

AKTE VAN LEVERING

Project "Wonen in Wijd & Zijd" (plangebied "Broekgraaf" te Leerdam Fase 3.6

Op «**passeerdatum**» verschenen voor mij, «**notaris**», notaris te [●]:

1. [●]
te dezen handelend als gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Geffen, kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16038747;
deze vennootschap hierna te noemen: **Verkoper**;
2. «**koper**»;
hierna [●] tezamen te noemen: **Koper**.

Verkoper en Koper hierna tezamen te noemen: **Partijen**.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

KOOP/LEVERING

Verkoper heeft bij koopovereenkomst (hierna: **de Koopovereenkomst**) gedateerd [●] verkocht en levert ter uitvoering daarvan hierbij aan Koper, die verklaart te hebben gekocht en bij deze [●]-ieder voor de onverdeelde helft- te aanvaarden:

1. de eigendom van een perceel bouwterrein (bouwnummer [●]) bestemd voor de realisatie van een woonhuis met verder aanbehoren, gelegen aan of nabij de [●] te Vijfheerenlanden, onderdeel van het Project "Wonen in Wijd & Zijd" (plangebied "Broekgraaf" te Leerdam Fase 3.6, kadastraal bekend **gemeente Leerdam, sectie K, nummer [●]**, van welk perceel de voorlopige grenzen zijn bepaald en de oppervlakte circa [●] are en [●] centiare bedraagt;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, gelegen in plangebied Broekgraaf (Fase 3.6) te Vijfheerenlanden (project "Wonen in Wijd & Zijd"), kadastraal bekend gemeente Leerdam sectie K complexaanduiding [●]-A, indexnummer [●], uitmakende het één/zevenentwintigste (1/27^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende een perceel bouwterrein, bestemd voor de aanleg van een parkeerterrein omvattende onder meer:
 - a. zevenentwintig (27) parkeerplaatsen met carports, de rijbanen, voetpaden, het straatwerk, de belijning, de bebording, de bewegwijzering en de inrichting van het parkeerterrein, alles met bijbehorende werken;
 - b. de lantaarnpalen casu quo lichtarmaturen met bijbehorende installaties, kabels en leidingen ten behoeve van de gemeenschappelijke verlichting;
 - c. (riool)leidingen cum annexis voor de afvoer van hemelwater;
 - d. groenvoorzieningen, waaronder begrepen de bomen, hagen en plantsoenen;
 - e. de overige collectieve voorzieningen;gelegen in Plangebied "Broekgraaf" (Fase 3.6), Project "Wonen in Wijd & Zijd" te Leerdam, kadastraal bekend gemeente Leerdam, sectie K nummer [●], van welk perceel de voorlopige kadastrale grenzen zijn bepaald en de gezamenlijke oppervlakte circa [●] are [●] centiare bedraagt;

hierna tezamen te noemen: **het Verkochte**.

Het Verkochte is met gemeld bouwnummer schetsmatig weergegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening (**Bijlage**).

VERKRIJGING VERKOPER

Het Verkochte is -tezamen met meer registergoederen- door Verkoper verkregen door de inschrijving in het register Hypotheken 4 in deel [●] nummer [●] van de openbare registers voor registergoederen op [●] van een afschrift van een akte van levering op [●] verleden voor mr. Jeroen Veenhof, notaris te Amersfoort, in welke akte kwijting werd verleend voor betaling van de koopprijs.

KOOP- EN AANNEEMSOM/KOSTEN

1. De koop tussen Verkoper en Koper is gesloten voor een koopprijs van [●].
2. Koper heeft met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Van Wanrooij Bouwbedrijf B.V., statutair gevestigd te Geffen, kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17226949 (hierna te noemen: **de Aannemer**) een aannemingsovereenkomst gesloten (hierna te noemen: **Aannemingsovereenkomst**), krachtens welke overeenkomst Aannemer zich heeft verplicht tot (af)bouw van:
 - a. een woning met toebehoren op het Verkochte sub A.1; en
 - b. een parkeerplaats met toebehoren op het Verkochte sub A.2;overeenkomstig de technische omschrijving en tekeningen waarnaar in de Aannemingsovereenkomst wordt verwezen, zulks voor een aanneemsom van [●], inclusief éénentwintig procent (21%) omzetbelasting.

[●]keuze 1

3. De door Koper verschuldigde bedragen zijn door Koper voldaan door storting op een rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt, aangehouden door mij, notaris, onder de naam: [●].
Verkoper, te dezen mede handelend als vrijwillig zaakwaarnemer van de Aannemer, verleent Koper kwijting voor de betaling van deze bedragen.
4. Koper verbindt zich de (nog resterende) termijnen van de aanneemsom stipt op de vervaldagen aan de Aannemer te voldoen.
5. De notariële kosten en de kadastrale tarieven wegens juridische levering van het Verkochte zijn voor rekening van Verkoper.

[●]keuze 2

3. Overeenkomstig het bepaalde in artikel [●] van de Koopovereenkomst zijn Verkoper en Koper overeengekomen, dat de per heden reeds vervallen termijnen van de gemelde aanneemsom zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst, aan de Verkoper verschuldigd zijn, zulks ter vermijding van de kans op strafheffing overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer.
4. De termijnen van de gemelde aanneemsom die ten tijde van de onderhavige levering van het Verkochte zijn vervallen zijn door de Aannemer aan de Verkoper gefactureerd en Verkoper heeft deze termijnen inclusief omzetbelasting als onderdeel van de koopprijs verhoogd, te weten met een bedrag groot [●], inclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
5. De onder 1. vermelde koopprijs vermeerderd met de onder 4. vermelde vervallen termijnen bedragen tezamen een bedrag groot [●], inclusief de wettelijk

verschuldigde omzetbelasting en is hierna ook genoemd: **de Koopprijs**.

6. De Koopprijs is door Koper voldaan door storting op een rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt, aangehouden door mij, notaris, onder de naam: [●]; Verkoper, kwijting voor de betaling van de Koopprijs.
7. Koper verbindt zich de (nog resterende) termijnen van de aanneemsom stipt op de vervaldagen aan de Aannemer te voldoen.
8. De notariële kosten en de kadastrale tarieven wegens juridische levering van het Verkochte zijn voor rekening van Verkoper.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

1. Koper is bekend met het feit dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de vereniging: [●], gelegen aan of nabij de [●] te Vijfheerenlanden, gevestigd te Vijfheerenlanden (hierna te noemen: **de VvE**), welke vereniging is opgericht bij akte van splitsing in appartementsrechten op [●] voor mr. [●], notaris te Amersfoort verleden, van welke akte op [●] een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen in het register Hypotheken 4 in deel [●] nummer [●] (hierna: **Akte van splitsing**).
2. Koper verklaart een exemplaar van de gemelde Akte van splitsing te hebben ontvangen. Koper is onderworpen aan het gestelde in het reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d. van het Burgerlijk Wetboek. Dit reglement omvat de bepalingen van het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgestelde modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in het register Hypotheken 4 in deel 72212 nummer 160 van de openbare registers voor registergoederen op negentien december tweeduizend zeventien, zoals dat reglement bij de Akte van splitsing in appartementsrechten van toepassing is verklaard met inachtneming van de in die akte vermelde wijzigingen en/of aanvullingen daarop.
Koper verklaart volledig bekend te zijn met de bepalingen van voormeld reglement van splitsing en zich daaraan te onderwerpen.
Koper verklaart zich te verbinden tot prompte voldoening aan en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van de VvE voortvloeien uit de wet, de statuten, eventuele huishoudelijke reglement van de VvE, alsmede uit het reglement van splitsing.
3. De VvE heeft vanaf de datum van de Koopovereenkomst tot heden geen andere schulden of verplichtingen dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van het in de splitsing betrokken registergoed en de exploitatie, verzekering en administratie daarvan.
4. De VvE heeft vanaf de datum van de Koopovereenkomst tot heden geen besluiten genomen waaruit voor de leden een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.
5. Verkoper en Koper verklaren hierbij uitdrukkelijk dat de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van de onderhavige levering niet door het bestuur van de VvE is afgegeven. Koper is derhalve niet aansprakelijk uit hoofde van artikel 5:122 lid 3 en de in artikel 113 lid 2 en lid 5

genoemde schulden van het Burgerlijk Wetboek.

Indien en voor zover nodig vrijwaart Verkoper Koper voor iedere aansprakelijkheid uit hoofde van artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek van Koper jegens de VvE in verband met of ten gevolge van het niet voldaan zijn van enige bijdrage van Verkoper jegens de VvE, alsmede vrijwaart Verkoper Koper voor iedere aansprakelijkheid uit hoofde van eventuele schulden als bedoeld in artikel 113 lid 2 en lid 5 genoemde schulden.

BEPALINGEN (inzake het Verkochte onder A.1.)

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot levering.

Artikel 2

Verkoper levert aan Koper recht van eigendom dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;
- b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
- d. niet bezwaard is met andere beperkte rechten dan hierna te vermelden;
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan hierna vermeld.

Artikel 3

De juiste grootte van het Verkochte A.1 zal worden vastgesteld door meting door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Indien de hiervoor vermelde grootte van het Verkochte A.1 of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch Verkoper noch Koper daaraan rechten.

Artikel 4

Het Verkochte A.1 kan door Koper eerst in eigen gebruik worden aanvaard bij de oplevering ter bewoning van het hiervoor bedoelde woonhuis met verder aanbehoren, mits Koper al zijn (betalings)verplichtingen jegens Verkoper en Aannemer is nagekomen.

Artikel 5.

Gedurende de afbouw zijn de op het Verkochte A1 gerealiseerd opstallen voor risico van de Aannemer. De Aannemer is verplicht deze opstallen tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden conform het bepaalde in de Aanneemovereenkomst en de daarbij behorende algemene voorwaarden.

Artikel 6

De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van Koper.

Artikel 7

De ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst en Aannemingsovereenkomst zijn op heden uitgewerkt. Partijen kunnen hierop derhalve geen beroep meer doen.

Verkoper verklaart dat de overeengekomen opschortende voorwaarden tijdig in vervulling zijn gegaan.

Artikel 8

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen:

- a. Verkoper en Koper; en
- b. de Aannemer en Koper;

gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen schriftelijk is overeengekomen.

BEPALINGEN (inzake het Verkochte onder A.2.)

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn voor wat betreft het Verkochte onder A.2. genoemd aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.

Artikel 2

Verkoper is verplicht aan Koper een appartementsrecht te leveren, dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;
- b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
- c. niet bezwaard is met andere kwalitatieve verplichtingen dan die voortvloeiende uit de hiervoor vermelde reglementen;
- d. niet bezwaard is met andere beperkte rechten dan hierna te vermelden;
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan hierna vermeld.

Artikel 3

Indien de opgegeven maat of grootte van het in de splitsing betrokken perceel of verdere omschrijving van het Verkochte onder A.2 genoemd niet juist of niet volledig is, ontleent noch Verkoper noch Koper daaraan rechten.

Artikel 4

Het Verkochte A.2 kan door Koper eerst in eigen gebruik worden aanvaard bij de oplevering ter gebruik van de hiervoor bedoelde parkeerplaats, mits Koper al zijn (betalings)verplichtingen jegens Verkoper en Aannemer is nagekomen.

Artikel 5

Gedurende de afbouw zijn de op het Verkochte A.2 gerealiseerd opstellen voor risico van de Aannemer. De Aannemer is verplicht deze opstellen tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden conform het bepaalde in de Aanneemovereenkomst en de daarbij behorende algemene voorwaarden.

Vanaf het moment van feitelijke oplevering van het Verkochte is het risico voor Koper, een en ander met in achtneming van het bepaalde in het genoemde reglement van splitsing.

Artikel 6

De baten en lasten ter zake van het Verkochte onder A.2 genoemd zijn met ingang van heden voor rekening van Koper.

Artikel 7

De ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst en Aannemingsovereenkomst zijn op heden uitgewerkt. Partijen kunnen hierop derhalve geen beroep meer doen.

Verkoper verklaart dat de overeengekomen opschortende voorwaarden tijdig in vervulling zijn gegaan.

Artikel 8

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen:

- a. Verkoper en Koper; en
- b. de Aannemer en Koper;

gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen schriftelijk is

overeengekomen.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Ter zake van bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt te dezen verwezen naar de hiervoor genoemde titel van aankomst de dato [●], in welke akte woordelijk staat vermeld:

“E. BEPALINGEN

De Overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:”

Enzovoorts

“Onderzoek bekende erfdienstbaarheden

*Met het oog op het vorenstaande is ter zake van het Verkochte door de gemelde Dienst voor het Kadaster een erfdienstbaarheden onderzoek uitgevoerd. Resultaten van gemeld onderzoek zijn aan deze akte gehecht (**Bijlage 4**).*

Bij dit onderzoek is door het Kadaster onderzoek gedaan naar inschrijvingen waarin mogelijk erfdienstbaarheden ontstaan of te niet gaan (tot stand komen of zijn vervallen) ten laste van het Verkochte.

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek ter zake van de percelen (voorheen) kadastraal bekend gemeente Leerdam, sectie K nummer 1940 en 1941 verklaart en garandeert de Gemeente aan Koper dat er geen erfdienstbaarheden zijn die de door Koper voorgenomen nieuwbouwrealisatie in de weg staan, aangezien de aangetroffen erfdienstbaarheden:

- ofwel thans niet meer feitelijk worden uitgeoefend; ofwel*
- de feitelijke uitoefening zich niet uitstrekt over het Verkochte; ofwel*
- door vermenging teniet zijn gegaan, dan wel hun gelding hebben verloren.*

Bekende kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

In de gemelde titels van aankomst zijn geen (ketting)verplichtingen en/of (derden)bedingen opgenomen. Mitsdien verklaart en garandeert de Gemeente aan Koper dat dat er geen sprake is van (ketting)verplichtingen en/of (derden)bedingen die aan Koper en zijn rechtsopvolgers opgelegd moeten worden en vrijwaart de Gemeente Koper voor alle eventuele aanspraken van derden ter zake.”

Enzovoorts

“I. AANLEG-EN INSTANDHOUDINGSVERPLICHTING VOORZIENINGEN

*Ter zake van bijzondere verplichtingen inzake de aanleg en instandhouding van parkeerplaatsen, de voorzieningen voor hemelwaterafvoer en erfafscheidingen (hierna zowel tezamen als afzonderlijk te noemen: **de Voorzieningen**), wordt te dezen verwezen naar artikel 14, artikel 15 en artikel 16 van de Overeenkomst, waarin woordelijk staat vermeld:*

“Artikel 14 Aanleg en instandhouding parkeerplaatsen

- 1. Ontwikkelaar verbindt zich tegenover de Gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woningen, voor zijn rekening vanaf de openbare weg (zijnde het nog in te richten openbaar gebied) met een auto toegankelijke parkeerplaats(en) op het Verkochte aan te leggen en in stand te houden zoals aangegeven in bijlage 3 van de overeenkomst. Ontwikkelaar verbindt zich om 103 parkeerplaatsen mee te verkopen bij de woningen.*
- 2. Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of in stand houden van bedoelde parkeerplaats(en), is Ontwikkelaar aan de Gemeente een boete*

verschuldigd van € 500,- voor elke dag dat Ontwikkelaar in gebreke is met de nakoming van de bedoelde verplichting.

3. *Ontwikkelaar wordt verplicht en dient zich te verbinden jegens de Gemeente, die dit voor zich zal aanvaarden, het bepaalde in artikel 14.1 en 14.2 bij overdracht van het geheel of een beperkt recht, niet zijnde een recht van hypotheek, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde, of rechtsopvolger op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de desbetreffende notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,- ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*
4. *Op gelijke wijze als hierboven in artikel 14.3 bepaald, verbindt Ontwikkelaar zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van kettingbeding van de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde, of rechtsopvolger dat ook deze het bepaalde in artikel 14.1 en 14.2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder dient daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan te nemen.*

Artikel 15 Aanleg en instandhouding hemelwaterafvoer

1. *Ontwikkelaar verbindt zich tegenover de Gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woningen, voor zijn rekening binnen het Verkochte een voorziening te treffen en in stand te houden waardoor het hemelwater primair naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd dan wel naar een hemelwaterafvoerpunt.*
2. *Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of in stand houden van bedoelde hemelwatervoorziening is Ontwikkelaar aan de Gemeente een boete verschuldigd van € 500,- voor elke dag dat Ontwikkelaar in gebreke is met de nakoming van de bedoelde verplichting.*
3. *Ontwikkelaar wordt verplicht en dient zich te verbinden jegens de Gemeente, die dit voor zich zal aanvaarden, het bepaalde in artikel 15.1 en 15.2 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, niet zijnde een recht van hypotheek, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde, of rechtsopvolger op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de desbetreffende notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,- ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*
4. *Op gelijke wijze als hierboven in artikel 15.3 bepaald, verbindt Ontwikkelaar zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde, of rechtsopvolger dat ook deze zowel het bepaalde in artikel 15.1 en 15.2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder dient daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan te nemen.*

Artikel 16 Aanleg en instandhouding erfafscheidingen

1. *Ontwikkelaar verbindt zich tegenover de Gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning(en), voor zijn rekening een erfafscheiding op elke afzonderlijke bouwka­vel aan te en in stand te houden, zoals aangegeven in de bijlage 4. De samenstelling van door Ontwikkelaar nieuw aan te brengen teelgrond dient conform de eisen zoals gesteld in de CROW, te zijn afgestemd op en geschikt te zijn voor de keuze van de beplanting. De Gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor het niet aanslaan van en/of inboet van beplanting. Ontwikkelaar dient het groen in het uit­geefbare gebied in eerste instantie zelf te (doen) beheren en onderhouden. Dit is voor hagen gedurende 2 jaar, voor klimop totdat het scherm dicht begroeid is, doch tenminste gedurende 2 jaar en voor bomen gedurende minimaal 1 jaar.*
Na ommekomst van deze termijnen gaat de instandhoudings-, beheer- en onderhoudsplicht van het groen over op de eindgebruikers van de woningen. Ontwikkelaar legt aan de eindgebruikers de verplichting op het aanwezige groen te dulden, in stand te houden, te beheren en te onderhouden. Deze verplichtingen zullen vervolgens door middel van een kettingbeding worden opgelegd aan iedere verkrijger van een recht op een Bouwka­vel. Voor zover voormelde verplichtingen betrekking hebben op een ‘dulden’ of ‘niet-doen, zal deze op de Bouwka­vels komen te rusten als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW, met de gemeente Vijfheerenlanden als begunstigde.
2. *Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of in stand houden van bedoelde erfafscheiding(en) zoals opgenomen in lid 1 is Ontwikkelaar aan de Gemeente een boete verschuldigd van € 500,- voor elke dag dat Ontwikkelaar in gebreke is met de nakoming van de bedoelde verplichting.*
3. *Ontwikkelaar wordt verplicht en dient zich te verbinden jegens de Gemeente, die dit voor zich zal aanvaarden, het bepaalde in artikel 16.1 en 16.2 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, niet zijnde een recht van hypotheek, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde, of rechtsopvolger op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de desbetreffende notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,- ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*
4. *Op gelijke wijze als hierboven in artikel 16.3 bepaald, verbindt Ontwikkelaar zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde, of rechtsopvolger dat ook deze zowel het bepaalde in artikel 16.1 en 16.2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder dient daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan te nemen.”*

(einde citaat)

Koper neemt in aanmerking dat het gemeenschappelijk parkeerterrein door Koper betrokken zal worden in een splitsing in appartementsrechten, waarbij

zevenentwintig (27) appartementsrechten zullen ontstaan welke ieder een exclusief gebruiksrecht geeft van een parkeerplaats (hierna: **Parkeerplaats**).

Ter nadere uitwerking van het bepaalde in artikel 14 van de Overeenkomst komen de Gemeente en Koper hierbij overeen dat Koper verplicht is om bij iedere overdracht van een bouwkaavel (bestemd voor de realisatie van een woning) tezamen met Parkeerplaats aan haar kopers de verplichting op te leggen dat het niet is toegestaan om de Parkeerplaats los van een woning te vervreemden (vestiging van beperkte rechten daaronder begrepen (echter met uitzondering van de rechten van pand en hypotheek). Deze verplichting zal gelden als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente, welke verplichting door Koper voor en namens de Gemeente zal worden aangenomen.

Kwalitatieve verplichting/kettingbeding

Ter nadere uitwerking van het vorenstaande komen de Gemeente en Koper bij deze overeen dat:

- a. de in onderdeel I. van deze akte genoemde verplichtingen zoals hiervoor omschreven, voor zover het betreft verplichtingen tot "dulden en niet-doen", door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers voor registergoederen zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte (of een gedeelte daarvan), onder bijzondere titel zullen verkrijgen en tevens daaraan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.

Ter zake van deze verplichtingen wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Gemeente.

- b. de in onderdeel I. van deze akte genoemde verplichtingen zoals hiervoor omschreven, voor zover het betreft verplichtingen "tot doen" bij wijze van kettingbeding aan Koper worden opgelegd en dat deze bij elke vervreemding van (een gedeelte van) het Verkochte of de vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop, waardoor het gebruik van deze bouwkaavels door anderen wordt verkregen, aan de nieuwe eigenaar of genotsgerechtigde worden opgelegd en ten behoeve van de Gemeente te worden bedongen en aangenomen.

Boetebepaling

Bij niet of niet volledige nakoming van de hiervoor onder a. en b. genoemde verplichtingen, verbeurt Koper of diens (betreffende) rechtsopvolger(s) aan de Gemeente de in vorenstaand citaat vermelde boete(n) onder de daarin opgenomen bepalingen. Het vorenstaande wordt bij deze door de Gemeente aangenomen.

Aangebrachte Voorzieningen per Fase

De locatie en materialisatie van de te realiseren en in stand te houden Voorzieningen voor Fase 3.6 van het Project zijn schetsmatig weergegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening (**Bijlage 5**).

[●]n/p: graag opgave bouwnummers

J. INSTANDHOUDINGSVERPLICHTING GROENDAKEN

Partijen nemen in aanmerking dat op de bouwkaavels met de bouwnummers + tot en met +, kadastraal bekend gemeente Leerdam sectie K de nummers [●] (hierna te

noemen: **Bouwkavels Groendaken**) woningen gerealiseerd zullen worden en dat de daken van die woningen (voor een gedeelte) voorzien zullen worden van een sedum kruidendak (hierna: **Sedum Kruidendaken**). De betreffende Sedum Kruidendaken zijn weergegeven op de aan deze akte gehechte tekening "Situatietekening Sedum Daken" (**Bijlage 6**).

Partijen komen -in nadere aanvulling op de Overeenkomst- hierbij overeen dat Koper en diens rechtsopvolger(s) in de eigendom van de Bouwkavels Groendaken verplicht zijn om het Sedum Kruidendak van de betreffende woning in stand te houden, te onderhouden en zonodig de sedum kruidenbegroeiing te vervangen en dat het hen niet is toegestaan de betreffende sedum kruidenbegroeiing te (doen) verwijderen, of handelingen te (doen) verrichten welke zouden kunnen leiden tot beschadiging casu quo afsterving van deze begroeiing.

Voorts is het Koper en diens rechtsopvolger(s) in de eigendom van de Bouwkavels Groendaken niet toegestaan om op de onderste vier vijf/tiende (4,50) meter van het Sedum Kruidendak, gemeten van de dakvoet van de betreffende woning, zonnepanelen of andere werken of voorzieningen cum annexis te (doen) brengen. Vorenbedoelde zone is schetsmatig weergegeven op de Situatietekening Sedum Daken.

Partijen komen voorts hierbij overeen dat vorenstaande verplichting zullen gelden als kettingbeding en als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente.

Kwalitatieve verplichting/kettingbeding

Ter nadere uitwerking van het vorenstaande komen de Gemeente en Koper bij deze overeen dat:

- a. de in onderdeel J. van deze akte genoemde verplichtingen zoals hiervoor omschreven, voor zover het betreft verplichtingen tot "dulden en niet-doen", door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers voor registergoederen zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die de Bouwkavels Groendaken (of een gedeelte daarvan), onder bijzondere titel zal verkrijgen en tevens daaraan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.

Ter zake van deze verplichtingen wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Gemeente.

- b. de in onderdeel J. van deze akte genoemde verplichtingen zoals hiervoor omschreven, voor zover het betreft verplichtingen "tot doen" bij wijze van kettingbeding aan Koper worden opgelegd en dat deze bij elke vervreemding van (een gedeelte van) de Bouwkavels Groendaken of de vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop, waardoor het gebruik van deze bouwkavels door anderen wordt verkregen, aan de nieuwe eigenaar of genotsgerechtigde worden opgelegd en ten behoeve van de Gemeente te worden bedongen en aangenomen.

Boetebepaling

Bij niet of niet volledige nakoming van de hiervoor onder a. en b. genoemde verplichtingen, verbeurt Koper of diens (betreffende) rechtsopvolger(s) aan de

Gemeente een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (EUR 50.000,00) ten, met bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

[●]n/p: graag opgave bouwnummers

K. BEPALING ZELFBEWONINGSPLICHT

Ter zake van hetgeen Partijen zijn overeengekomen inzake een door Koper aan haar rechtsopvolgers op te leggen zelfbewoningsplicht, wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 23 lid 2 van de Overeenkomst, waarin woordelijk staat opgenomen:

“2. Voor de woningen is een zelfbewoningsplicht van toepassing. Dit zal ik de akte van levering als kettingbeding worden opgenomen zodat dit doorwerking heeft naar rechtsopvolgers.”

(einde citaat)

Ter nadere uitwerking van het vorenstaande komen Partijen het volgende overeen:

a. Verplichting tot zelfbewoning

- 1. De eerste particuliere koper (of zijn gezinsleden casu quo zijn bloedverwanten in de eerste graad) (hierna te noemen: **Eerste koper**) is verplicht gedurende een periode van vijf (5) aaneengesloten jaren de op het Verkochte te realiseren woning (hierna: **de Woning**) zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen. Dit betekent dat de Eerste koper of diens rechtsopvolger de Woning niet mag verhuren dan wel anderszins in gebruik mag geven aan derden met inachtneming van en behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.*
- 2. De onder 1 genoemde periode van vijf (5) aaneengesloten jaren gaat in op de dag dat de Eerste koper als bewoner van de Woning in het bevolkingsregister ingeschreven staat en eindigt van rechtswege na ommekomst van een periode van vijf (5) jaar, welke periode aanvangt op de dag dat de Eerste koper als bewoner van de Woning in het bevolkingsregister ingeschreven staat.*
- 3. Ingeval de Eerste koper of diens rechtsopvolger overgaat tot vervreemding van de Woning (of de vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop), is de Eerste koper of diens rechtsopvolger verplicht de verplichting tot zelfbewoning als bedoeld in lid 1 op te leggen aan de opvolgend koper voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke vijf jaren.*

b. Ontheffing verplichting tot zelfbewoning

Burgemeester en wethouders van de Gemeente zullen van de in artikel a. bedoelde verplichting en/of het gemelde verbod ontheffing verlenen op grond van gebleken hardheid, welke buiten verhouding staat tot het algemeen belang dat met de toepassing van die verplichting casu quo dat verbod zou zijn gediend en zou leiden tot schrijnende onbillijkheid.

c. Boetebepaling

Bij overtreding van vorenstaande verplichtingen verbeurt de Eerste koper (of diens rechtsopvolgers aan de Gemeente een direct opeisbare boete ter grootte van vijftigduizend euro (EUR 50.000,00), met bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en schadevergoeding te vorderen.

Kettingbeding

Tussen Partijen is overeengekomen dat de hiervoor genoemde verplichtingen, bij wijze van kettingbeding door de Gemeente aan Koper worden opgelegd en dat deze bij elke vervreemding van (een gedeelte van) het Verkochte (of de vestiging van een zakelijk genotsrecht op een (gedeelte) daarop), waardoor het gebruik van het verkochte door anderen wordt verkregen), aan de nieuwe eigenaar of genotsgerechtigde worden opgelegd en ten behoeve van de Gemeente te worden bedongen en aangenomen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ter grootte van vijftig duizend euro (€ 50.000,00), met bevoegdheid voor de gemeente om daarnaast nakoming en schadevergoeding te vorderen.

L. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN TER LEGALISERING VAN DE BOUWKUNDIGE SITUATIE

Gemeente en Koper komen hierbij overeen dat verleend en gevestigd zullen worden al zodanige erfdienstbaarheden als nodig zijn om hetgeen bij de eerste goedgekeurde bouw tot uitvoering is/wordt gebracht, te legaliseren.

Ter uitvoering van het vorenstaande verlenen, aanvaarden en vestigen de Gemeente en Koper over en weer, ten behoeve en ten laste van het Verkochte en de bij het Gemeente in eigendom zijnde perceel kadastraal bekend gemeente Leerdam sectie K nummer [●] -voor zover het bestemd is voor openbare doeleinden-, de erfdienstbaarheden tot instandhouding van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat ter uitvoering van de eerste goedgekeurde bouwkundige en/of feitelijke situatie eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, in stand gehouden worden, worden onderhouden en zo nodig worden hersteld of vernieuwd, zoals inankering, inbalking en dergelijke.”

(einde citaat)

VERLENING ERFDIENSTBAARHEDEN

Tussen Verkoper en Koper is overeengekomen dat verleend en gevestigd zullen worden alle zodanige erfdienstbaarheden als nodig zijn om hetgeen bij de eerste goedgekeurde bouw tot uitvoering is/wordt gebracht, te legaliseren.

Ter uitvoering daarvan verlenen, vestigen en aanvaarden Verkoper, voor zover nog niet gevestigd bij een eerdere akte, en Koper over en weer ten behoeve en ten laste van Verkochte onder A.1. genoemd en de naastgelegen bouwkegel [●], voor zover nog in eigendom toebehorende aan Verkoper, kadastraal bekend gemeente Leerdam, sectie K nummer [●], de navolgende erfdienstbaarheden:

- a. licht, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het woonhuis, óók indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd) op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;
- b. uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover 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 voorgevel van het volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen casu quo gebouwde woonhuis, wordt belemmerd;

- c. overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde woonhuis of de daarbij behorende schuur, dan wel garage (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het woonhuis, ook indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd), gedeeltelijk op het dienende erf is gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of het bij de op het heersende erf gebouwde woonhuis met toebehorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht;
- d. instandhouding van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat ter uitvoering van de eerste goedgekeurde bouw (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het woonhuis, óók indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd) eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, in stand gehouden worden, worden onderhouden en zonodig hersteld of vernieuwd, zoals inankering, inbalking en dergelijke;
- e. afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om overeenkomstig de volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan aan te brengen goten, leidingen en putten het overlopende water te ontvangen van het volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen of gebouwde woonhuis of de daarbij behorende schuur dan wel garage (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het woonhuis, ook indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd);
- f. drainage, inhoudende het verbod om de door de Verkoper aan te leggen drainage-leiding onder respectievelijk naast de woning te verwijderen en de verplichting voor de eigenaar van de bouwkavel en de daarop gestichte woning, om de drainage steeds deugdelijk te laten functioneren.

De eigenaar/bewoner van de bouwkavel/woning moet steeds dulden dat de tuin wordt betreden om de gewenste onderhouds- en vernieuwingswerkzaamheden uit te voeren.

Het is niet toegestaan tuinbeplanting zodanig aan te brengen dat de wortels daarvan de aangebrachte drainage-leiding aantasten of ondermijnen, boven bedoelde leiding een bouwwerk op te richten, niet-opneembare erfverharding aan te brengen of graafwerkzaamheden te verrichten.

Indien deze verplichtingen zijn nageleefd, komen de onderhouds- en herstellkosten van de drainage-leiding, de tuinbeplanting en de opneembare erfverharding voor rekening van eigenaren ten behoeve van wiens kavels/woningen de drainage-leiding dient; overigens zal de eigenaar van het dienende erf geen enkele aanspraak op enige verdere vergoeding kunnen maken.

UITDRUKKELIJKE AANVAARDING

Aan Koper worden bij deze de hiervoor genoemde verplichtingen -en de daarmee

verbonden kettingbedingen- alsmede de bijzondere lasten opgelegd.

Koper aanvaardt alle hiervoor aan hem opgelegde verplichtingen -en het daarmee verbonden kettingbeding- alsmede de bijzondere lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Koper zal de daaruit voortvloeiende verplichtingen naleven en vrijwaart Verkoper voor alle aanspraken uit dien hoofde, al hetwelk door Verkoper voor zich en als vrijwillig zaakwaarnemer van de Gemeente en de overige belanghebbende(n) wordt aangenomen.

GARANTIEREGELING

De op het Verkochte A.1 te realiseren woning met verder aanbehoren maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V., gevestigd te Gouda, geregistreerd project en is door deze instelling ingeschreven in het Register van ingeschreven woningen.

Aan Koper is door voornoemde stichting een waarborg-certificaat uitgereikt.

ENERGIELABEL

Ten tijde van de onderhavige levering is ter zake van het Verkochte A.1 de aanwezigheid van een definitief energielabel niet vereist.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Met betrekking tot het Verkochte zijn heden geen publiekrechtelijke beperkingen in de openbare registers voor het kadaster opgenomen.

ROERENDE ZAKEN/OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING

1. Ter voldoening aan het vereiste zoals bedoeld in artikel 21a van de Uitvoeringsregeling van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, verklaart Koper dat in samenhang met de levering van het Verkochte geen roerende zaken zijn gekocht.
2. Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein in de zin van artikel 11 van de Wet op de Omzetbelasting 1968.
3. Koper doet voor de heffing van overdrachtsbelasting een beroep op de vrijstelling vervat in artikel 15 lid 1 aanhef letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien het hier een levering betreft ter waarvan omzetbelasting is verschuldigd en Verkoper het Verkochte niet als bedrijfsmiddel heeft gebruikt.

Mitsdien is ter zake van de onderhavige verkrijging geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

VOLMACHTVERLENING PARTIJEN

Verkoper en Koper verlenen hierbij onherroepelijke volmacht aan ieder van de notarissen en medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, zowel aan hen tezamen als aan ieder afzonderlijk, om voor en namens hen mee te werken aan:

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

doch uitsluitend indien de gewenste rectificatie betrekking heeft op een verzoek van het kadaster om wijzigingen te doen die een juiste verwerking van deze akte in de openbare registers voor registergoederen zullen bewerkstelligen, dan wel wanneer in de personalia van partijen zich een kennelijke verschrijving heeft voorgedaan, dan wel om een akte van bekrachtiging op te stellen en te verlijden indien een door Koper te vestigen hypotheekrecht op het Verkochte en/of een mee te verbinden onderpand eerder is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen dan de onderhavige akte van levering, dan wel om de onderhavige akte zodanig te rectificeren dat deze in

Concept de dato 27 mei 2025
Uitsluitend voor discussiedoeleinden

overeenstemming is met de aan de levering ten grondslag liggende koopovereenkomst, dan wel om de onder 2 gemelde akte zodanig te rectificeren dat deze in overeenstemming is met de door de desbetreffende hypotheekhouder verstrekte hypotheekopdracht aan de notaris.

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

VOLMACHT[•]EN

Van de volmacht van Verkoper blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan [•].

[•]Van de volmacht van Koper blijkt uit een aan deze akte gehechte volmacht.

BIJLAGEN

Aan deze akte zullen de volgende bijlagen worden gehecht:

- situatietekening;

[•]- volmacht Koper.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, verleden te [•] op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de comparanten meegedeeld en ik heb daarop een toelichting gegeven.

De comparanten hebben daarna verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing onmiddellijk door de comparanten en mij, notaris ondertekend, om