



no: 5910

Zaaknr.: 2018P26976CP

LEVERING

Heden, een en dertig augustus tweeduizend achttien, verschenen voor mij, Mr. CONSTANTIJN —
LAURENT PAPAÏOANNOU, notaris te Dordrecht: _____

1. mevrouw Miranda Diana Gerarda Batenburg-den Boer, notarieel medewerkster, geboren te —
Oud-Beijerland op negen en twintig september negentienhonderd twee en zeventig, kantoor—
adres Singel 81 te 3311 PB Dordrecht; _____

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: _____

de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE DORDRECHT**, gevestigd te Dordrecht, —
kantoorhoudende Spuiboulevard 300 te 3311 GR Dordrecht; _____

hierna genoemd: "de gemeente" of "verkoper". _____

Blijkende van gemelde volmacht uit een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte
is gehecht. _____

2. a. de heer FRANCISCUS **SCHOENMAKERS**, geboren te Rotterdam op twaalf juni negen —
tienhonderdeenenvijftig, (Nederlands Paspoort nummer: NXKD0L374, afgegeven te Dor—
drecht op drieëntwintig maart tweeduizend vijftien), wonende Toutenburg 37 te 3328 WK
Dordrecht, in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw Ingrid Gertrude
Martinot; _____

b. de heer ROBERTUS ANTHONIUS GERARDUS **VAN DER KUIL**, geboren te Rotterdam —
op eenentwintig maart negentienhonderdachtenveertig, (Nederlands Paspoort nummer: —
NN6D1D0R4, afgegeven te Rotterdam op twintig februari tweeduizend vijftien), wonende
Maasboulevard 138 te 3011 TX Rotterdam, in algehele gemeenschap van goederen ge—
huwd met mevrouw Anna Catharina Maria Kaulingfreks; _____

c. mevrouw ANNA CATHARINA MARIA **KAULINGFREKS**, geboren te Batavia op achten—
twintig december negentienhonderdnegenenveertig, (Nederlands Paspoort nummer: —
NV35FJJR0, afgegeven te Rotterdam op twaalf juni tweeduizend zeventien), wonende 's-
Maasboulevard 138 te 3011 TX Rotterdam, in algehele gemeenschap van goederen ge—
huwd met de heer Robertus Anthonius Gerardus van der Kuil; _____

ten deze handelende in hoedanigheid van voorzitter, penningmeester respectievelijk secretaris
van de stichting: **STICHTING MINIDORP IN DE STAD**, statutair gevestigd te gemeente —
Dordrecht, postadres: Maasboulevard 138 te 3011 TX Rotterdam, ingeschreven in het —
handelsregister van de Kamer van Koophandel voor onder nummer 68959818; _____
hierna genoemd: "de stichting" of "koper"; _____

3. mevrouw Christina Gezina Hilderina Harreman, juriste, geboren te Dordrecht op twaalf juli —
negentienhonderdtachtig, kantooradres Singel 81 te 3311 PB Dordrecht; _____

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: _____

a. 1. de heer **JAN VAN GIJN**, geboren te Gouda op negentien maart —
negentienhonderdtweeënveertig, (Nederlands Paspoort nummer NPL2R6859, —
afgegeven op twintig mei tweeduizend veertien); _____

2. mevrouw **MARIA JOHANNA JOSEPHINA OLVERS**, geboren te Dordrecht op een —
februari negentienhonderdvierenveertig, (Nederlands Paspoort nummer —
NXCR69FD2, afgegeven te Haarlemmermeer op vijftien november tweeduizend —
vijftien); _____

gehuwd en tezamen wonende Bakkersdreef 49 te 2920 Kalmthout, België; _____

b. 1. de heer **FRANCISCUS SCHOENMAKERS**, geboren te Rotterdam op twaalf juni —
negentienhonderdeenenvijftig, (Nederlands Paspoort nummer NXKD0L374, _____



- afgegeven te Dordrecht op drieëntwintig maart tweeduizend vijftien), _____
2. mevrouw **INGRID GERTRUDE MARTINOT**, geboren te Rotterdam op negentien juni negentienhonderdvijfenvijftig, (Nederlands Paspoort nummer NNH3FC3H7, _____ afgegeven te Dordrecht op drieëntwintig maart tweeduizend vijftien), _____ gehuwd in algehele gemeenschap van goederen en tezamen wonende Toutenburg 37 te 3328 WK Dordrecht; _____
- c. mevrouw **KRINA VOGEL**, geboren te Vlaardingen op tien mei _____ negentienhonderddrieënvijftig, (Nederlands Paspoort nummer: NN71BP769, afgegeven te Dordrecht op achtentwintig maart tweeduizend achttien), wonende Iroko 165 te 3315 PN - Dordrecht, thans ongehuwd, niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap en niet-hertrouwd weduwe van de heer Gerrit Don; _____
- d. 1. de heer **RONALD JAN BERTUS NIJMAN**, geboren te Rotterdam op eenentwintig juli negentienhonderdzesenvijftig, (Nederlands Paspoort nummer NPBKHR8C7, _____ afgegeven te Dordrecht op eenentwintig november tweeduizend zestien), _____
2. mevrouw **SUSANNA ELIZABETH KUIK**, geboren te Rotterdam op negenentwintig - augustus negentienhonderdzesenvijftig, (Nederlands Paspoort nummer NXBPC3L15, afgegeven te Dordrecht op zevenentwintig mei tweeduizend vijftien), _____ gehuwd in algehele gemeenschap van goederen en tezamen wonende Kinkelenburg 47 - te 3328 AG Dordrecht; _____
- e. 1. de heer **JOZEF JACOBUS VETH**, geboren te Dordrecht op negenentwintig mei _____ negentienhonderdvijfenvijftig, (Nederlands Paspoort nummer NRFP29JK0, afgegeven te Dordrecht op zes januari tweeduizend veertien), _____
2. mevrouw **JACOBA VAN DER LINDEN**, geboren te Dordrecht op elf februari _____ negentienhonderdachtenvijftig, (Nederlands Paspoort nummer NSL39L283, _____ afgegeven te Dordrecht op zes januari tweeduizend veertien), _____ gehuwd in algehele gemeenschap van goederen en tezamen wonende Van Doesburg-erf 83 te 3315 RC Dordrecht; _____
- f. 1. de heer **JACQUES HEINRICH JOHANNES KEIJZER**, geboren te 's-Gravenhage op zestien april negentienhonderdvierenveertig, (Nederlands Paspoort nummer _____ NM4FDHDB6, afgegeven te Dordrecht op negentien maart tweeduizend veertien), _____
2. mevrouw **GEERTUIDA ANTHONIA VAN DE WIJGERT**, geboren te Dordrecht op drie februari negentienhonderdzesenviertig, (Nederlands Paspoort nummer _____ NR3DPDDJ2, afgegeven te Dordrecht op negentien maart tweeduizend veertien), _____ gehuwd in algehele gemeenschap van goederen en tezamen wonende Liechtensteinhof - 15 te 3329 BJ Dordrecht; _____
- g. 1. de heer **OLIVIER LEENDERT VAN DE KLIPPE**, geboren te Geertruidenberg op vier april negentienhonderdvierenvijftig, (Nederlands Paspoort nummer NXD7PD4J5, _____ afgegeven te Dordrecht op eenentwintig februari tweeduizend zeventien), _____
2. mevrouw **ADRIANA CATHARINA MARIA ERNEST**, geboren te Fijnaart en _____ Heijningen op achttien september negentienhonderdzesenvijftig, (Nederlands Paspoort nummer NU9H6PL54, afgegeven te Dordrecht op eenentwintig februari _____ tweeduizend zeventien), _____ gehuwd op huwelijksvoorwaarden en tezamen wonende Stevensweg 101 te 3319 AJ _____ Dordrecht; _____
- h. 1. de heer **MARINUS TEEKMAN**, geboren te Zwolle op elf mei _____ negentienhonderdvierenvijftig, (Nederlands Paspoort nummer: BRJR992D5, _____ afgegeven te Bergen op Zoom op eenentwintig juli tweeduizend zestien), _____
2. mevrouw **DIRKJE VISSCHER**, geboren te Amsterdam op een augustus _____



negentienhonderdvierenvijftig, (Nederlands Paspoort nummer: NRFRPR3K9, _____
afgegeven te Bergen op Zoom op drie september tweeduizend veertien), _____
beiden ongehuwd en geen geregistreerd partner en tezamen wonende Nieuwland 19 te
4617 MB Bergen op Zoom; _____

- i. mevrouw **HENDRICA JOSEPHINA MARIA DE VRIES**, geboren te Alkmaar op _____
eenendertig augustus negentienhonderdvierenvijftig, (Nederlands Paspoort nummer: _____
NVHL8L6L8, afgegeven te Dordrecht op drieëntwintig mei tweeduizend zeventien), _____
wonende Aletta Jacobs-erf 56 te 3315 EE Dordrecht, thans ongehuwd, niet geregistreerd
als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap en niet-hertrouwd weduwe van de
heer Steven Cornelis Johannes van Schaardenburg; _____
- j. 1. de heer **DANIEL LORJÉ**, geboren te 's-Gravenhage op vier september _____
negentienhonderdzevenenveertig, (Nederlands Paspoort nummer NN1RPRDK3, _____
afgegeven te Dordrecht op tien maart tweeduizend veertien), _____
2. mevrouw **JOHANNA ANTONIA DE JONG**, geboren te Dordrecht op negenentwintig
december negentienhonderdvijftig, (Nederlands Paspoort nummer NY7BDLBP9, _____
afgegeven te Dordrecht op negen januari tweeduizend vijftien), _____
gehuwd op huwelijksvoorwaarden en tezamen wonende Octant 246A te 3328 SM _____
Dordrecht; _____
- k. 1. de heer **ROBERTUS ANTHONIUS GERARDUS VAN DER KUIL**, geboren te _____
Rotterdam op eenentwintig maart negentienhonderdachtenveertig, (Nederlands _____
Paspoort nummer NN6D1D0R4, afgegeven te Rotterdam op twintig februari _____
tweeduizend vijftien), _____
2. mevrouw **ANNA CATHARINA MARIA KAULINGFREKS**, geboren te Batavia op _____
achtentwintig december negentienhonderdnegenenveertig, (Nederlands Paspoort _____
nummer NV35FJJR0, afgegeven te Rotterdam op twaalf juni tweeduizend zeventien), _____
gehuwd in algehele gemeenschap van goederen en tezamen wonende Maasboulevard _____
138 te 3011 TX Rotterdam; _____

hierna tezamen genoemd: "de deelnemers of "koper". _____

Blijkende van gemelde volmachten uit elf onderhandse akten van volmacht, welke aan deze _____
akte zijn gehecht. _____

De gemeente, de stichting en de deelnemers, hierna tezamen genoemd: "de partijen". _____

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende: _____

A. KOOPOVEREENKOMST/OMSCHRIJVING VERKOCHTE _____

De gemeente en de stichting hebben door ondertekening op respectievelijk **veertien en twintig** _____
november tweeduizend zeventien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna
omschreven registergoed. _____

In de koopovereenkomst is verkochte woordelijk als volgt aangeduid: _____

een perceel bouwgrond bestemd voor de bouw van een appartementengebouw _____
bestaande uit tenminste 10 en ten hoogste 13 appartementen met toebehorende _____
ruimten, bergingen en tenminste een aantal inpandige parkeerplaatsen gelijk aan het _____
aantal gerealiseerde appartementen, alsmede optioneel een ruimte voor _____
gemeenschappelijk gebruik op het dak van de begane grond, gelegen in het plangebied _____
Stadswerven, Kop van de Staart, Deelgebied B-Noord, plaatselijk bekend hoek Werf van _____
Schouten/Werf van Gips, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I nummer 2954 _____
(gedeeltelijk), groot ongeveer 622 m2, welk perceel voorafgaand aan de juridische _____
levering door de gemeente zal worden gesplitst en voorzien van voorlopige _____
theoretische grenzen, oppervlakte en een nieuw kadastraal nummer; _____

Ten behoeve van de voorgenomen splitsing in appartementsrechten is het perceel inmiddels _____



voorlopig gevormd en luidt thans als volgt: _____

kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I nummer 3019, groot zes are en eenentwintig centiare (06.21 a); _____

aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend. _____

*Ten aanzien van welk perceel, per zes en twintig mei tweeduizend veertien en per achttien januari tweeduizend zestien meldingen, bevelen, beschikkingen of vorderingen Wet Bodembe —
scherming bestaan, ontleend aan WKP 544_1 en WKP 575, betrokken bestuursorgaan: —*

Gemeente Dordrecht. _____

B. STICHTING MINIDORP IN DE STAD _____

De stichting heeft als doel: _____

Het als Collectief Particulier Opdrachtgever realiseren van woningen voor mensen die zich hebben aangemeld als deelnemer bij Minidorp in de Stad door het werven van geïnteresseerden, het opstellen van een programma van eisen en wensen, het organiseren van samenwerking met partijen, zoals gemeente, provincie, adviseurs en bouwers, het opdrachtgever zijn voor het ontwerp van de woningen en het organiseren van de bouw en exploitatie van de woningen van de deelnemers. _____

De koopovereenkomst is door de stichting ten behoeve van de deelnemers gesloten met de gemeente. _____

C. KOOPVEREENKOMSTEN STICHTING MET DEELNEMERS _____

Door de stichting is met elke afzonderlijke deelnemer een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het een/elfde onverdeeld aandeel in het verkochte. _____

De deelnemers zullen het verkochte doen splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de akte van splitsing met de daarbij behorende tekening en het in die akte van splitsing vastgestelde en/of aangeduide reglement. _____

De levering van het betreffende appartementsrecht zal plaatsvinden na splitsing in appartementsrechten en conform de in die akte van splitsing opgenomen toedeling. _____

D. LEVERING _____

Ter uitvoering van de koopovereenkomst en het hiervoor bepaalde levert de gemeente hierbij in eigendom aan de deelnemers, die verklaarde ieder van hen, te weten de deelnemers 3.a.1. en 2., 3.b.1. en 2., 3.d.1. en 2., 3.e. 1. en 2., 3.f.1 en 2., 3.g.1. en 2., 3.h.1. en 2, 3.j.1. en 2. en 3.k.1. en 2., ieder voor het een/tweëntwintigste (1/22^e) of wel tezamen voor het een/elfde (1/11^e) gedeelte, en de deelnemers sub 3.c. en 3.i., ieder voor het een/elfde (1/11^e) gedeelte in eigendom aan te nemen van: _____

een perceel bouwgrond, gelegen aan de Werf van Gips te Dordrecht, bestemd voor de bouw van het appartementencomplex genaamd "Minidorp in de Stad", kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie I nummer 3019, groot zes are en eenentwintig centiare (06.21 a); _____

aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend. _____

*Ten aanzien van welk perceel, per zes en twintig mei tweeduizend veertien en per achttien januari tweeduizend zestien meldingen, bevelen, beschikkingen of vorderingen Wet Bodembe —
scherming bestaan, ontleend aan WKP 544_1 en WKP 575, betrokken bestuursorgaan: —*

Gemeente Dordrecht. _____

hierna ook te noemen het verkochte. _____

De gemeente staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en levering van het verkochte. _____

E. KOOPPRIJS/KWIJTING/KOSTEN _____

Koopprijs/kwijting tussen gemeente en stichting _____



De koopovereenkomst is tussen de gemeente en de stichting gesloten voor een koopprijs van — negenhonderdvijftigduizend euro (€ 950.000,00), exclusief omzetbelasting. In de — koopovereenkomst is verder bepaald dat indien en voorzover het verkochte op zestien februari — tweeduizend achttien nog niet juridisch in eigendom van de gemeente is afgenomen, de koopprijs per die datum met drie procent (3 %) wordt verhoogd. De koopprijs voor het verkochte bedraagt — derhalve negenhonderdachtenzeventigduizend vijfhonderd euro (€ 978.500,00), te vermeerderen — met de ter zake van de levering verschuldigde omzetbelasting ad tweehonderdvijfduizend — vierhonderdvijfentachtig euro (€ 205.485,00), derhalve in totaal **een miljoen een honderd drie en tachtig duizend negen honderd vijf en tachtig euro (€ 1.183.985,00)**. —

Naast de koopprijs is de stichting voor de te bouwen appartementen voor door de gemeente in de openbare ruimte te realiseren ondergrondse vuilcontainers, aan de gemeente een eenmalige — bijdrage per appartement verschuldigd van driehonderdzesentig euro (€ 360,00) (te weten — tweehonderdvijfentachtig euro (€ 275,00) kosten containers en vijftentachtig euro (€ 85,00) — plaatsingskosten) derhalve in totaal elf maal driehonderdzesentig euro (€ 360,00) of te wel — drieduizend negenhonderdzesentig euro (€ 3.960,00). —

De koopprijs ad een miljoen een honderd drie en tachtig duizend negen honderd vijf en tachtig eu — ro (€ 1.183.985,00) en de kosten containers en plaatsingskosten in totaal groot drieduizend ne — genhonderdzesentig euro (€ 3.960,00) zijn door de deelnemers voldaan door storting op een reke — ning van de notaris. —

De gemeente verleent de stichting hierbij kwijting voor de betaling van de koopprijs en de kosten — containers en plaatsingskosten. —

Tevens is de waarborgsom ter hoogte van vierduizend euro (€ 4.000,00) per appartement of te wel vierenveertigduizend euro (€ 44.000,00) aan de gemeente voldaan. —

Alle kosten, rechten en belastingen die betrekking hebben op de koopovereenkomst tussen de — gemeente en de stichting en de levering, zijn voor rekening van de stichting. —

Koopprijs/kwijting tussen stichting en deelnemers

De koopprijs van de grond van het door deelnemer sub 3.a. genoemd gekochte appartementsrecht bedraagt zesennegentigduizend eenhonderdachtennegentig euro en zesenzestig eurocent — (€ 96.198,66), inclusief omzetbelasting. —

De koopprijs van de grond van het door deelnemer sub 3.b. genoemd gekochte appartementsrecht bedraagt eenhonderdtweeduizend tweehonderdelf euro en zeven eurocent (€ 102.211,07), — inclusief omzetbelasting. —

De koopprijs van de grond van het door deelnemer sub 3.c. genoemd gekochte appartementsrecht bedraagt vierentachtigduizend driehonderdvierenzeventig euro en vierentwintig eurocent — (€ 84.374,24), inclusief omzetbelasting. —

De koopprijs van de grond van het door deelnemer sub 3.d. genoemd gekochte appartementsrecht bedraagt eenhonderdnegenentwintigduizend zeshonderdzevenenzestig euro en zevenenzeventig eurocent (€ 129.667,77), inclusief omzetbelasting. —

De koopprijs van de grond van het door deelnemer sub 3.e. genoemd gekochte appartementsrecht bedraagt zevenennegentigduizend zevenhonderdeen euro en zesenzeventig eurocent — (€ 97.701,76), inclusief omzetbelasting. —

De koopprijs van de grond van het door deelnemer sub 3.f. genoemd gekochte appartementsrecht bedraagt eenhonderdwaalfduizend zeshonderdtweeënzeventig euro en achtenzestig eurocent — (€ 112.672,68), inclusief omzetbelasting. —

De koopprijs van de grond van het door deelnemer sub 3.g. genoemd gekochte appartementsrecht bedraagt zevenennegentigduizend zevenhonderdeen euro en zesenzeventig eurocent — (€ 97.701,76), inclusief omzetbelasting. —

De koopprijs van de grond van het door deelnemer sub 3.h. genoemd gekochte appartementsrecht



bedraagt eenhonderdtwaalfduizend zeshonderdtweëntachtig euro en zeventig eurocent (€ 112.682,70), inclusief omzetbelasting.

De koopprijs van de grond van het door deelnemer sub 3.i. genoemd gekochte appartementsrecht bedraagt eenhonderdelfduizend negenentwintig euro en achtentwintig eurocent (€ 111.029,28), inclusief omzetbelasting.

De koopprijs van de grond van het door deelnemer sub 3.j. genoemd gekochte appartementsrecht bedraagt negenennegentigduizend driehonderdvijfenvijftig euro en zeventien eurocent (€ 99.355,17), inclusief omzetbelasting.

De koopprijs van de grond van het door deelnemer sub 3.k. genoemd gekochte appartementsrecht bedraagt eenhonderdveertigduizend driehonderdnegenentachtig euro en eenennegentig eurocent (€ 140.389,91), inclusief omzetbelasting.

Voormelde koopprijzen, inclusief omzetbelasting, zijn door de betreffende deelnemers voldaan op de kwaliteitsrekening van mij, notaris.

F. BEDINGEN EN BEPALINGEN

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEPALINGEN

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 1

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, tenzij hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten, tenzij hierna vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, tenzij hierna anders vermeld.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontleen. Dit - lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, danwel niet te goeder trouw is geschied.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.

Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 2

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 3

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als



kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht _____
garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te _____
overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen. _____

Garanties van verkoper

Artikel 4

Verkoper garandeert het navolgende: _____

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte; _____
- b. het verkochte wordt geheel overgedragen vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden; _____
- c. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht; _____
- d. aan hem niet bekend is dat het verkochte is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten; _____

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat: _____

- e. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was: _____
 1. als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet; _____
 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 9.1. van de Erfgoedwet; _____
 3. door de gemeente of provincie als beschermd monument dan wel beschermd stads- of dorpsgezicht; _____
- f. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte geen subsidie van overheidswege was aan gevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen; _____
- g. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig was. _____

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder e, f en g gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan. _____

Voorts hebben partijen bij het aangaan van voormelde koopovereenkomst nog verklaard: _____

3.6 *Het verkochte wordt geleverd in de staat waarin het zich bevindt op de datum van ondertekening van de notariële akte van levering, te weten: in zodanige staat dat dit geschikt is voor het door koper beoogde bestemming, te weten de bouw van een appartementengebouw, in aard, omvang en technische staat afgestemd op de beoogde bebouwing, geheel ontruimd, ontdaan van hekwerken, beplanting, verharding en bestrating materialen, vrij van ondergrondse infrastructuur en overigens vrij van ondergrondse obstakels tot een diepte van 1 meter beneden maaiveld. De hoogten waarop het verkochte door de gemeente wordt opgeleverd is in onderling overleg nader bepaald en aan beide partijen voldoende bekend, zodat hiervan geen nader aanduiding of omschrijving nodig is.* _____

De gemeente is niet verplicht tot sloop en verwijdering van palen of ondergrondse obstakels, welke geen belemmering vormen voor de realisering van het bouwplan. De gemeente heeft aan koper kennis gegeven van de bij haar bekende gegevens inzake de huidige ondergrondse situatie en de eventueel daarin nog aanwezige obstakels. Koper heeft het palenplan van de door hem te realiseren bebouwing daarop afgestemd c.q. zal dit doen met in achtneming daarvan. Indien tijdens de uitvoering van de bouw alsnog obstakels in het verkochte worden aangetroffen welke een belemmering vormen voor de bouw, treden partijen in overleg over de wijze en het moment van verwijdering daarvan, dan wel het treffen van (technische) maatregelen anderszins, waarbij uitgangspunt is dit op zo kort mogelijke termijn op de meest efficiënte _____



wijze en tegen zo gering mogelijke kosten te effectueren. De kosten daarvan komen voor rekening van de gemeente.

Als gevolg van de door koper uit te voeren bouwactiviteiten uitkomende overtollige grond, zal door en voor rekening van de koper worden afgevoerd naar een daarvoor geschikte stortplaats.

Koper dient voor eigen rekening zorg te dragen dat het verkochte ten behoeve van de door koper voorgenomen bebouwing over voldoende draagvermogen zal beschikken.

Artikel 6 Nutsvoorzieningen

Schade aan (nuts)voorzieningen en materialen gelegen op en in het (toekomstige) openbaar gebied of aan eigendommen van de gemeente veroorzaakt door de bouwwerkzaamheden op het verkochte, zijn voor rekening en risico van koper.

Artikel 8 Verkoop tijdens de bouw

Zolang en voor zover de bebouwing van de grond nog niet is voltooid, mag de koper de grond en het daarop gebouwde niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders vervreemden of met beperkte genotsrechten bezwaren. Aan deze toestemming kunnen op basis van redelijkheid en billijkheid (financiële) voorwaarden worden verbonden. Het hier bepaalde is niet van toepassing ingeval van verkoop van de appartement(recht)en door koper aan de individuele kopers.

Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser en ingeval van verkoop op grond van rechterlijke machtiging ingevolge artikel 3:174 BW.

Bij niet-nakoming van de in deze voorwaarde genoemde verplichting(en), verbeurt de koper na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,-

Artikel 14 Verplichting tot terug levering bij niet tijdige bebouwing

14.1 Indien de koper niet binnen 6 maanden nadat de omgevingsvergunning voor de op het verkochte door koper te realiseren bebouwing de status onherroepelijk heeft verkregen een aanvang heeft gemaakt met de bouw is de koper verplicht om het gekochte perceel op eerste vordering van de gemeente terug te leveren aan de gemeente, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom, die gelijk is aan de in deze overeenkomst gehanteerde koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van schade en rente door de gemeente een gedeelte ter grootte van 5% worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken en werkzaamheden aan het perceel en het eventueel daarop of daarin gestichte generlei vergoeding van de gemeente gevorderd hoe ook genaamd kan worden. De uit de terug levering eventueel voortvloeiende belastingschade is volledig voor rekening van koper.

14.2 Alle kosten zoals vermeld in lid 1 van dit artikel van of in verband met de terug levering van het verkochte, komen geheel voor rekening van de koper die aan de gemeente terug levert.

Artikel 16 Aanvraag omgevingsvergunning

Koper is verplicht om zo spoedig mogelijk maar in ieder geval tijdig in verband met de uiterste termijnen van één jaar zoals genoemd in de artikelen 2 en 17 van deze overeenkomst, na ondertekening van deze koopovereenkomst, bij het bevoegd gezag in te dienen een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de door koper voorziene bebouwing met toebehoren.

Bodemonderzoek/Milieubepalingen

Artikel 5

Voorts hebben partijen bij het aangaan van voormelde koopovereenkomst inzake



milieubepalingen en bodemonderzoeken nog woordelijk verklaard: _____

Artikel 4 Milieubepalingen

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het te verkopen perceel, zijn vanaf 2011 door of voor rekening van de gemeente in Stadswerven deelgebied B, waartoe het verkochte behoort, een aantal oriënterende, nadere en aanvullende bodemonderzoeken verricht.

De onderzoeken en de op basis daarvan opgestelde rapportages hebben geleid tot de conclusies dat de geconstateerde verontreinigingen geen actuele risico's opleveren en dat sanering daarvan niet urgent is. In het kader van de voorgenomen bebouwing van de locatie, is in opdracht en voor rekening van de gemeente op basis van voornoemde rapportages een raamsaneringsplan opgesteld, gevolgd door een detailplan immobiele verontreinigingen, welke beide plannen door het bevoegd gezag bij beschikkingen van respectievelijk 20 mei 2005 en 1 juli 2011 zijn goedgekeurd. De voorgeschreven saneringsmaatregelen zijn vervolgens door en voor rekening van de gemeente uitgevoerd, waarvan rapportage heeft plaatsgevonden door middel van een tussenevaluatie, welke door het bevoegd gezag bij beschikking van 15 augustus 2014 is goedgekeurd.

Op 22 december 2015 is door BK Ingenieurs B.V namens het college van burgemeester en wethouders van Dordrecht ingediend een verzoek tot instemming met het saneringsverslag volgens artikel 39c van de Wet bodembescherming (Wbb) voor de locatie deelgebied B noordzijde binnen het gebied Stadswerven. Bij beschikking van 22 januari 2016 met kenmerk D-16-1530107/CHK, gevolgd door herstelbeschikking van 8 maart 2016 met kenmerk D-16-1536557/MOV is door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid namens burgemeester en wethouders van Dordrecht als bevoegd gezag besloten:

1. Op basis van ingediende stukken, het bepaalde in artikel 39c van de Wet bodembescherming en artikel 6 van de Verordening bodemsanering Dordrecht in te stemmen met het evaluatieverslag en de sanering van de grond te nabeschouwen als afgerond.

2. Op basis van ingediende stukken, het bepaalde in artikel 39d van de Wet bodembescherming en artikel 7 van de Verordening bodemsanering Dordrecht in te stemmen met het nazorgplan.

Koper verklaart kennis te hebben genomen van voornoemde beschikking en de inhoud daarvan te kennen. Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de getroffen saneringsmaatregelen voldoen aan het detailplan waarmee het bevoegd gezag op 21 juli 2015 per brief (kenmerk 2015019566/CHK) hebben ingestemd en dat de bodem van de gesaneerde percelen geschikt is voor de beoogde gebruiksfunctie, te weten gebruik voor woondoeleinden en tuin.

Na de sanering gelden op grond van voornoemde beschikkingen voor de locatie gebruiksbeperkingen en verplichte nazorg. Nazorg bestaat uit het in stand houden van de leeflaag, inclusief signaleringsdoek en registratie van de restverontreiniging. De gebruiksbeperkingen zijn de volgende:

a. Werkzaamheden op de locatie mogen niet leiden tot aantasting van de aanwezige isolerende maatregelen (leeflaag inclusief signaleringsdoek).

b. Indien aantasting van de isolerende maatregelen onvermijdelijk is, mogen de betreffende werkzaamheden pas worden uitgevoerd na schriftelijke instemming van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.

c. Wijzigingen in het gebruik van de bodem of de omstandigheden op de locatie die van invloed zijn op de isolerende maatregelen dienen schriftelijk gemeld te worden aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.

G. OMSCHRIJVING BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van vestiging erfdienstbaarheden ten behoeve van Stedin Net-beheer N.V. de dato achttien september tweeduizend dertien, waarbij zijn gevestigd erfdienstbaar-



heden van weg en het leggen, hebben, onderhouden en weer opnemen van kabels op de locatie – plaatselijk bekend Maasstraat 11 (Biesboschhal). Verkoper verklaart dat deze erfdienstbaarheden geen betrekking hebben op het verkochte.

H. BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN BOUWGROND STADSWERVEN - KOP VAN DE STAART DEELGEBIED B-NOORD STICHTING MINIDORP IN DE STAD

Op de koopovereenkomst en levering zijn van toepassing de bijzondere verkoopvoorwaarden – bouwgrond Stadswerven - Kop van de Staart Deelgebied B-Noord Stichting Minidorp in de Stad, – woordelijk luidende als volgt:

Kwalitatieve verplichtingen

Artikel 1 Bestemming en gebruik

- 1.1 Het Verkochte mag niet anders gebruikt worden dan voor doeleinden, die ingevolge het vigerende bestemmingsplan ter plaatse zijn toegelaten.
- 1.2 De Koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt genotsgerechtigden van het Verkochte mogen het verkochte en de daarop aangebrachte opstallen niet anders gebruiken dan voor of ten behoeve van (een) andere dan de onder 1.1 bedoelde bestemming(en). Desgevraagd kunnen burgemeester en wethouders van deze verplichting ontheffing verlenen, aan welke ontheffing zij (financiële) voorwaarden kunnen verbinden.
- 1.3 De Koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt genotsgerechtigden van het Verkochte en het daarop gebouwde zullen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het burgemeester en wethouders - aan welke toestemming zij (financiële) voorwaarden kunnen verbinden - niet toestaan of toelaten, dat de opstallen en het bijbehorende terrein worden gebruikt in strijd met de onder 1.1 bedoelde bestemming(en).

Artikel 2 Parkeerplaatsen

- 2.1 De koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden verbinden zich tegenover de gemeente om de parkeervoorziening(en) voor motorvoertuigen te realiseren in het op het Verkochte te bouwen appartementengebouw en in eigendom over te dragen aan de individuele kopers, niet afzonderlijk van de woning(en) aan derden te vervreemden of met beperkte genotsrechten te bezwaren dan wel te verhuren.
- 2.2 Indien en voor zover een individuele koper eveneens de eigendom verwerft van een of meer parkeerplaatsen gelegen in het op het Verkochte te bouwen appartementengebouw, verbinden de koper en eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden zich tegenover de gemeente om deze parkeerplaats(en) niet aan anderen dan de eigenaren van de in het appartementengebouw te realiseren woningen te vervreemden of met beperkte genotsrechten te bezwaren dan wel te verhuren aan derden.

Artikel 3 Kwalitatieve verplichting

- 3.1 Partijen komen overeen dat de verplichtingen zoals hiervoor vermeld in artikel 1 en 2, als kwalitatieve verplichtingen rusten op het verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen ex artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.
- 3.2 Bij niet-nakoming van de in de afzonderlijke bedingen zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, verbeurt de koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt zakelijk gerechtigden van de grond en het daarop gebouwde, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 100,- voor elke dag gedurende welke na verloop van de bij de ingebrekestelling bepaalde termijn niet aan de hierboven bedoelde verplichtingen is voldaan, op welk bedrag de door de gemeente ter zake -



van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.

Artikel 4 Toegankelijkheid, gebruik en onderhoud parkeerplaatsen

De koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden verbinden zich tegenover de gemeente om de parkeervoorziening(en) voor motorvoertuigen te realiseren in het op het Verkochte te bouwen appartementengebouw en in eigendom over te dragen aan de individuele kopers, voor motorvoertuigen toegankelijk en in stand te houden c.q. te onderhouden.

De koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden verbinden zich voorts tegenover de gemeente de hier bedoelde parkeervoorziening(en) daadwerkelijk te gebruiken voor het stallen van motorvoertuigen en deze parkeervoorziening(en) voor motorvoertuigen ook feitelijk en fysiek geschikt te houden overeenkomstig de bestemming, zodat gebruik als parkeervoorziening blijvend is gewaarborgd.

Artikel 5 Kettingbeding

5.1 De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het hiervoor bepaalde in de artikelen 2 van de Bijzondere Verkoopvoorwaarden en de onderhavige bepaling, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het perceel, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hierna bepaalde in de akte van levering of vestiging van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,- (zegge vijf en twintigduizend euro) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hierboven bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derden beding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel de in het vorige lid bedoelde als de daarin opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

5.2 Bij niet-nakoming van de in de afzonderlijke verplichtingen zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, verbeurt de koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt zakelijk gerechtigden van de grond en het daarop gebouwde, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 100,- voor elke dag gedurende welke na verloop van de bij de ingebrekestelling bepaalde termijn niet aan de hierboven bedoelde verplichtingen is voldaan, op welk bedrag de door de gemeente ter zake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.

De hiervoor aangehaalde kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en boetebedingen worden hierbij door en ten behoeve van verkoper aan koper opgelegd, welke verplichtingen hierbij worden aangemerkt als verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en worden als zodanig uitdrukkelijk door koper aanvaard.

Voormelde verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen, zijn eveneens aan voormelde verplichtingen gebonden.

I. VESTIGING OPSTALRECHT WISSELPLAAT

Het door en voor rekening van koper op het verkochte te realiseren bouwplan voorziet in het aanbrengen van een constructief aan het gebouw bevestigde wisselplaat in het aan de gemeente in eigendom toebehorende openbaar gebied direct aansluitend voor de ingang van de in het plan begrepen parkeergarage. In verband hiermee komen verkoper en koper overeen bij deze ten behoeve van deze voorziening het navolgende recht van opstal/onderstal te vestigen.



De gemeente verleent om niet aan koper die van de gemeente aanvaardt:

het zakelijk recht van opstal voor het aanbrengen, hebben, houden, onderhouden en zo nodig vernieuwen van een wisselplaat in het op tekening nr. U-109-71 d.d. een mei tweeduizend achttien met zwarte omlijning en schuine arcering aangegeven gedeelte van het aan de gemeente in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie I nummer 3070, groot zes centiare (06 ca);

aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend en ten aanzien van welk perceel geen verificatiekosten zijn verschuldigd, aangezien het perceel niet groter is dan honderd vierkante (100 m²) en de waarde van het perceel niet hoger is dan vijfduizend euro (€ 5.000,00).

J. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN OVERBOUWING

Het door en voor rekening van koper op het verkochte te realiseren bouwplan voorziet in het aanbrengen van uitwendige balkons die boven aan de gemeente in eigendom toebehorende openbare grond worden gesitueerd. In verband hiermee komen verkoper en koper overeen de navolgende rechten van overbouw te vestigen.

Ten behoeve van het verkochte, kadastraal bekend zoals hiervoor aangegeven als heersend erf en ten laste van de aan de gemeente in eigendom verblijvende aangrenzende gedeelten openbare weg kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie I nummer 3069 wordt gevestigd een erfdienstbaarheid in de vorm van het recht van overbouw strekkende tot het aanbrengen, hebben, houden, onderhouden en zo nodig vernieuwen van uitwendige balkons als integraal bouwkundig onderdeel van de door koper op het verkochte te realiseren appartementengebouw, welke perceel gedeelten in zwart zijn aangegeven op tekening nummer U-109-71 de dato een mei tweeduizend achttien, gezamenlijk groot circa acht vierkante meter.

K. ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomsten of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

L. KOOPOVEREENKOMSTEN

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomsten en ook overigens tussen hen is overeengekomen.

M. OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING

1. Het verkochte is volgens verklaring van partijen een bouwterrein in de zin van artikel 11 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake de levering omzetbelasting verschuldigd is.
2. Partijen doen hierbij een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, omdat ter zake de levering omzetbelasting verschuldigd is en het verkochte volgens verklaring van partijen niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Mitsdien is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

N. OVERDRACHTSBELASTING OPSTALRECHT

De waarde van het opstalrecht ten behoeve van de wisselplaat wordt gewaardeerd op nihil. Mitsdien is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

O. WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Van het bestaan van de (eventuele) volmacht(en) is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Dordrecht op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en van hun identiteit is -voorzover nodig- gebleken uit de hiervoor vermelde legitimatiebewijzen. De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en



toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen —
prijs te stellen, tijdig vóór het verlijden een ontwerpakte te hebben ontvangen, van de inhoud van —
de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen. —

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen —
personen en vervolgens door mij, notaris, om

negen uur en twintig minuten.