

Vestiging zakelijke rechten

Het onderhavige nieuwbouwproject "1221 Delft" bestaat uit vijftien (15) eengezinswoningen, negenendertig (39) woonappartementen, een appartement bestemd tot commerciële ruimte en een tot mandeligheid bestemd perceel in de vorm van een binnenhof met eenentwintig parkeerplaatsen.

In het kader van de realisatie van dit nieuwbouwproject en de bestendiging van de feitelijke situatie vanaf het moment dat de nieuwbouw is voltooid - daaronder mede begrepen het meerwerk dat kan plaatsvinden binnen tien jaar na de eerste oplevering van een woning - dienen in aanvulling dan wel in afwijking van het burendrecht afspraken vastgelegd te worden. Deze afspraken dienen zakelijke werking te hebben dan wel te krijgen, zodat ook rechtsopvolgers aan deze afspraken gebonden zijn. Voor zover zakelijke werking niet mogelijk is, dient een eigenaar de desbetreffende verplichting door te leggen.

Filiatie

Voor zover nodig wordt bij deze gemeld dat met de hierna volgende bouwnummers en het tot mandelige zaak bestemde binnenhof worden bedoeld de hierna te noemen registergoederen in de gemeente Delft, sectie O

Kavels kadastraal nummer (in gemelde gemeente en sectie)

40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54

Het tot mandeligheid bestemde perceel is gelegen in genoemde kadastrale gemeente en sectie nummer ***.

A. Erfdienstbaarheden

Ter bestendiging van de feitelijke situatie van het gekochte en de aangrenzende percelen worden al zodanige erfdienstbaarheden gevestigd als nodig zijn om de toestand waarin die percelen met de daarop te stichten opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, te handhaven, speciaal voor wat betreft de uitvoering van standaard meerwerkopties tijdens de bouw, de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telefoonaansluiting, de afvoer van hemelwater, gootwater en fecali-

en (door rioleringswerken of anderszins), eventuele inbalking, inankering en overbouw, licht en uitzicht, zijnde hieronder niet begrepen een verbod om te bouwen of verbouwen, terwijl deze erfdienstbaarheden niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven, waarbij met name geldt:

1. **de erfdienstbaarheid van licht**, inhoudende te dulden dat aan en in de op het heersende erf te bouwen woning, balkons, erkers, ramen en lichten zijn op kortere afstand van het dienend erf dan bij de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor de in de wet genoemde beperkingen gelden;
2. **de erfdienstbaarheid van uitzicht**, inhoudende het verbod van het dienend erf om de tuin, voorzover deze grenst aan de openbare straat en voorzover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen of opstallen te hebben dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de gevels van de volgens het thans bestaande bouwplan op het heersend erf te bouwen casu quo gebouwde woning wordt belemmerd.
Deze bepaling geldt niet bij de bouw van opstallen op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht van dertien mei negentienhonderd zevenentwintig, Staatsblad 159 of ter voldoening aan een overheidsvoorschrift.
3. **de erfdienstbaarheid van overbouw**, inhoudende de verplichting voor het dienende erf te dulden, dat bij de uitvoering van het huidige bouwplan eventueel een op een naast gelegen perceel te bouwen woning of de daarbij behorende berging, gedeeltelijk op zijn perceel wordt gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo versnijdingen van de funderingen of de bij deze woning behorende leidingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht.
4. **de erfdienstbaarheid van inbalking en inankering**, inhoudende de verplichting van de eigenaar 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 enzovoort van op een naastgelegen perceel staande woning in zijn perceel zijn aangebracht;
5. **de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop overeenkomstig de aan te brengen goten, leidingen en putten** en mede inhoudende de verplichting voor het dienende erf het overlopende water van de daken van de op de heersende erven gebouwde opstallen te ontvangen;
6. **de erfdienstbaarheid van afvoer van fecaliën en huishoudwater, overeenkomstig de aan te brengen putten en leidingen naar het gemeenteriool**, inhoudende het onderhoud van deze putten en leidingen is voor gemeenschappelijke rekening van de aangesloten percelen.
7. **een erfdienstbaarheid van nutsvoorzieningen**, inhoudende de verplichting 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, water, riolering, centrale antenne-inrichting, openbare verlichting en dergelijke op of in het dienend erf dan wel aan de op het dienend erf op te richten opstallen, conform het

- geprojecteerde plan;
8. **de erfdienstbaarheid van drainage**, inhoudende de verplichting te dulden, dat in het dienend erf een onder de opstallen te leggen drainageleiding met bijbehorende doorspoelputten in de (zij-)tuin wordt aangelegd, gehouden, onderhouden, en vervangen. De erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de verplichting voor de eigenaren van de dienende erven tot onderhoud en schoonspuiten van deze leiding, welk onderhoud en schoonspuiten voor gezamenlijke rekening zal worden verricht. Handelingen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de leiding kunnen plaatsvinden indien daartoe besloten is door een meerderheid van de eigenaren, zulks onverminderd de draagplicht van iedere afzonderlijke eigenaar.
 9. **de erfdienstbaarheid van het hebben van uitbouw op de erfgrens**, inhoudende de verplichting voor het dienend erf te dulden dat na oplevering op het heersend erf een uitbouw wordt gerealiseerd tot aan de erfgrens met het dienend erf, waarbij de fundering van deze uitbouw (gedeeltelijk) is gerealiseerd op de genoemde erfgrens.
 10. **de erfdienstbaarheid tot het hebben van erfafscheiding in de vorm van een groenblijvende haag ter hoogte van een meter**, inhoudende de verplichting te dulden dat aan de voor en/of achterzijde en/of zijkant van de tuin langs de perceelsgrens een erfafscheiding in de vorm van een groenblijvende haag ter hoogte van een meter (1,00 m) zal worden aangebracht.
De eigenaar van het dienend erf is verplicht, nadat zo'n afscheiding is aangebracht, verder voor eigen rekening deze te handhaven, te gedogen dan wel te vervangen door een soortgelijke afscheiding, indien nodig.
 11. **de erfdienstbaarheid tot het hebben van erfafscheiding in de vorm van een groenblijvende haag ter hoogte van een meter en tachtig centimeter**, inhoudende de verplichting te dulden dat aan de zijkant van de tuin langs de perceelsgrens een erfafscheiding in de vorm van een groenblijvende haag ter hoogte van een meter en tachtig centimeter (1,80 m) zal worden aangebracht.
De eigenaar van het dienend erf is verplicht, nadat zo'n afscheiding is aangebracht, verder voor eigen rekening deze te handhaven, te gedogen dan wel te vervangen door een soortgelijke afscheiding, indien nodig.
 12. **de erfdienstbaarheid instandhouding van een boom**, inhoudende de verplichting te dulden dat zich in de voortuin van het gekochte een boom bevindt, deze boom te handhaven en te onderhouden. Het is verboden handelingen te verrichten die de staat van de boom aantasten.
 13. **de erfdienstbaarheid van uitkraging**, inhoudende de verplichting te dulden dat het dakterras of balkon, dat onderdeel is van de op het heersend perceel gerealiseerde woning, zich gedeeltelijk bevindt boven het dienend erf.
 14. **de erfdienstbaarheid Delftse stoep**, inhoudende de verplichting te dulden dat aan de voorzijde van de woning een Delftse stoep zal worden aangebracht en tevens deze in stand te houden en te onderhouden.

- 15. de erfdiensbaaerheid tot het hebben van erfafscheiding in de vorm van een stalen hekwerk met een klimplant**, inhoudende de verplichting voor het dienend erf te dulden op de perceelsgrens een erfafscheiding een stalen hekwerk met een klimplant ter hoogte van een meter en tachtig centimeter (1,80m) hoog) zal worden aangebracht. De erfdiensbaaerheid wordt gevestigd onder de verplichting voor de eigenaren van de dienende erven om nadat de afscheiding is aangebracht, verder voor eigen rekening deze te handhaven, te onderhouden en te gedogen dan wel te vervangen door een soortgelijke afscheiding, indien nodig.
- 16. de erfdiensbaaerheid tot onderhoud van een groenblijvende haag ter hoogte van een meter**, inhoudende de verplichting om de op het dienend erf aangebrachte haag te ter hoogte van een meter (1,00 m) te onderhouden dan wel te vervangen door een soortgelijke afscheiding, indien nodig.
- 17. de erfdiensbaaerheid van overbouw** inhoudende de bevoegdheid dat de balkons en terrassen die onderdeel zijn van het appartementengebouw dat zal worden gerealiseerd op het perceel kadastraal geregistreerd als gemeente Delft, sectie O, nummer *** zich (gedeeltelijk) bevinden boven het tot mandeligheid bestemde perceel. Het recht van overbouw omvat mede de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de gerechtigde, dan wel een door hem aangewezen derde, zo nodig het dienend erf betreedt voor onderhoud en reparatie aan de balkons en terrassen.
- 18. de erfdiensbaaerheid instandhouden natuurdak** inhoudende de verplichting voor het dienend erf te dulden dat op het dienend erf te realiseren opstal een natuurdak wordt gerealiseerd en deze in stand te houden en indien nodig te vervangen door een zelfde voorziening.
- 19. de erfdiensbaaerheid instandhouden waterberging plat dak** inhoudende de verplichting voor het dienend erf te dulden dat op de het dak van de op het dienend erf te realiseren opstal een waterberging wordt gerealiseerd met een diepte van circa vijf centimeter (5 cm). De eigenaar van het dienen erf is gehouden om de waterberging in stand te houden, te onderhouden en indien nodig te vervangen door een zelfde voorziening.
- 20. de erfdiensbaaerheid instandhouden nestkastjes** inhoudende de verplichting voor het dienend erf te dulden dat in de opstal welke zal worden gerealiseerd op het dienend erf nestkastjes zullen worden aangebracht. De eigenaar van het dienend erf is gehouden om de nestkastje in stand te houden, te onderhouden en indien nodig te vervangen door een zelfde voorziening.

De erfdiensbaaerheden sub 1 tot en met 4, 9 en 15 worden opgelegd, aanvaard en door inschrijving van deze akte bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheeken 4 gevestigd:

ten behoeve en ten laste over en weer van de aan elkaar grenzende bouwnummers binnen het project, in deze de bouwnummers *** en **, *** en ***. De erfdiensbaaerheden sub 1 en 2 worden opgelegd, aanvaard en door in-

schrijving van deze akte bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheke 4 gevestigd:

Ten behoeve van het perceel kadastraal geregistreerd als gemeente Delft, sectie O, nummer *** en ten laste van de bouwnummers 40 tot en met 54

De erfdienstbaarheden sub 5 en 6, 18 en 19 worden opgelegd, aanvaard en door inschrijving van deze akte bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheke 4 gevestigd:

ten behoeve en ten laste over en weer van de bouwnummers waarop volgens het bouwplan van het project woningen onder één kap zijn geprojecteerd, in deze de bouwnummers:

***40 tot en met 45.

***46 tot en met 54.

De erfdienstbaarheden sub 7 en 8 worden opgelegd, aanvaard en door inschrijving van deze akte bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheke 4 gevestigd:

ten behoeve en ten laste over en weer van alle bouwnummers in het project.

De erfdienstbaarheid sub 10 wordt opgelegd, aanvaard en door inschrijving van deze akte bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheke 4 gevestigd:

ten behoeve van alle bouwnummers over en weer

De erfdienstbaarheid sub 11 wordt opgelegd, aanvaard en door inschrijving van deze akte bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheke 4 gevestigd:

ten behoeve van alle bouwnummers over en weer

De erfdienstbaarheid sub 12 wordt opgelegd, aanvaard en door inschrijving van deze akte bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheke 4 gevestigd:

ten behoeve van bouwnummers *** *** en ten laste van bouwnummer ***.

De erfdienstbaarheid sub 13 wordt opgelegd, aanvaard en door inschrijving van deze akte bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheke 4 gevestigd:

***ten behoeve van de bouwnummers 46 tot en met 49 en ten laste van het tot mandeligheid bestemde perceel.

De erfdienstbaarheid sub 14 wordt opgelegd, aanvaard en door inschrijving van deze akte bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheke 4 gevestigd:

ten behoeve van de bouwnummers 40 tot en met 45 over en weer.

De erfdienstbaarheid sub 16 wordt opgelegd, aanvaard en door inschrijving van deze akte bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheke 4 gevestigd:

ten behoeve van het perceel kadastraal geregistreerd als gemeente Delft, sectie O nummer *** en ten laste van bouwnummer 40.

ten behoeve van het perceel kadastraal geregistreerd als gemeente Delft, sectie O nummer *** en ten laste van bouwnummer 45.

ten behoeve van het perceel kadastraal geregistreerd als gemeente Delft, sec-

tie O nummer *** en ten laste van bouwnummer 54.

De erfdienstbaarheid sub 17 wordt opgelegd, aanvaard en door inschrijving van deze akte bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheek 4 gevestigd:

ten behoeve van het perceel kadastraal bekend als gemeente Delft, sectie O, nummer *** en ten laste van het tot mandeligheid bestemde perceel.

De erfdienstbaarheid sub 20 wordt opgelegd, aanvaard en door inschrijving van deze akte bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheek 4 gevestigd:

ten behoeve van alle bouwnummers in het project en ten laste van de bouwnummers 40, 45 en 54.

B. Kwalitatieve verplichtingen

- Kwalitatieve verplichting opstellen vuilcontainers

Bij deze wordt opgelegd en aanvaard:

- ten behoeve van de gezamenlijke eigenaren van de bouwnummers 45 tot en met 54 als "de schuldeiser"; en
- ten laste van het gekochte en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het gekochte als "de schuldenaar",

de verplichting de bij de woning behorende vuilcontainers niet op een andere plaats te stallen dan op het gekochte.

De verplichting wordt in de openbare registers ingeschreven als kwalitatieve verplichting bedoeld in artikel 6:252 van het burgerlijk wetboek.

Hierdoor worden ook de opvolgers onder bijzondere en algemene titel van de schuldenaar en degenen die een recht tot gebruik van het gekochte mochten verkrijgen, van rechtswege aan deze verplichting gebonden.

C. KETTINGBEDINGEN

- Kettingbeding kwalitatieve verplichtingen

Voor zover de hiervoor opgelegde kwalitatieve verplichting, niet als kwalitatieve verplichting kunnen worden opgelegd, worden ze door de verkoper opgelegd als kettingbeding. De koper aanvaardt dit beding inhoudende; bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte en de daarop gebouwde opstallen of bij vestiging/levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking over het gekochte met opstallen wordt verkregen, zal de koper gehouden zijn aan de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde op te leggen en van deze te bedingen:

- a. de verplichting die voor hem voortvloeit uit het hiervoor gemelde, voor zover van toepassing;
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging dan wel levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking daarover wordt verkregen, de opvolgende eigenaar dan wel beperkt gerechtigde op dezelfde wijze de hiervoor sub a. en de onderhavige sub b. vermelde verplichting op te leggen.

Als de koper dan wel de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde de verplichting genoemd onder b. niet nakomt en - na daartoe bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, verbeurt hij ten behoeve van de gezamenlijke eige-

naren van de bouwnummers 45 tot en met 54 een boete van tienduizend euro (€ 10.000,00).

- Kettingbeding zelfbewoningsverplichting

De koper is verplicht om de op het gekochte te bouwen woning zelf (met zijn gezin casu quo de zijnen) te betrekken binnen twee maanden, nadat de woning is gereed gekomen en die bewoning/het gebruik voort te zetten. Zolang hieraan niet is voldaan, is het niet toegestaan om het zonder schriftelijke toestemming van de verkoper en de aannemer geheel of gedeeltelijk te verkopen, te vervreemden, met beperkte genotsrechten te bezwaren, te verhuren of anderszins op enigerlei wijze, onder welke titel dan ook, in gebruik of genot af te staan, of de contractpositie aan derden over te dragen. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van de woning in de Gemeentelijke Basisadministratie is ingeschreven. De gronden waarop toestemming door de verkoper en de aannemer kan worden verleend is:

1. verandering van werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
2. overlijden van de koper, diens echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner, alsmede de ongehuwde partner, dan wel de niet geregistreerd partner;;
3. ontbinding van het huwelijk of samenlevingsverband van de koper;
4. noodzakelijke verhuizing als gevolg van de gezondheid van de koper of een van zijn gezinsleden;
5. andere bijzondere en klemmende omstandigheden, waardoor van koper redelijkerwijs niet verlangd kan worden dat hij gedurende de termijn daar blijft wonen (dit laatste ter beoordeling aan de Gemeente).

De verkoper en de aannemer kunnen aan de toestemming voorwaarden verbinden.

Bij vervreemding van het gekochte of bij vestiging/levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking over het gekochte wordt verkregen, zal de koper gehouden zijn aan de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde op te leggen en van deze te bedingen:

- a. de verplichting die voor hem voortvloeit uit het hiervoor gemelde, voor zover van toepassing;
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging dan wel levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking daarover wordt verkregen, de opvolgende eigenaar dan wel beperkt gerechtigde op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen de hiervoor sub a. en de onderhavige sub b. vermelde verplichting op te leggen.

Als de koper dan wel de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde deze verplichtingen niet nakomt en - na daartoe bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, verbeurt hij ten behoeve van de gemeente Delft een boete van twintigduizend euro (€ 20.000,00) voor elke overtreding en van vijfhonderd euro (€ 500,00) voor elke dag dat de niet-nakoming voortduurt.

- Kettingbeding anti-speculatiebeding

Bij de eerste overdracht van de eigendom van de woning dient het navolgende

anti-speculatiebeding aan de verkrijger te worden opgelegd.

1. Bij eigendomsoverdracht:

- vóór of gedurende het eerste bewoningsjaar, dient door de eigenaar van de woning éénhonderd procent (100%) van de overwinst aan de gemeente te worden afgedragen;
- gedurende het tweede bewoningsjaar, dient door de eigenaar van de woning negentig procent (90%) gedeelte van de overwinst aan de gemeente te worden afgedragen;
- gedurende het derde bewoningsjaar, dient door de eigenaar van de woning tachtig procent (80%) gedeelte van de overwinst aan de gemeente te worden afgedragen;
- gedurende het vierde bewoningsjaar, dient door de eigenaar van de woning zeventig procent (70%) gedeelte van de overwinst aan de gemeente te worden afgedragen;
- gedurende het vijfde bewoningsjaar, dient door de eigenaar van de woning zestig procent (60%) gedeelte van de overwinst aan de gemeente te worden afgedragen;
- gedurende het zesde bewoningsjaar, dient door de eigenaar van de woning vijftig procent (50%) van de overwinst aan de gemeente te worden afgedragen;
- gedurende het zevende bewoningsjaar, dient door de eigenaar van de woning veertig procent (40%) gedeelte van de overwinst aan de gemeente te worden afgedragen;
- gedurende het achtste bewoningsjaar, dient door de eigenaar van de woning dertig procent (30%) gedeelte van de overwinst aan de gemeente te worden afgedragen;
- gedurende het negende bewoningsjaar, dient door de eigenaar van de woning twintig procent (20%) gedeelte van de overwinst aan de gemeente te worden afgedragen;
- gedurende het tiende bewoningsjaar, dient door de eigenaar van de woning tien procent (10%) gedeelte van de overwinst aan de gemeente te worden afgedragen.

2. Met aanvang eerste bewoning wordt bedoeld de datum waarop de eerste eigenaar/bewoner in de gemeentelijke basisadministratie op het betreffende adres staat ingeschreven.
3. Met overwinst wordt bedoeld de verkoopprijs, exclusief roerende goederen, voor zover deze roerende goederen gespecificeerd in het koopcontract zijn opgenomen, verminderd met de aankoopprijs.
4. Met de aankoopprijs voor de eerste eigenaar wordt bedoeld de vrij op naam prijs, normatief verhoogd met vijf procent (5%) ter compensatie van eventueel gemaakte aankoopkosten, verminderd met de kostenbesparing van het eventueel met de betreffende ontwikkelaar contractueel aangegane minderwerk en vermeerderd met de kosten van onroerende voorzieningen, onderhoud daaronder niet begrepen, die eventueel tijdens of na het gereedkomen van de onroerende zaak in de onroerende zaak zijn aangebracht, voor zover deze kosten kunnen worden aangetoond door overleg-

ging van aankoopnota's voorzien van naam, adres, woonplaats en artikelomschrijving en de bijbehorende betalingsbewijzen in de vorm van banken/of giroafschriften.

Met de aankoopprijs voor opvolgende eigenaren/bewoners wordt bedoeld de aankoopprijs kosten koper, exclusief roerende goederen, voor zover deze in het koopcontract gespecificeerd zijn opgenomen, normatief verhoogd met vijf procent (5%) ter compensatie van eventueel gemaakte aankoopkosten, vermeerderd met de kosten van onroerende voorzieningen, onderhoud daaronder niet begrepen, die na het in eigendom verkrijgen van de onroerende zaak door de betreffende opvolgend eigenaar/bewoner, in de onroerende zaak zijn aangebracht, voor zover deze kosten kunnen worden aangetoond door overlegging van aankoopnota's voorzien van naam, adres, woonplaats en artikelomschrijving en de bijbehorende betalingsbewijzen in de vorm van banken/of giroafschriften.

5. Als overgang van de eigendom wordt niet aangemerkt de overgang van de eigendom krachtens:
 - a. boedelmenging of erfrecht, mits de rechtverkrijgende onder algemene titel in de betreffende woning achterblijft;
 - b. de scheiding van de huwelijksgemeenschap of nalatenschap waarin degene op wie de eigendom overgaat was gerechtigd als rechtverkrijgende onder algemene titel, mits de rechtverkrijgende onder algemene titel in de betreffende woning achterblijft;
 - c. een overeenkomst tot beëindiging van een verhouding van duurzaam samenwonen, mits de rechtverkrijgende onder algemene titel in de betreffende woning achterblijft. Onder duurzaam samenwonen wordt ten deze verstaan: het door twee of meer personen gezamenlijk bewonen van een woning en het daarin voeren van een gemeenschappelijke huishouding sedert een tijdvak van tenminste één jaar, blijkens inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie.
6. Het anti-speculatiebeding dient gedurende een looptijd van tien (10) jaar, gerekend vanaf aanvang eerste bewoning, aan elke opvolgende eigenaar te worden opgelegd en door hem ten behoeve van de gemeente te worden aangenomen.
Een en ander dient in de akte waarbij de grond aan de projectontwikkelaar wordt overgedragen, middels een kettingbeding te worden geëffectueerd.
7. De eigenaar is verplicht van elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het registergoed tenminste een maand voor de overdracht daarvan schriftelijk kennis te geven aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Delft, hierna te noemen: "het College", en aan hen alle inlichtingen te verstrekken die zij nodig achten.
8. De aan de gemeente verschuldigde vergoeding wordt uiterlijk vóór of op de dag van het passeren van de notariële akte van levering van het registergoed aan de gemeente betaald.
9. Indien bij vervreemding van de onroerende zaak voor het berekenen van de overdrachtsbelasting een hoger bedrag wordt aangehouden dan de in de akte genoemde koopprijs wordt dat hogere bedrag als opbrengst van

de onroerende zaak beschouwd.

10. Het bepaalde onder punt 1 tot en met 9 vervalt na het verstrijken van de onder punt 2 genoemde termijn van tien (10) jaar gerekend vanaf de aanvang eerste bewoning.
11. In gevallen waarin dit besluit niet voorziet, beslist het College.
12. Het College heeft de bevoegdheid in gevallen waarin de toepassing van dit besluit naar zijn oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, af te wijken van dit besluit.

Bij vervreemding van het gekochte of bij vestiging/levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking over het gekochte wordt verkregen, zal de koper gehouden zijn aan de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde op te leggen en van deze te bedingen:

- a. de verplichting die voor hem voortvloeit uit het hiervoor gemelde, voor zover van toepassing;
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging dan wel levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking daarover wordt verkregen, de opvolgende eigenaar dan wel beperkt gerechtigde op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen de hiervoor sub a. en de onderhavige sub b. vermelde verplichting op te leggen.

Als de koper dan wel de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde deze verplichtingen niet nakomt en - na daartoe bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, verbeurt hij ten behoeve van **AM B.V.** een boete van twintigduizend euro (€ 20.000,00) voor elke overtreding en van vijfhonderd euro (€ 500,00) voor elke dag dat de niet-nakoming voortduurt.

D. VOORKEURSRECHT

Definities

In dit onderdeel wordt verstaan onder:

1. 'de eigenaar': de eigenaar van een perceel grond waarop een parkeerplaats is dan wel zal worden gerealiseerd;
2. 'de parkeerplaats': een perceel grond waarop een parkeerplaats is dan wel zal worden gerealiseerd
2. 'de gerechtigden': de eigenaren van een grondgebonden woning binnen het project Delft 1221, met uitzondering van de eigenaar;
3. 'het voorkeursrecht': het recht om, als de eigenaar het voornemen heeft het de parkeerplaats te vervreemden, de parkeerplaats te kopen overeenkomstig de in het volgende artikel opgenomen bepalingen.
4. 'vervreemden': elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen, met uitzondering van de hierna in lid 14 en 15 vermelde gevallen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging van rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik.

Voorkeursrecht

1. De eigenaar verleent aan de gerechtigden een voorkeursrecht tot koop. Dit voorkeursrecht houdt in dat als de eigenaar het voornemen heeft de par-

- keerplaats te vervreemden, de gerechtigden als eerste het recht hebben om de parkeerplaats te kopen overeenkomstig de volgende bepalingen.
2. Het voornemen tot vervreemding moet blijken uit een aangetekende brief van de eigenaar aan de gerechtigden, waarin hij dit voornemen kenbaar maakt. Binnen één maand na ontvangst van deze brief moet ieder van de gerechtigden door middel van een aangetekende brief aan de eigenaar kenbaar hebben gemaakt of hij de parkeerplaats wil kopen. Als meerdere van de gerechtigden aangeven de parkeerplaats te willen kopen, maakt de eigenaar binnen één week na verloop van de hiervoor genoemde termijn van een maand bekend aan wie van de gerechtigden hij de parkeerplaats wenst te verkopen, de persoon aan wie de eigenaar de parkeerplaats wenst te verkopen hierna te noemen: "de gerechtigde".
 3. De koopprijs van het registergoed is afhankelijk van de uitkomst van de onderhandelingen tussen de eigenaar en de gerechtigde. Als de eigenaar en de gerechtigde ondanks onderhandelingen niet tot overeenstemming komen binnen één maand nadat de eigenaar de mededeling van de gerechtigde heeft ontvangen dat hij het registergoed wil kopen, wordt de prijs bepaald door twee deskundigen.
 4. Over de voorwaarden waaronder de koop wordt gesloten zodra de prijs is vastgesteld, treden de eigenaar en de gerechtigde in onderhandeling.
 5. Binnen vijf werkdagen nadat overeenstemming is bereikt over de prijs, moeten de eigenaar en de gerechtigde een schriftelijke koopovereenkomst (laten) opstellen, tenzij de gerechtigde of de eigenaar binnen deze termijn door middel van een aangetekende brief aan de wederpartij laat weten van de (ver)koop af te zien.
 6. De kosten voor het inschakelen van een of meer deskundigen, moeten worden betaald door de eigenaar en de gerechtigde, ieder voor de helft.
 7. De eventuele overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige kosten van de overdracht van de parkeerplaats, moeten worden betaald door de gerechtigde. Als er naast het gebruikelijke onderzoek extra onderzoek nodig is naar de bevoegdheid van de eigenaar tot overdracht, moeten de kosten die verband houden met dit onderzoek worden betaald door de eigenaar.
 8. Het voorkeursrecht geldt voor onbepaalde tijd, maar eindigt als zich een van de in lid 9 omschreven situaties voordoet.
 9. Het voorkeursrecht eindigt als:
 - geen van de gerechtigden binnen de in dit artikel vermelde termijnen schriftelijk reageert;
 - de gerechtigde de (schriftelijke) koopovereenkomst ontbindt;
 - alle gerechtigden schriftelijk afstand hebben gedaan van het voorkeursrecht;
 - het voorkeursrecht van gerechtigde eindigt eveneens wanneer op initiatief van de gerechtigde de koopovereenkomst wordt ontbonden.
 10. Het voorkeursrecht eindigt niet door het overlijden van de eigenaar.
 11. Als de gerechtigden allemaal afzien van de koop van de parkeerplaats nadat de eigenaar te kennen heeft gegeven de parkeerplaats te willen ver-

vreemden, is de eigenaar bevoegd de parkeerplaats aan een derde te vervreemden, onder de voorwaarde dat dit niet tegen een lagere prijs gebeurt dan de prijs die de gerechtigde op grond van lid 3 moet betalen. Als de eigenaar niet binnen één jaar na de eerste schriftelijke kennisgeving van het voornemen tot vervreemding, de parkeerplaats aan een derde heeft overgedragen, herleeft het voorkeursrecht ten behoeve van de gerechtigden, tenzij de gerechtigden schriftelijk hebben verklaard afstand te doen van het recht.

12. Als de eigenaar in strijd met het voorkeursrecht de parkeerplaats aan een derde vervreemdt, is de eigenaar schadeplichtig ten opzichte van de gerechtigden die hebben aangegeven de parkeerplaats af te willen nemen. Deze schade wordt vastgesteld op twintig (20) procent van de onderhandse verkoopwaarde in het economisch verkeer op het moment van de vervreemding, tenzij de gerechtigde aantoont dat hij meer schade lijdt. Het recht op schadevergoeding vervalt als de eigenaar en de gerechtigde alsnog een overeenkomst van koop sluiten.
13. Het is niet toegestaan de parkeerplaats zonder schriftelijke toestemming van de gerechtigden te verhuren. Als de eigenaar in strijd hiermee de parkeerplaats geheel of gedeeltelijk aan een derde verhuurt, is de eigenaar schadeplichtig ten opzichte van de gerechtigden die hebben aangegeven de parkeerplaats af te willen nemen. De schade bestaat uit twintig procent (20%) procent van de onderhandse verkoopwaarde in de staat waarin het registergoed verkeert op het moment dat het voorkeursrecht uitgeoefend wordt, tenzij de gerechtigde aantoont dat hij meer schade lijdt.
14. Het voorkeursrecht kan niet worden uitgeoefend bij vervreemding of toedeling door de eigenaar bij een verdeling van enige gemeenschap waartoe het registergoed behoort. De verplichtingen uit dit voorkeursrecht moeten in dat geval aan de verkrijger(s) worden opgelegd. Bij niet-nakoming hiervan is de eigenaar een boete verschuldigd ter grootte van de in artikel 12 berekende schade.
15. Het voorkeursrecht is ook niet van toepassing bij vervreemding van het registergoed door een hypotheekhouder, beslaglegger of faillissementscurator. In die gevallen vervalt het voorkeursrecht.
16. Bij vervreemding van het gekochte of bij vestiging/levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking over het gekochte wordt verkregen, zal de koper gehouden zijn aan de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde op te leggen en van deze te bedingen:
 - a. de verplichting die voor hem voortvloeit uit het hiervoor gemelde, voor zover van toepassing;
 - b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging dan wel levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking daarover wordt verkregen, de opvolgende eigenaar dan wel beperkt gerechtigde op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen de hiervoor sub a. en de onderhavige sub b. vermelde verplichting op te leggen.Als de koper dan wel de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde deze

verplichtingen niet nakomt en - na daartoe bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, verbeurt hij ten behoeve van de hiervoor genoemde gerechtigden een boete van twintigduizend euro (€ 20.000,00) voor elke overtreding en van vijfhonderd euro (€ 500,00) voor elke dag dat de niet-nakoming voortduurt.

E. MANDELIGHEID

Aan de koper wordt, als onderdeel uitmakende van het gekochte, overgedragen het een/vijfenvijftigste (1/55^e) onverdeeld aandeel in een binnenhof van het project, welke zal worden ingericht als toegangsweg voor het komen en gaan van en naar de openbare weg. De koper en de verkoper bestemmen dit binnenhof, kadastraal bekend als gemeente Delft, sectie O nummer ***, groot *** tot gemeenschappelijk nut zoals bedoeld in artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek van de bouwnummers 40 tot en met 54 binnen het project, alsmede ten behoeve van het perceel kadastraal geregistreerd als gemeente Delft, sectie O, nummer ***, op welk perceel een appartementengebouw met veertig appartementen zal worden gerealiseerd. De eigendom van het tot mandeligheid bestemde perceel grond wordt geleverd aan de eigenaren van de voornoemde bouwnummers en het perceel in genoemde kadastrale gemeente en sectie, nummer ***. Alle betrokken eigenaars en toekomstige verkrijgers hierna ook te noemen: deelgenoten. De eigenaren van de bouwnummers 40 tot en met 54 krijgen ieder de eigendom van het tot mandeligheid bestemde perceel geleverd voor het een/vijfenvijftigste (1/55^e) onverdeeld aandeel. De eigenaar van het perceel kadastraal geregistreerd als gemeente Delft, sectie O, nummer *** krijgt geleverd de betreffende eigendom voor het veertig/vijfenvijftigste (40/55^e) onverdeeld aandeel.

Met betrekking tot deze mandeligheid zijn de volgende bepalingen overeengekomen:

De mandelige zaak is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt voor het komen en gaan van en naar de openbare weg, ter gemeenschappelijk gebruik van de eigenaren, gebruikers, dan wel beperkt zakelijk gerechtigden van de hiervoor genoemde bouwnummers.

Ten aanzien van de mandeligheid geldt het navolgende:

- a. De levering van het gekochte zal tevens inhouden het gebruik van een toegangsweg van en naar de openbare weg.
- b. Het binnenhof dient als zodanig te worden gebruikt. Het is de desbetreffende bewoner niet toegestaan de toegangsweg op een andere wijze te gebruiken dan voor het gaan van en naar de openbare weg. Uitdrukkelijk is het verboden de toegangsweg te gebruiken als opslagplaats voor goederen van welke aard ook dan wel als stallingsplaats voor minicontainers, fietsen, brommers, campers, caravans en dergelijke.
- c. Het binnenhof dient bij de toegangsweg te worden aangeduid met een bord "eigen weg" waardoor de aansprakelijkheid volledig onder verantwoordelijkheid valt van de eigenaar(s) van de hiervoor genoemde percelen, waarmee de aandelen in de mandelige zaak ingevolge de wet verbonden zijn.

- d. Op de mandelige zaak zullen een nader te bepalen aantal lantaarnpalen worden aangebracht op een aantal nader te bepalen plaatsen ter verlichting van de weg. Deze lantaarnpalen dienen in stand te worden gehouden en te worden onderhouden.
- e. De deelgenoten zullen gezamenlijk zorgdragen voor de instandhouding en het onderhoud van de op het tot mandeligheid bestemde perceel aangebrachte groenvoorziening, de op het perceel geplaatste pergola, alsmede de op het perceel aangebrachte infrastructuur, en de waterbergingen zoals deze zijn aangebracht op de op het perceel gerealiseerde opstallen.
- f. Naast het recht van gebruik van de mandelige zaak zijn de gezamenlijke eigenaren verplicht ieder bij te dragen in het onderhoud van de mandelige zaak waaronder ook begrepen de zich op dan wel aan de mandelige zaak bevindende lichtpunten, ieder voor een aandeel gelijk aan het aan de betreffende eigenaar toebehorende aandeel.
- h. Overigens zijn de wettelijke bepalingen van titel 5 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat de verplichting als bedoeld in artikel 5:66 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek wordt uitgesloten. De koper zal deze verplichtingen nakomen, waaronder die tot wederoplegging bij een volgende levering van het gekochte.
- i. Een aandeel in de mandeligheid kan alleen worden overgedragen in combinatie met het perceel waarop de woning is gerealiseerd. Het individueel overdragen van het aandeel is niet mogelijk.
- j. De gezamenlijke eigenaren van de mandelige zaak zullen in verband met het beheer van de mandelige zaak een beheervereniging (niet zijnde een vereniging in de zin van een splitsing in appartementsrechten) oprichten, welke vereniging het beheer zal voeren namens de gezamenlijke eigenaren over de mandelige zaak, onderhoud zal doen verrichten en alles meer zal doen dat voor een goed beheer nodig is. Iedere eigenaar die dat wil, kan lid worden van die vereniging. Een aandeel in het mandelig perceel levert een stem op in de vergadering. Besluiten worden genomen met volstreekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste de helft van het aantal leden aanwezig of vertegenwoordigd is.
Het is voor de bijdrage in de kosten van onderhoud en dergelijke van deze mandelige zaak niet van belang of een eigenaar al dan niet lid is van de vereniging.

*** **Bouwnummers 46 tot en met 49**

E. Vestiging recht van opstal

Bij deze akte wordt door partijen gevestigd en aanvaard:

- i. een van de eigendom van bouwnummer 46 afhankelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 (lid 1) van het Burgerlijk Wetboek:
- ii. een van de eigendom van bouwnummer 47 afhankelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 (lid 1) van het Burgerlijk Wetboek:
- iii. een van de eigendom van bouwnummer 48 afhankelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 (lid 1) van het Burgerlijk Wetboek:
- iv. een van de eigendom van bouwnummer 49 afhankelijk recht van opstal als

bedoeld in artikel 5:101 (lid 1) van het Burgerlijk Wetboek.
 Met betrekking tot de inhoud van de vier rechten van opstal heeft te gelden dat deze voor alle vier hetzelfde luidt:
 de bevoegdheid om op het tot mandeligheid bestemde perceel, thans kadastraal bekend als gemeente Delft, sectie O, nummer ***, in eigendom te hebben, gebruiken, instandhouden, inspecteren, onderhouden, herstellen, vernieuwen, verbouwen, vervangen en verwijderen van een aantal steunpilaren welke dienen ter ondersteuning van de constructie bestaande uit de dakterrassen welke onderdeel zijn van de op het hiervoor genoemde perceel te realiseren woning. Het recht van opstal houdt tevens het recht in tot het hebben van de genoemde constructie met dakterrassen dat zich gedeeltelijk bevindt boven het hiervoor genoemde perceel met kadastraalnummer ****,.

Een en ander conform de aan deze akte gehechte tekening.

Ten aanzien van het recht van opstal gelden de navolgende bepalingen:

Artikel 1. Aanleg en onderhoud

1.1 De verkoper zal zorgdragen voor de realisatie van de opstallen.

1.2 Het onderhoud van de opstallen is voor rekening en risico van de gerechtigde tot het recht van opstal.

Artikel 2. Duur

Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.

Artikel 3. Vergoeding en retributie

Voor het vestigen van het recht van opstal is geen separate vergoeding verschuldigd. Tevens is geen periodieke retributie verschuldigd;

Artikel 4. gebruik dakterrassen

Het dakterras mag uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen overtreffen, zulks ter voorkoming van schade. Tevens mogen op de het dakterras geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden.

Artikel 5. Aansprakelijkheid

Aansprakelijkheden voortkomende uit de eigendom van de opstallen zijn voor rekening en risico van de gerechtigden tot het recht van opstal.

F. Bijzondere bepaling uit de koopovereenkomst

Met betrekking tot bijzonder afspraken tussen partijen wordt verwezen naar de koopovereenkomst. Hierin is onder meer woordelijk vermeld:

Citaat koopovereenkomst

"6. *Het is voor de koper niet mogelijk om met betrekking tot het gekochte in aanmerking te komen voor een door de gemeente Delft te verstrekken parkeervergunning.* "

Einde citaat

4. Juridische garanties van de verkoper; mededelingen van de verkoper die geen garanties zijn

De verkoper staat voor het volgende in:

- de verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het gekochte;
- de levering is onvoorwaardelijk;

- het gekochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters;
- er bestaat ten opzichte van derden geen verplichting tot levering of tot nakoming van een voorkeursrecht, koopoptie of recht van wederinkoop;
- door overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of verandering gedaan of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd.

De verkoper deelt het volgende mee:

- voor het gekochte geldt geen wettelijk voorkeursrecht tot koop van de gemeente op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- het gekochte is niet aangewezen als beschermd monument;
- het gekochte is niet gelegen in een gebied dat door de gemeente is aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht.

5. Afwijkende oppervlakte

Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van die welke uit de omschrijving in deze akte blijkt, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvoordring.

6. Directe aanvaarding in eigen gebruik

De feitelijke levering van het gekochte, inclusief de daarop eventueel aanwezige opstallen, vindt bij de ondertekening van deze akte plaats. Ook het risico met betrekking tot het gekochte gaat dan van de verkoper over op de koper. Op grond van de aanneemovereenkomst tussen de koper en de aannemer draagt de aannemer vanaf vandaag tot aan de oplevering van de woning conform het bepaalde in de aannemingsovereenkomst het risico voor het gekochte voor zover betrekking hebbend op de (te realiseren) opstallen.

Het gekochte wordt ten tijde van de oplevering aanvaard, geheel ontruimd, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten. Vanaf vandaag komen de baten de koper ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening. Met de oplevering (sleuteloverdracht) gaan voormelde risico's van de aannemer over op de koper.

7. Verrekening van zakelijke lasten

De zakelijke lasten die over de eigendom van het gekochte worden geheven zijn voor rekening van de koper per vandaag. Een verrekening van deze lasten vindt echter niet tussen de verkoper en de koper plaats.

8. Aan het gekochte verbonden aanspraken

De aanspraken van de verkoper met betrekking tot het gekochte – waaronder die op bouwers, aannemers, installateurs en leveranciers – gaan als kwalitatieve rechten over op de koper, voor zover de gemeente en de verkoper daarbij geen belang houden. De verkoper zal verder datgene doen wat nodig mocht blijken om deze overgang te bewerkstelligen. De verkoper staat overigens niet in voor het bestaan en de inhoud van deze aanspraken.

9. Verval ontbindende en opschortende voorwaarden

Alle eventueel ter zake van de koop van het bij deze akte genoemde "gekochte" overeengekomen ontbindende en opschortende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor de gemeente als de verkoper als voor de koper vervallen.

10. Behoud ontbindingsactie

De verkoper en de koper doen geen afstand van hun recht om volgens de wet bij verzuim van de wederpartij ontbinding van de koopovereenkomst te kunnen invoeren.

11. Overdrachtsbelasting

De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, notariskosten en overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten, zijn voor rekening van de verkoper.

De grondslag voor de overdrachtsbelasting dient door toepassing van artikel 13 lid 1 Wet op belasting van rechtsverkeer te worden verminderd met bedrag waarover in de vorige levering, de dato ^{***}, overdrachtsbelasting is betaald. In deze levering bedroeg de grondslag ^{***}. Derhalve dient in het kader van de onderhavige levering een grondslag te worden gehanteerd ten bedrage ^{***}.

Het voordeel voorkomende uit de toepassing van artikel 13 lid 1 Wet op belasting van rechtsverkeer komt ten goede aan de verkoper.

12. Volmacht verlening partijen

Partijen verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van Westvest Notarissen te Delft, zowel aan hen tezamen als aan ieder afzonderlijk, om voor en namens partijen mede te werken aan:

- een eventuele akte van rectificatie van de onderhavige akte van levering;
- (voor zover van toepassing) een akte van rectificatie van de mede op heden te verlijden akte van hypotheekverlening met betrekking tot het gekochte;

doch uitsluitend indien de gewenste rectificatie betrekking heeft op een niet-complete dan wel foutieve kadastrale aanduiding dan wel wanneer in de personalia van partijen zich een kennelijke verschrijving heeft voorgedaan.

Partijen zullen van een eventuele akte van rectificatie een afschrift ontvangen.

13. Woonplaatskeuze

Partijen kiezen voor de in deze akte geconstateerde rechtsverhouding en de heffing van overdrachtsbelasting woonplaats op het kantoor van de notaris, aan de Westvest 38, 2611 AZ Delft.

SLOT AKTE

WAARVAN AKTE is verleden te Delft op de in het begin van deze akte genoemde datum.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. Zij verklaren tijdig kennis te hebben kunnen nemen van de inhoud van deze akte en daarmee in te stemmen. De inhoud van deze akte is bovendien aan hen opgegeven en toegelicht. Zij verklaren geen prijs te stellen op volledige voorlezing van de akte. Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen. Onmiddellijk daarna is de akte door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om