

Akte van levering bouwterrein

Project Parkzicht Cluster14 / De Plantage Geldermalsen
(bouwnummer [•])

Heden, [•]

@ keuze Arnélie @@

verschenen voor mij, mr. Arendina Neeltje van den Broecke-de Boer, notaris met plaats van vestiging gemeente West Betuwe, kantoorhoudende te Geldermalsen:

@ einde keuze Arnélie @@

@ keuze Peter @@

verschenen voor mij, mr. Peter Klaas Jan van den Broecke, notaris, als waarnemer van mr. Arendina Neeltje van den Broecke-de Boer, notaris met plaats van vestiging gemeente West Betuwe, kantoorhoudende te Geldermalsen:

@ einde keuze Peter @@

@ keuze Sharon @@

verschenen voor mij, mr. Sharon Chantal Matulessy, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Arendina Neeltje van den Broecke-de Boer, notaris met plaats van vestiging gemeente West Betuwe, kantoorhoudende te Geldermalsen, in die hoedanigheid hierna te noemen: "notaris":

@ einde keuze Sharon @@

1. [•],

die verklaart te dezen te handelen als schriftelijk gevolmachtigde van:

- a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Geffen, kantoorhoudende te 5386 KD Geffen, Broekstraat 2 (Postadres: Postbus 4, 5386 ZG Geffen), ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 16038747;
- b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1A (Postadres: Postbus 51262, 1007 EG Amsterdam), ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 08013158;

voormelde vennootschap, ten deze handelend als enige vennoten van de Vennootschap onder Firma: **VOF Plantage Geldermalsen**, gevestigd en kantoorhoudende te 3823 LK Amersfoort, De Brand 30, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 654394659;

VOF Plantage Geldermalsen, hierna ook te noemen: de "Gerechtigde" en/of "Verkoper";

Volmacht

Van voormelde volmacht blijkt uit twee (2) onderhandse akten van volmacht, welke zijn gehecht aan een akte van levering op zes januari tweeduizend zeventien, verleden voor mr R.E.Gh. Swane, destijds notaris te Geldermalsen.

Van het bestaan van voormelde volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

2. a. [•]

b. [•];

hierna [•] tezamen [•] ook te noemen: "Koper".

Partijen verklaren:

Considerans

1. Verkoper is eigenaar (geweest) van zeventien (17) percelen bouwgrond gelegen in Plangebied De Plantage (deel uitmakende van Project Parkzicht, cluster 14) te Geldermalsen, zijnde de kadastrale percelen gemeente **Geldermalsen** sectie **N** nummers @@@ tot en met @@@, ter grootte zoals uit de kadastrale registratie blijkt.

2. Verkoper heeft de eigendom van voormeld percelen grond verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op @@@@ in Register Hypotheken 4 deel @@@ nummer @@@, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstand van het recht om ontbinding van de aan de levering ten grondslag liggende overeenkomst te vorderen, op diezelfde dag verleden voor voornoemde @@ notaris Van den Broecke-de Boer@@

In voormelde aankomsttitel komt onder meer woordelijk voor:

@. *Voor bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, ook die bedoeld in de Belemmeringenwet privaatrecht (oud), en/of bijzondere lasten en/of beperkingen, ten aanzien van het Verkochte, welke Koper bij het sluiten van de Koopovereenkomst uitdrukkelijk heeft aanvaard, wordt te dezen verwezen naar de Koopovereenkomst, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:*

Eventuele in het verleden gevestigde erfdienstbaarheden overige rechten en plichten, anders dan in deze overeenkomst gemeld, zijn door vermenging teniet gegaan. Koper noch verkoper kan aan deze vorenbedoelde rechten en plichten enige rechten ontleen. "

alsmede

Bijzondere bepalingen ten behoeve van de gemeente West Betuwe, kwalitatieve verplichting en Kettingbeding - Doorlegging verplichtingen SOK aan alle kopers van woningen

Artikel 13.

@@ opname voor de kavels 501 en 517 @@

1. Zone "Waterkant"

De noordzijde van het verkochte grenst aan een openbare watergang. Het is koper en zijn rechtsopvolgers niet toegestaan om in, op, boven of bij de waterkantzone een vlonder, talud, bebouwing en/of erfafscheidingen te realiseren anders dan aangegeven op het document "Zone waterkant", dat is gehecht aan en onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst als bijlage 4. Verkoper dient zijn rechtsopvolgers over deze en de volgende bepalingen van dit artikel te informeren.

@@ einde opname voor de kavels 501 en 517 @@

2. Gescheiden rioolstelsel

In verband met het in het openbaar gebied aan te leggen gescheiden rioolstelsel en de afvoer van (deels bovengronds) (hemel)water direct naar open water in de nabij gelegen watergangen en/of retentievoorzieningen, is het Koper (en zijn rechtsopvolgers) niet toegestaan om in het openbaar gebied of op het verkochte activiteiten te verrichten waardoor vuilwater rechtstreeks en/of via het hemelwater-rioolstelsel naar openbaar water zal worden afgevoerd (bijvoorbeeld autowassen). Voorts dient de afvoer van het hemelwater op het verkochte zoveel mogelijk bovengronds te geschieden en centraal geleid/afgevoerd te worden het ondergrondse verzamelpunt van de zogenaamde "waterspuwer", de waterspuwer loost het water op het openbaar gebied. Koper dient de waterspuwer met bijbehorend leidingwerk en deze wijze van hemelwaterafvoer te handhaven, verstoppingen te voorkomen, te onderhouden en zo nodig te vervangen.

3. Voorzieningen van openbaar nut

- a. *Koper (en zijn rechtsopvolgers) moet gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of nut op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht, onderhouden, gehandhaafd en of zo nodig vernieuwd. Dit heeft onder meer betrekking op: lichtmasten, voedingskabels, verkeersborden, routeaanduidingen, straat- en naamborden, kabels en leidingen en het stellen van trottoirkolken en trottoirbanden in beton op granulaatfundatie, al dan niet met beton ondersteuning, riolering/persleiding, waterspuwer, nutsvoorzieningen.*
- b. *Koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 2 en lid 3, sub a van dit artikel 13 is aangebracht bevestigd te laten.*

- c. *Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 2 en lid 3, sub a van dit artikel 13 bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld, of indien de wederpartij dat wenst, aan de wederpartij worden vergoed.*
- d. *Koper is verplicht, voorzover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 2 en lid 3, sub a van dit artikel 13, welke Burgemeester en Wethouders dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.*
- e. *Koper is ten allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 2 en lid 3, sub a van dit artikel 13, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.*

4. Gedoogplicht, Kwalitatieve verplichting

- a. *Partijen komen overeen dat de bepalingen in dit artikel 13 als kwalitatieve verplichting rust 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.*
- b. *Bij niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit dit artikel **lid a**, verbeurt de wederpartij, na behoorlijke ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 5.000,=.*
- c. *Naast de bedoelde boete in **lid b** van dit artikel **lid a**, kan de gemeente een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze dagboete zal € 150,= (in zegge: honderdvijftig euro) per dag bedragen.*
- d. *Deze verplichtingen zal als kwalitatieve verplichtingen notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.*

5. Kettingbeding

- a. *De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente West Betuwe (Verkoper) die dit voor zich aanvaardt, om alle verplichtingen, die voor hem uit dit artikel voortvloeien en die niet bestaan in een dulden of niet-doen, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om die verplichtingen in de notariële akte tot overdracht of vestiging van een beperkt recht op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijfenveertigduizend euro (€ 45.000,00) ten behoeve van de gemeente West Betuwe, met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*
- b. *Op gelijke wijze als hiervoor onder sub a bepaald, verbindt de Koper zich jegens de gemeente West Betuwe tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkte gerechtigde dat ook deze zowel de in sub a bedoelde verplichtingen als de in sub a en in het onderhavige sub b opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger of beperkt gerechtigde. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente West Betuwe het beding aan.*
- c. *Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen, verklaarde hij dat bij deze te doen en verklaart Koper een en ander bij deze te aanvaarden. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, verklaarde Verkoper tevens voor die derden aan te nemen.*

Uitdrukkelijke aanvaarding

Het hiervoor geciteerde artikel 13, zoals cursief omschreven, worden geacht letterlijk en onverkort deel uit maken van deze akte.

De verschenen persoon verklaart vervolgens dat ingevolge de koopovereenkomst van de gemeente het hiervoor cursief gemelde artikel 13 leden 1 tot en met 5, waartoe uitdrukkelijk ook behoort voormelde kwalitatieve verplichting en kettingbeding op de koper van toepassing zijn en bij deze aan koper worden

opgelegd.

Koper verklaart uitdrukkelijk vorenbedoeld geciteerd artikel, gemelde (kwalitatieve) verplichtingen en kettingbeding te aanvaarden en verbindt zich de daaruit voortvloeiende verplichtingen stipt na te leven – met name ook de verplichting om deze op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) – hetwelk door de verschenen persoon voor en namens de Gemeente West Betuwe en/of (iedere) andere gerechtigde(n) wordt aangenomen.

De in de hiervóór geciteerde artikel 13 vermelde verplichtingen tot dulden en niet-doen zullen door inschrijving van een afschrift van de akte van levering tot eigendomsoverdracht in de openbare registers voor registergoederen, gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel verkrijgen en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.

Terzake de kwalitatieve verplichtingen wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland.

Aanvaarding door Koper

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard. Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

3. Verkoper en de hierna te noemen aannemer hebben in bouwteam een bouwplan ontwikkeld (genaamd Parkzicht Cluster 14), bestaande uit zeventien (17) grondgebonden woningen, bouwnummers 501 tot en met 517 hierna samen te noemen: het "**Bouwplan**".
4. Verkoper en koper hebben per [•] een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de koop van het hierna te omschrijven perceel grond in het Bouwplan.
Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, hierna ook aan te duiden met "**het Koopcontract**" of "**de Koopovereenkomst**", door verkoper getekend op [•] en door koper op [•].
5. Koper heeft met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Van Wanrooij Bouwbedrijf B.V.**, statutair gevestigd te Geffen, kantoorhoudende te 5386 KD Geffen, Broekstraat 2 (Postadres: Postbus 4, 5386 ZG Geffen), ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17226949, hierna te noemen: de "**Aannemer**", een aannemingsovereenkomst gesloten.
Van de aannemingsovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, hierna ook aan te duiden met de "**Aannemingsovereenkomst**", door Aannemer getekend op [•] en door Koper op [•].
In de aannemingsovereenkomst is vastgelegd dat Koper de Aannemer opdracht heeft gegeven om namens Koper een woning op het hierna te vermelden perceel grond in het Bouwplan (af) te bouwen, welke opdracht de Aannemer heeft aangenomen.
6. Partijen wensen door middel van deze akte uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst.
Na overdracht bij deze akte zal, op grond van de Aannemingsovereenkomst, door de Aannemer en in opdracht van Koper de overeengekomen woning met toebehoren op het hierna te omschrijven perceel grond worden gerealiseerd.
7. Verkoper verklaart dat voor de bouw van vorenbedoelde woning een bruikbare omgevingsvergunning is verleend.

Artikel 1. Levering

Levering

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper bij deze aan Koper, die bij deze aanvaardt, [•] ieder voor de onverdeelde helft [•].

Een perceel bouwgrond (bouwnummer [•]), bestemd voor de bouw van een woning met verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend als [•] Meteren, groot (ongeveer) [•], kadastraal bekend als gemeente **Geldermalsen** sectie **N** nummer [•], waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is toegekend en welk perceel thans wordt door geleverd;

welk kadastraal perceel is belast met een jaarlijkse herinrichtingsrente van [•] eurocent (€ [•]),
eindigende in het jaar tweeduizend zesentwintig;
hierna te noemen: het "**Verkochte**".

@@opname bij een voorlopig perceel @@@@

Het verkochte betreft een kadastraal perceel met voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige oppervlakte. In de koopovereenkomst wordt gesproken over een oppervlakte van ongeveer @@@@. De definitieve oppervlakte wordt door het Kadaster bepaald bij de aanwys van de definitieve grenzen. Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Koper stemt er bij voorbaat mee in dat Verkoper – mede namens Koper – aan het Kadaster zodanige gegevens ter beschikking stelt dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

@@opname bij een voorlopig perceel @@@@

Toekomstig gebruik

De in het Verkochte begrepen woning is het toekomstig woonadres van Koper nadat voormeld woning voor bewoning en gebruik is opgeleverd.

[•] (VARIABEL BLOK)

Samenwonersclausule

De verschenen personen sub 2 verklaren uitdrukkelijk het Verkochte te hebben gekocht om het tezamen te gaan bewonen als samenwoners in de zin van artikel 15 lid 1 sub g van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

[•] (EINDE VARIABEL BLOK)

Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot het verkochte zijn er geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen en de Basisregistratie Kadaster.

Artikel 2. Koopprijs

De Koopovereenkomst is aangegaan voor een totale koopsom van ♣, inclusief éénentwintig procent (21%) omzetbelasting.

Artikel 3. Kwitantie

Koper heeft de hiervoor in artikel 2 vermelde koopprijs inclusief omzetbelasting[•] **alsmede de tot op heden verschuldigde bouwtermijn(en) inclusief omzetbelasting en de tot heden verschuldigde rentevergoeding inclusief omzetbelasting[•]** en het verder door hem blijktens het koopcontract en deze akte vandaag verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van voornoemde notaris. Verkoper verleent Koper daarvoor kwijting.

Artikel 4. Kosten

De notariële kosten en het kadastraal recht wegens de levering van het Verkochte inclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van **Verkoper**.

De notariële kosten en het kadastraal recht wegens (eventuele) hypothecaire financiering van het Verkochte inclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van **Koper**.

Artikel 5. Omzetbelasting en Overdrachtsbelasting

Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder 1 ° juncto artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat omzetbelasting ter zake van de levering van het Verkochte is verschuldigd.

Wegens de levering van het Verkochte is geen overdrachtsbelasting verschuldigd, aangezien het Verkochte niet door de Verkoper als bedrijfsmiddel is gebruikt.

Partijen doen een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

Artikel 6. Overige bepalingen Koopovereenkomst

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in het Koopcontract, waaronder:

6.1. Leveringsverplichting

Verkoper levert aan koper een eigendom, die:

- a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
- b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen;
- c. niet bezwaard is met beperkt zakelijke rechten, behoudens de eventueel in deze akte vermelde;
- d. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen en de daarbij behorende boetes, behoudens de eventueel in deze akte vermelde;
- e. niet bezwaard is met kettingbedingen en daarbij behorende boetes, behoudens de eventueel in deze akte vermelde;
- f. vrij is van huur, pacht of enig ander (persoonlijk) gebruiksrecht, ontruimd en ongevorderd;
- g. niet belast is met rechten van derden, in de vorm van opties, voorkeursrechten, of anderszins;
- h. niet belast is met voorgeschreven verbeteringen of herstellingen vanwege de overheid of nutsbedrijven;
- i. niet belast is met een lopende adviesaanvraag voor aanwijzing dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving:
 1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 2. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe, als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet;
 3. als beschermd stads- of dorpsgezicht op grond van een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan; en
- j. niet belast is met een aanzegging tot onteigening.

6.2. Over – of ondermaat

Indien de opgegeven maat of oppervlakte van het in het Verkochte begrepen grondperceel of de verdere omschrijving van het Verkochte niet juist of niet volledig is, ontleent geen van partijen daaraan rechten. Eventuele afwijkingen van de ligging van het Verkochte ten opzichte van de ligging vermeld op de situatietekening (zoals deze tekening deel uitmaakt van de verkoopbrochure) zal evenmin aanleiding kunnen geven tot enige rechtsvordering tussen die partijen.

6.3. Feitelijke leveringsverplichting

Verkoper levert het Verkochte heden af aan Koper in de staat waarin het Verkochte zich heden bevindt. Koper draagt vanaf heden het risico van het Verkochte.

Ten aanzien van het in eigen gebruik en genot aanvaarden van het Verkochte door Koper en de verdeling van het risico van het Verkochte en de daarop te realiseren opstellen tijdens de bouw tussen Koper en de Aannemer geldt hetgeen daaromtrent is bepaald in de Aannemingsovereenkomst.

6.4. Baten en lasten

De baten en lasten van het Verkochte (daaronder begrepen de zakelijke lasten van het Verkochte) komen met ingang van heden voor rekening van Koper.

6.5. Continuering overeenkomst

[•] Als bouw al is gestart [•]

Voor zover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen Verkoper en Koper van kracht hetgeen ter zake van de Koopovereenkomst overigens is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden en dat eventuele opschortende voorwaarden geacht worden te zijn vervuld dan wel zijn komen te vervallen, in verband waarmee partijen de Koopovereenkomst hierbij bekrachtigen, zulks voor zover nodig voor de geldigheid daarvan.

Koper verklaart dat de bedenktijd van artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken, zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht de koop te ontbinden.

[•] einde keuze als bouw al is gestart [•]

[•] Als bouw nog niet is gestart [•]

Voor zover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen Verkoper en Koper van kracht hetgeen ter zake van de Koopovereenkomst overigens is overeengekomen, met dien verstande dat eventuele opschortende voorwaarden geacht worden te zijn vervuld, dan wel zijn komen te vervallen. Na ondertekening van deze akte kan door Koper uitsluitend nog een beroep worden gedaan op de ontbindende

voorwaarde zoals bedoeld in artikel 11 lid 2 van de van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw) met toepassing van de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw waaraan het keurmerk van de Stichting Garantie Woning is verleend, vastgesteld door Woningborg op één januari tweeduizend éénentwintig (Aannemer schiet te kort in zijn verplichting op tijd te starten met de bouw), onder de daar vermelde voorwaarden. Op de overige, eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden kan geen beroep meer worden gedaan. In verband met het voorgaande bekrachtigen partijen hierbij de Koopovereenkomst, zulks voor zover nodig voor de geldigheid van de Koopovereenkomst.

Koper verklaart dat de bedenktijd van artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken, zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht de koop te ontbinden.

[•] einde keuze als bouw nog niet is gestart [•]

Artikel 7. Vestiging Erfdienstbaarheden, Kwalitatieve verplichtingen, Kettingbedingen en dergelijke

7.1. Vestiging erfdienstbaarheden

In het koopcontract zijn partijen onder meer overeengekomen dat voor de in het Bouwplan deel uitmakende van project Parkzicht, cluster 14, gelegen zeventien (17) grondgebonden woningen, waarvan het verkochte deel uitmaakt, en welke zeventien (17) grondgebonden woningen en de bijbehorende zeventien (17) bouwpercelen, uitsluitend voor wat betreft de bouw kavels 501 tot en met 517 onderling betreft, erfdienstbaarheden zullen worden gevestigd.

Ter uitvoering van hetgeen partijen zijn overeengekomen, verklaren partijen bij deze te vestigen en aan te nemen, voor zover niet reeds gevestigd bij een eerdere overdracht van een aangrenzende bouw kavel, over en weer ten behoeve en ten laste van het bij deze akte verkochte, zijnde voormeld kadastrale **Geldermalsen** sectie **N** nummer [•][@ hier telkens het verkochte melden@] en ten behoeve en ten laste van, de nog bij verkoper in eigendom toebehorende percelen kadastraal bekend gemeente **Geldermalsen** sectie **N** nummers [@ hier telkens het verkochte schrappen @] [•] (bouw kavel 501), [•] (bouw kavel 502), [•] (bouw kavel 503), [•] (bouw kavel 504), [•] (bouw kavel 505), [•] (bouw kavel 506), [•] (bouw kavel 507), [•] (bouw kavel 508) [•] (bouw kavel 509), [•] (bouw kavel 510), [•] (bouw kavel 511), [•] (bouw kavel 512), [•] (bouw kavel 513), [•] (bouw kavel 514), [•] (bouw kavel 515), [•] (bouw kavel 516) en [•] (bouw kavel 517), allen behorend tot het bouwplan, waarvan het bij deze verkochte deel uitmaakt, de navolgende erfdienstbaarheden:

1. Erfdienstbaarheid van licht.

Tussen een bouwperceel en de daaraan grenzende bouwpercelen in het bouwplan zal gelden de erfdienstbaarheid van licht inhoudende de bevoegdheid om overeenkomstig het huidige bouwplan aan en in de op het heersende erf te bouwen opstallen, balkons, ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het dienend erf, dan wettelijk is toegelaten, zonder dat hiervoor een wettelijke beperking geldt.

2. Erfdienstbaarheid van in- en overbouw.

Tussen een bouwperceel en de daaraan grenzende bouwpercelen in het bouwplan zal gelden de erfdienstbaarheid van overbouw inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan eventueel een op een heersend erf te bouwen woning gedeeltelijk op het dienend erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij de betreffende woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn/worden aangebracht, een en ander voor zover dit in het bouwplan voorzien is.

3. Erfdienstbaarheid van inbalking en inankering.

Tussen een bouwperceel en de daaraan grenzende bouwpercelen in het bouwplan zal gelden 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 woningen in zijn perceel zijn/worden aangebracht, een en ander voor zover dit in het bouwplan voorzien is.

4. Erfdienstbaarheden ter zake van hemelwaterafvoer.

Tussen een bouwperceel en de daaraan grenzende bouwpercelen in het bouwplan zal gelden de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater middels al dan niet gemeenschappelijke afvoeren en buizen, welke bij de bouw conform de technische omschrijving zullen worden aangelegd, krachtens welke erfdienstbaarheid de eigenaar van een dienend erf gehouden is om, voor zover de vorenbedoelde afvoeren en buizen zich in of aan het dienend erf bevinden, deze te gedogen. De kosten van onderhoud en/of vervanging van de tot gezamenlijk gebruik behorende afvoeren en buizen zijn voor rekening van de eigenaren van het heersend en dienend erf, ieder voor de helft. Deze erfdienstbaarheid geeft aan de eigenaar van het heersende erf te allen tijde het recht het dienend erf te betreden, indien dit voor het genot van die erfdienstbaarheden en het onderhoud of de vernieuwing van de daarmee in verband staande werken nodig is.

5. Erfdienstbaarheid dulden bouwalternatieven-meerwerk.

Tussen een bouwperceel en de daaraan grenzende bouwpercelen in het bouwplan zal gelden de erfdienstbaarheid tot het dulden en gedogen dat de naburige woningen/erven van meerwerk worden voorzien van de conform de “koperskeuzelijst” mogelijke bouwalternatieven alsmede met individueel bepaalbaar meerwerk.

In het bijzonder, doch niet uitsluitend, behoort daartoe de verplichting van een eigenaar van een erf/woning te dulden dat ten behoeve van een eventuele uitbouw aan een naburige woning dat het gebouwde uitsteekt boven het dienend erf, zodat bewerkstelligd wordt dat de eigenaar van het heersend erf de tijdens de bouw van de woning als meerwerk te realiseren uitbouw van de woning en/of de garage/berging, kan realiseren zodanig dat de binnenwanden van de hoofdbouw en de uitbouw geen verspringing te zien geven, hetgeen de eigenaar van het dienend erf aldus zal moeten dulden. Indien de eigenaar van het dienend erf later zelf overgaat tot plaatsing van een uitbouw, heeft hij het recht de hiervoor bedoelde overbouwde buitenmuur te verwijderen en een, voor hem, nieuwe binnenmuur te plaatsen, welke alsdan ook geen verspringing te zien geeft met zijn hoofdbouw, een en ander uit te voeren volgens de daarvoor geldende wettelijke regels (Bouwbesluit). Tevens dient de dakbedekking op correcte wijze aangesloten te worden. Elke materiële schade, die de eigenaar van het heersend erf lijdt door deze verbouw, dient door de eigenaar van het dienend erf vergoed te worden. Andere zelf te realiseren uitbouwen dan hiervoor omschreven moeten worden gerealiseerd conform de regels van de wet.

6. Erfdienstbaarheid van handhaven situatie.

Voor zover nodig zal, in aanvulling op voormelde erfdienstbaarheden, tussen een bouwperceel en de daaraan grenzende bouwpercelen in het bouwplan gelden de erfdienstbaarheid van handhaven situatie, krachtens welke de eigenaar van een aangrenzend perceel als dienend erf gehouden is te dulden dat de gerechtigde(n) tot het bouwperceel als heersend erf bevoegd is tot het hebben, houden, onderhouden en zo nodig vernieuwen van al zodanige voorzieningen, zo, dat de toestand waarin de op de heersende en dienende erven te realiseren opstallen zich ten tijde van de oplevering voor bewoning ten opzichte van elkander bevinden, blijft gehandhaafd, ook als deze bouwwerken zich binnen de door de wet voorgeschreven afstand bevinden, ook als er eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan.

7.2. Derdenbeding gemeente en nutsbedrijven/kwalitatieve verplichting.

De gerechtigde bedingt bij deze ten behoeve van de gemeente West Betuwe, hierna te noemen “de Gemeente” en de gebruikelijke – door de gerechtigde of de gemeente desgevraagd aan te wijzen- “nutsbedrijven”, dat koper moet dulden dat de gemeente en/of bedoelde nutsbedrijven de gebruikelijke voorzieningen aanleggen, hebben, houden en onderhouden in of op het verkochte. Deze verplichting houdt ondermeer in het gedogen dat paaltjes, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes en pijpleidingen met toebehoren voor openbare doeleinden, obstakels in de vorm van straatpotjes, brandkranen, afsluiters, apparatuur in de vorm van lichtmasten en/of kasten en eventuele aanwijspaaltes, alsmede voorzieningen ten behoeve van de centrale-antenne-inrichting op, in, aan of boven het verkochte en de opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop de gerechtigde in overleg met de gemeente dit nodig zal achten, zonder dat gerechtigde gehouden is tot vergoeding van

schade, veroorzaakt door het op normale en zorgvuldige wijze uitvoeren van werkzaamheden. Omtrent de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden wordt tevoren met koper casu quo zijn rechtverkrijgende(n) overlegd. Koper casu quo zijn rechtverkrijgende(n) is (zijn) verplicht om toegang te verlenen aan het personeel dat belast is met het verrichten van deze noodzakelijke werkzaamheden en om al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan. Wanneer de bovengenoemde voorzieningen ondergronds zijn aangebracht, dan mag (mogen) door koper casu quo zijn rechtverkrijgende(n) ter plekke geen gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant, danwel toestemming tot deze handelingen worden verleend aan derden. Koper is verplicht het bepaalde in dit artikel bij elke vervreemding van het geheel of een gedeelte van het bij deze akte geleverde registergoed (vervreemding van de economisch eigendom daaronder begrepen), bij verdeling en levering van het registergoed of een deel daarvan tussen gezamenlijke rechthebbenden alsmede bij vestiging van beperkte genotsrechten, aan bedoelde verkrijger op te leggen en ten behoeve van de Gemeente en de voorbedoelde nutsbedrijven te bedingen en aan te nemen, zulks op verbeurte door de koper of de opvolgende eigenaar/gerechtigde die in verzuim is, door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling vereist is, van een aan de gemeente verschuldigde boete groot tienduizend euro (EURO 10.000,00), onverminderd het recht van de gemeente om alsnog nakoming en/of schadevergoeding te verlangen.

De in dit artikel vervatte verplichtingen worden bij deze tevens gevestigd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen ook overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen of een recht van gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

De gerechtigde, thans waarnemende de belangen van de gemeente West Betuwe en bedoelde nutsbedrijven, neemt namens betrokkenen deze bedingen aan.

Aanvaarding door Koper

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

7.3. Aanleg en instandhouding erfafscheidingen, gemetselde penanten, metalen hekwerk en/of haag

1. Indien in de tuinen van de in het Bouwplan te bouwen woningen door de Verkoper een Erfafscheiding (gemetselde penanten, metalen hekwerk en/of haag) wordt of worden aangebracht dan zijn de eigenaren van de desbetreffende woningen jegens de Gemeente West Betuwe verplicht deze Erfafscheiding, gemetselde penanten en/of haag) in stand te houden. De eigenaar is verplicht deze Erfafscheiding overeenkomstig aanwijzingen van of namens Burgemeester en Wethouders van de Gemeente West Betuwe te onderhouden. De kosten van onderhoud, waaronder begrepen de kosten van eventuele herbeplanting en of herstel, zijn voor rekening van de betreffende eigenaar.
2. Bij niet nakoming van de in lid 1. omschreven verplichting tot het aanleggen en/of instandhouden van vorenbedoelde erfafscheiding, is koper aan de gemeente West Betuwe een direct opeisbare boete verschuldigd van vijfduizend euro (€ 5.000,00), te vermeerderen met honderd euro (€ 100,00) voor elke dag dat hij in gebreke is. De boete is onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbaar.

7.4. Aanleg en instandhouding parkeerplaatsen

1. Koper verbindt zich jegens de gemeente West Betuwe om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning, voor zijn rekening twee (2) toegankelijke parkeerplaatsen, elke parkeerplaats voor een auto, niet zijnde een garage, aan te leggen en in stand te houden.
2. Bij niet nakoming van de in lid 1. omschreven verplichting tot het aanleggen en/of instandhouden van de parkeerplaatsen, is koper aan de gemeente West Betuwe een direct opeisbare boete verschuldigd van vijfduizend euro (€ 5.000,00), te vermeerderen met honderd euro (€ 100,00) voor elke dag dat hij in gebreke is. De boete is onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbaar.

7.5. Kettingbeding

1. De koper is verplicht, en verbindt zich jegens de Gemeente West Betuwe die dit voor zich aanvaardt, de hiervoor in de aanleg en instandhouding Erfafscheidingen, gemetselde penanten, metalen hekwerk en/of haag en in de aanleg en instandhouding parkeerplaatsen, vermelde verplichtingen aan elke opvolger in de eigendom, danwel bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij het daarop verlenen van een zakelijk recht, aan zijn rechtsopvolger of zakelijke gerechtigde op te leggen en, in verband daarmee, om het in de aanleg en instandhouding Erfafscheiding, gemetselde penanten, metalen hekwerk en/of haag en instandhouding parkeerplaatsen bepaalde in de akte van levering of de akte waarin het zakelijk recht wordt verleend woordelijk op te nemen.
2. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 is bepaald, verbindt koper zich jegens de Gemeente West Betuwe tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de rechtsopvolger of zakelijk gerechtigde, dat hij ook de in lid 1 bedoelde verplichtingen, alsmede de in dit lid vermelde verplichting zal opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden.

De in dit artikel vervatte verplichtingen worden bij deze tevens gevestigd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen ook overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen of een recht van gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

De verschenen persoon sub 1, thans waarnemende de belangen van de Gemeente West Betuwe neemt namens de Gemeente West Betuwe bij deze de genoemde bedingen aan.

Uitdrukkelijke aanvaarding door gemeente West Betuwe / derdenbeding

Voor zover in deze akte bepalingen en/of verplichtingen voorkomen welke verkoper aan de koper heeft opgelegd ten behoeve van de gemeente West Betuwe, worden die rechten bij deze door verkoper, vrijwillig waarnemende de belangen van de gemeente West Betuwe, voor de Gemeente West Betuwe aangenomen.

Uitdrukkelijke aanvaarding door koper

Koper verklaart uitdrukkelijk het hiervoor gemelde kettingbeding te aanvaarden en verbindt zich de daaruit voortvloeiende verplichtingen stipt na te leven – met name ook de verplichting om deze op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) – hetwelk door de verschenen persoon sub 1 voor en namens de Gemeente West Betuwe en/of (iedere) andere gerechtigde(n) wordt aangenomen.

Artikel 8. Energieprestatiecertificaat

De verkoper casu quo de aannemer zal tijdig zorgdragen voor het aanvragen van het energieprestatiecertificaat. Zodra verkoper casu quo de aannemer in het bezit is van het definitieve energieprestatiecertificaat, zal verkoper casu quo de aannemer deze aan koper overhandigen.

Artikel 9. Garantieregeling

De te realiseren woning met verder aanbehoren maakt deel uit van een door Woningborg geregistreerd project en door haar is ingeschreven onder planregistratienummer **W-2021-03976-E020**.

De Verkoper verbindt zich tegenover de Koper ter zake van deze woning de verplichtingen uit de Woningborg garantie- en waarborgregeling te zullen nakomen.

De Koper verklaart het garantiecertificaat te hebben ontvangen.

Artikel 10. Doorhaling hypothecaire inschrijvingen

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan Koper mochten zijn ingeschreven op het Verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

Artikel 11. Rectificatievolmacht

Partijen geven volmacht, met de macht van substitutie, aan de ten kantore van de bewaarder dezer akte werkzame medewerkers om zonodig namens hen de omschrijving van het Verkochte te rectificeren, voor zover deze omschrijving op verzoek van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers rectificatie behoeft.

Artikel 12. Ongehuwd/niet geregistreerd als partner

Waar in deze akte gesproken wordt van ongehuwd of niet gehuwd geweest is daaronder tevens begrepen niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap en niet als zodanig geregistreerd geweest.

Artikel 13. Woonplaatskeuze

Verkoper en Koper kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Artikel 14. Openbare Registers

De inschrijving in de openbare registers voor registergoederen van een afschrift van de onderhavige akte doet de overdracht van het Verkochte plaatsvinden.

Vaststelling Identiteit/Slot

De identiteit van de verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE,

in minuut is verleden te Geldermalsen, op de datum als in het hoofd van deze akte gemeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De inhoud van deze akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een concept akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om