

LEVERING BOUWNUMMERS 1-51 PROJECT VOGELRIJK FASE 1 TE WADDINXVEEN

CONCEPT 05-11-2020

Heden, +, verschenen voor mij, mr +, notaris met plaats van vestiging Waddinxveen:

1. +;
ten deze als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Bergambacht, kantoorhoudende te 2861 CM Bergambacht aan Kadijk 4 a, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 29042340, gemelde vennootschap: **Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V.** hierna te noemen: "**verkoper**"; en
2. +
hierna +tezamen+ te noemen: "**koper**".

VOLMACHT

Van de volmacht op de comparant(e) sub 1 blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte van levering op + voor mr +, notaris te Waddinxveen, verleden, van het bestaan van welke volmacht, mij, notaris, genoegzaam is gebleken.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

INLEIDING

Verkoper heeft op de percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie E nummers + (aan welke percelen door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en voorlopige kadastrale oppervlakten zijn toegekend), welke percelen plaatselijk zijn gelegen aan en nabij de + te Waddinxveen, een gedeelte van het nieuwbouwproject genaamd: "Vogelrijk fase 1", onderdeel van de Triangel te Waddinxveen, ontwikkeld, welk gedeelte bestaat uit in totaal eenenvijftig (51) kavels, met daarop te stichten woningen met bijbehoren, welke kavels zijn genummerd met de bouwnummers 1 tot en met 51, en een mandelig terrein te bestemmen tot gemeenschappelijk nut van de eigenaars van de kavels met de bouwnummers 12 tot en met 51 in onderhavig project.

Verkoper heeft middels daartoe gesloten koopovereenkomsten de kavels grond, waarop de woningen worden gebouwd, verkocht aan de uiteindelijke kopers (in opdracht van wie bedoelde opstallen worden gebouwd krachtens afzonderlijk daartoe gesloten aannemingsovereenkomsten) casu quo zal middels daartoe te sluiten koopovereenkomsten de kavels grond, waarop de woningen worden gebouwd, verkopen aan de uiteindelijke kopers (in opdracht van wie bedoelde opstallen worden gebouwd krachtens afzonderlijk daartoe te sluiten aannemingsovereenkomsten).

+keuze indien alleen een kavel wordt geleverd

Bij deze akte wordt de levering aan koper bewerkstelligd van één van die kavels grond met verder bijbehoren.

+einde keuze indien alleen een kavel wordt geleverd

+keuze indien een kavel tezamen met aandeel in mandelig terrein wordt geleverd

Bij deze akte wordt de levering aan koper bewerkstelligd van één van die kavels grond met verder bijbehoren alsmede een onverdeeld aandeel in het

mandelig te bestemmen terrein.

+einde keuze indien een kavel tezamen met aandeel in mandelig terrein wordt geleverd

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met koper op + aangegane koopovereenkomst aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt, +ieder voor de onverdeelde helft:

+keuze indien kavels 1-11

een perceel grond (bouwnummer +), bestemd voor de bouw van een woning, gelegen aan + te Waddinxveen, groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer +, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige (kadastrale) grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer + en welk perceel thans wordt doorgeleverd, terzake waarvan bij na te melden akte de dato + de verificatiekosten reeds zijn voldaan;

+einde keuze indien kavels 1-11

+keuze indien kavels 12-51

- a. een perceel grond (bouwnummer +), bestemd voor de bouw van een woning, gelegen aan + te Waddinxveen, groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer +, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige (kadastrale) grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer + en welk perceel thans wordt doorgeleverd, terzake waarvan bij na te melden akte de dato + de verificatiekosten reeds zijn voldaan;
- b. het +/- onverdeeld aandeel in terrein met de daarop aan te leggen voorzieningen als parkeerhof met alle daarop aan te leggen (niet openbare) parkeerplaatsen en alle overige voorzieningen zoals, maar uitdrukkelijk niet daartoe beperkt, riolering, bestrating, verlichting, groenvoorziening, alles te bestemmen tot gemeenschappelijk nut van de eigenaren van de kavels met de bouwnummers 12 tot en met 51 in onderhavig project Vogelrijk fase 1, gelegen aan en nabij + te Waddinxveen, groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer +, aan welk perceel nummer + door het Kadaster een voorlopige (kadastrale) grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer +, terzake waarvan bij na te melden akte de dato + de verificatiekosten reeds zijn voldaan;

+einde keuze indien kavels 12-51

hierna ook te noemen: "het verkochte", door koper -na voltooiing van de daarop geplande nieuwbouw- te gebruiken als woning met verder bijbehoren. Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld:

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

keuzeblok opnemen indien tevens aandeel mandelig terrein wordt

geleverd

ZAKELIJK RECHT

Voormeld perceel nummer + is blijkens aantekening op de kadastrale legger belast met een zakelijk recht van opstal als bedoeld in Boek 5 Titel 8 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende de bevoegdheid voor de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Stedin Netten B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, tot het aanleggen, instandhouden, in eigendom hebben, inspecteren, onderhouden, herstellen, vervangen en verleggen van leidingen met bijbehoren ten behoeve van een op het naastgelegen perceel nummer 2979 gerealiseerde/te realiseren middenspanningsruimte, een en ander zoals hierna in deze akte nader is omschreven.

einde keuzeblok opnemen indien tevens aandeel mandelig terrein wordt geleverd

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper -met meer onroerend goed- in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op + in register Hypotheken 4 in deel + nummer + van een afschrift van een akte van levering -houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs- op + voor mr R.H. Boertje, notaris te Waddinxveen, verleden.

KOOPPRIJS, BETALING, KWIJTING

+Keuzeblok 1 opnemen indien nog geen aanneemtermijnen zijn vervallen

De koopprijs voor de grond bedraagt + (inclusief omzetbelasting), welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van de notaris.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van voormeld bedrag.

Einde keuzeblok 1 opnemen indien nog geen aanneemtermijnen zijn vervallen

+Keuzeblok 2 opnemen indien al aanneemtermijnen zijn vervallen

De koopprijs voor de grond bedraagt + (inclusief omzetbelasting), welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van de notaris.

Voorts wordt ten deze verwezen naar hetgeen in de koopovereenkomst staat opgenomen, woordelijk luidend:

Ten tijde van de levering van het Verkochte is de Koper als onderdeel van de in deze overeenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in (artikel 4 lid 3 van) de Aannemingsovereenkomst alsmede de rente en vergoeding zoals bepaald artikel 4 lid 4 en lid 5 van de aan Aannemingsovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd. In afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 5 sub b. van de Aannemingsovereenkomst, wordt de rente berekend over de betreffende (termijn)bedragen exclusief omzetbelasting. Ter vermijding van de kans op een strafheffing overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer zullen de termijnen van de aanneemsom die voor de levering van het Verkochte vervallen door Ondernemer aan de Verkoper worden gefactureerd, waarna de Verkoper deze termijnen als onderdeel (verhoging) van de koopsom (inclusief de hiervoor genoemde vergoedingen en rente) aan de Koper factureert. De na de levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de Ondernemer aan de Koper worden gefactureerd. Het feit dat Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van de woning aan de Koper levert (bij de Levering), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de

*door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.
De reeds ten tijde van de Levering vervallen termijnen van de
aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de
Ondernemer jegens de Koper zijn verricht en waarvoor de Ondernemer
jegens de Koper aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in deze
aannemingsovereenkomst.*

Op grond van het hiervoor in de aanhaling bepaalde heeft verkoper voorts nog een bedrag van + (inclusief omzetbelasting) aan koper gefactureerd, zodat koper thans in totaal een bedrag van + (inclusief omzetbelasting) aan verkoper is verschuldigd, welk totaalbedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van de notaris. Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van voormeld totaalbedrag.

+einde keuzeblok 2 opnemen indien al aanneemtermijnen zijn vervallen

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

BEPALINGEN

KOSTEN EN BELASTINGEN

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van verkoper.
2. Wegens de levering van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd omdat verkoper ten aanzien van het verkochte ondernemer is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en het verkochte een bouwterrein is.

LEVERINGSVERPLICHTING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan in deze akte vermeld.
2. Ten aanzien van een eventueel verschil tussen de werkelijke grootte en de hiervoor omschreven voorlopige oppervlakte van het verkochte is in de koopovereenkomst het navolgende opgenomen, woordelijk luidend:

Artikel 8 Overmaat, ondermaat

Vershil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven indicatieve ('circa') maat of grootte van het Verkochte geeft geen van Partijen enige rechtsoverdracht tot vergoeding ter zake.

3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van voormelde koopovereenkomst bevond (behoudens de voortgang in de bouw), geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.

TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING, BATEN EN LASTEN, RISICO

Artikel 3

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

Alle baten en lasten ter zake van het verkochte komen ten gunste, respectievelijk ten laste van koper met ingang van heden. Met betrekking tot de risico overgang van het verkochte wordt ten deze verwezen naar de koopovereenkomst, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

Artikel 12 Risico-overgang

12.1 *Het Verkochte komt vanaf de feitelijke levering voor risico van Koper.*

AANSPRAKEN

Artikel 4

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 5

Verkoper garandeert het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. 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;
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
4. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
5. betreffende het verkochte dan wel het gebied waarin het verkochte is gelegen is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:
 - a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 - b. als provinciaal- of gemeentelijk monument krachtens een provinciale-casu quo gemeentelijke verordening danwel krachtens het bestemmingsplan;
 - c. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale- of gemeentelijke verordening danwel krachtens het bestemmingsplan;
6. het verkochte is niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

BODEMGESTELDHEID

Artikel 6

1. Met betrekking tot de bodemgesteldheid van het verkochte wordt ten deze verwezen naar hetgeen in voormelde titel van aankomst (deel + nummer +) staat vermeld, woordelijk luidend:

Met betrekking tot de bodemgesteldheid van het verkochte wordt ten deze verwezen naar hetgeen in de koopovereenkomst staat opgenomen, woordelijk luidend:

6.5 Het Verkochte wordt geleverd in de staat, zoals is beschreven in de Algemene Bepalingen Levering Bouwrijpe Gronden (bijlage 5). In aanvulling hierop zijn de volgende juridische en fiscale

bepalingen van kracht:

a. ten aanzien (enzovoorts)

c. ten aanzien van de milieukundige staat:

met de eigenschappen, die voor de bestemming en het gebruik, zoals omschreven in deze overeenkomst, nodig zijn. Voor wat betreft de milieukundige staat van het Verkochte, verklaart GEM op basis van het Integraal bodemadvies Park Triangel - deelplan H/11, afgegeven door de ODMH op 12-2-'20 (bijlage 8) dat de bodem van het Verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik. Het risico van verontreiniging, welke niet blijkt uit het hiervoor bedoelde bodemonderzoek, om welke reden en in welke mate ook, is voor rekening van de Koper. Koper vrijwaart GEM ter zake onvoorwaardelijk en onherroepelijk. De vrijwaring ziet ook op aanspraken van derden, voor of in verband met die verontreiniging

2. Voorts wordt ten aanzien van zetting ten deze verwezen naar hetgeen in de koopovereenkomst staat opgenomen, woordelijk luidend:

Artikel 11 Bodem- en/of milieukwaliteit

11.1 *De bodem zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik zoals in artikel 6 is omschreven.*

11.2 *Het is Verkoper niet bekend dat in de bijbehorende grond van het Verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.*

11.3 *Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het Verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.; en*

Artikel 24 Zetting

Voorbehoud ten aanzien van de grond.

De bouwkaavel, waarop de woning (op grond van de Aannemingsovereenkomst) wordt gebouwd, is gezien de samenstelling ter plaatse, gevoelig voor bovengemiddelde en - in ieder geval de eerste jaren - voortdurende zetting.

Zetting een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt. Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen. Een zetting van meer dan 40cm in 30 jaar is niet uitzonderlijk in dit gebied en daarbij dient de koper zich te realiseren dat de grootste zetting naar verwachting in de eerste 5 jaar gaat optreden.

Het openbare gebied (straten, groenvoorzieningen etc.) en de bouwkaavel is voorbelast cq. doorgestort, zodat bij de start van de bouw de grond reeds 'gezet' is. Ondanks deze voorzorgen kan Verkoper niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van zowel de voor- als achtertuin optreedt.

Koper dient zelf maatregelen te nemen (aanvullen met grond in de tuin, een strook met grind rondom de gevel) als zetting optreedt om de tuin op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom de woning kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond.

Gebruiksvoorschriften tuin

Koper dient de aansluiting van de grond met de woningentree en de terrasdeuren op hoogte te houden evenals de rest van de tuin. Verkoper adviseert Koper met nadruk om direct rondom de woning een strook grind aan te brengen en van tijd tot tijd aan te vullen.

Als Koper verhardingen rondom de woning aanbrengt, wijst Verkoper Koper erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken. Ook het aantrillen van de grond veroorzaakt zettingen. Voor aanvullingen en ophogingen kan Koper het beste grond met een laag soortelijk gewicht toepassen. Hiermee wordt de druk op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet versneld. Verkoper adviseert u het afschot van de verharding van de woning af te laten lopen (d.w.z. van de gevel af de tuin in).

De verharding dient ook los van de woning gehouden te worden en minimaal 50 mm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, m.u.v. de woningentreedeur.

Verkoper wijst Koper erop dat zettingen van de grond zich eerder aftekenen bij verharde oppervlaktes.

Ook zijn de mogelijk noodzakelijke ophogingen die Koper in de komende jaren dient uit te voeren minder gemakkelijk en mogelijk kostbaarder bij verharde oppervlaktes.

Bijgebouwen die niet op een paalfundering geplaatst worden kunnen daarbij uit het lood gaan staan als gevolg van niet gelijkmatige zakkingen.

Verkoper adviseert Koper de aansluitingen van riolering en overige nutsleidingen te controleren voordat ophoogwerkzaamheden worden uitgevoerd.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Artikel 7

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (deel + nummer +), waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 6

Op de verkoop en koop zijn van toepassing de "Algemene Bepalingen Levering Bouwrijpe Gronden "Park Triangel" versie 17 maart 2020 (hierna te noemen: "Algemene Bepalingen").

Koper heeft een exemplaar van de Algemene Bepalingen ontvangen en is bekend met de inhoud daarvan. Een kopie van de Algemene Bepalingen is aan deze akte gehecht. De tekst van de Algemene Bepalingen wordt geacht in deze akte te zijn opgenomen.

BODEMGESTELDHEID

Artikel 7

Met (enzovoorts)

keuzeblok opnemen indien kavels 12-51

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Artikel 8

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van levering op twaalf oktober tweeduizend twintig voor mr R.H. Boertje, notaris te Waddinxveen, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op dertien

oktober tweeduizend twintig in register Hypotheken 4 in deel 79268 nummer 95, mede in verband met een proces verbaal van verbetering op zestien oktober tweeduizend twintig verleden door genoemde notaris Boertje, van welk proces-verbaal van verbetering een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op negentien oktober tweeduizend twintig in register Hypotheken 4 in deel 79268 nummer 95, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

VESTIGING RECHT VAN OPSTAL

Artikel 8

Ter uitvoering van hetgeen dienaangaande tussen partijen is overeengekomen verleent verkoper bij deze aan koper die bij deze aanneemt:

een zakelijk recht van opstal als bedoeld in Boek 5 Titel 8 van het Burgerlijk Wetboek op en in het perceel kadastraal Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer 2978, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige (kadastrale) grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend, inhoudende de bevoegdheid voor koper tot het aanleggen, instandhouden, in eigendom hebben, inspecteren, onderhouden, herstellen, vervangen en verleggen van leidingen met bijbehoren ten behoeve van de op het verkochte sub A gerealiseerde/te realiseren middenspanningsruimte; het betreffende leidingentracé staat schetsmatig met lijnarcering aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening I (hierna ook te noemen: "de tekening") staat aangegeven, welke tekening niet is bestemd om te worden ingeschreven in de Openbare Registers.

BEPALINGEN

Ten aanzien van de vestiging van voormeld opstalrecht gelden de Algemene voorwaarden van Stedin bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichtingen (A.V.Z.), welke woordelijk luiden als volgt:

BEGRIPSBEPALINGEN

Artikel 1.

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

1. 1. de eigenaar; de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk gerechtigde(n) tot het belaste perceel bedoeld onder 1.3;
1. 2. het bedrijf: de wederpartij van de eigenaar in de overeenkomst
1. 3. het belaste perceel: het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;
1. 4. de overeenkomst: de door het bedrijf met de eigenaar te sluiten overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk recht, en/of kwalitatieve verplichting, beide al dan niet met bijbehorende erfdiensbaarheden;
1. 5. de werken: de werken zoals omschreven in de overeenkomst;
1. 6. bijbehoren: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij de werken behorende, zaken die nodig zijn om de werken optimaal te doen functioneren;

BELAST PERCEEL

Artikel 2.

2. 1. Het bedrijf is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen enz. van de werken, welk recht mede omvat het recht van weg voor het bedrijf om over het belaste perceel te komen en te gaan van en naar de werken. Eigenaar zal het bedrijf

daartoe te alle tijde (zo snel mogelijk) medewerking verlenen om haar bovenomschreven rechten te kunnen uitoefenen en al datgene te doen (inclusief in redelijkheid verzochte maatregelen te treffen) dat daartoe bevorderlijk kan zijn, danwel te laten wat afbreuk kan doen daaraan.

2. 2. *Het bedrijf is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken of te doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.*
2. 3. *Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar en/of eventuele andere rechthebbenden op de in dit artikel bedoelde grond.*
2. 4. *Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en/of schade veroorzaken.*
2. 5. *Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2.1. genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een (cultuur-technische) toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering der werkzaamheden, te brengen en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond.*

Artikel 3.

3. 1. *De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten.*
3. 2. *Het bedrijf is eigenaar van de door haar aangebrachte werken en bijbehoren.*
3. 3. *De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:*
 - a. *de werken gevaar zouden lopen;*
 - b. *het overbrengen van elektrische energie, gas, signaal of warmte door middel van bedoelde werken, dan wel een goede en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
 - c. *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*
 - d. *een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.*
3. 4. *De eigenaar zal binnen een strook van 1 meter aan beide zijden van de hartlijn van de werken zonder schriftelijke toestemming van het bedrijf dat zonder redelijke gronden deze toestemming nimmer zal weigeren:*
 - a. *geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen daaronder begrepen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;*
 - b. *geen onroerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
 - c. *geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau (normale agrarische bodembewerking daaronder niet begrepen). Het bedrijf zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op*

grond die, c.q. daaraan slechts voorwaarden verbinden welke, voortvloeien uit het bepaalde in lid 3.3. van dit artikel.

3. 5. *Indien het belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de eigenaar deze derde(n) van de inhoud van de overeenkomst (met bijbehorende tekeningen) en deze Algemene Voorwaarden in kennis stellen.*
3. 6. *Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voorgaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om, onverminderd het bepaalde in artikel 10, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn.*

SCHADEVERGOEDING

Artikel 4.

4. 1. *Het bedrijf vergoedt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van door of vanwege het bedrijf uitgevoerde werkzaamheden.*
4. 2. *Schade door ongewone gevolgen van de aanwezigheid van de in de overeenkomst vermelde werken wordt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker vergoed en het bedrijf vrijwaart hen tegen aanspraken van derden tot vergoeding van bedoelde schade, een en ander met uitzondering van de schade die is veroorzaakt door hun opzet of grove schuld.*
4. 3. *Schade als in dit artikel bedoeld, welke naar het oordeel van het bedrijf ten laste van derden behoort te komen, behoeft het bedrijf slechts te vergoeden tegen gelijktijdige subrogatie in de rechten van de benadeelde op vergoeding van de schade door die derden.*

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5.

De eigenaar verleent het bedrijf onherroepelijk machtiging om onmiddellijk na ondertekening van de overeenkomst al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de werken, zulks onder afstanddoening van alle rechten op hetgeen door het bedrijf ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht.

Artikel 6.

Het bedrijf zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit deze Algemene Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n).

Artikel 7.

7. 1. *Het recht is altijddurend en niet opzegbaar.*
7. 2. *De artikelen 87 en 105 van lid 1 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.*

Artikel 8.

8. 1. *In afwijking van het bepaalde in artikel 7.1. vervalt het recht zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer te maken.*
8. 2. *Het bedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de gedane overschrijving in de openbare registers namens partijen te doen royeren, waartoe de eigenaar bij deze aan het bedrijf machtiging verleent.*
8. 3. *Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld zal het bedrijf bedoelde werken opruimen en het terrein weer in*

8. 4. *behoorlijke staat brengen.*
8. 4. *In afwijking van het in het voorgaande lid van dit artikel gestelde kunnen partijen in onderling overleg overeenkomen dat de werken, nadat zij buiten gebruik zijn gesteld, niet zullen worden verwijderd.*

GESCHILLENREGELING

Artikel 9.

9. 1. *Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade dan wel de verplichting tot betaling of de grootte van een vergoeding verband houdende met deze overeenkomst, zal het desbetreffende geschil worden voorgelegd aan een door partijen in onderling overleg aan te wijzen deskundige, dan wel, indien één der partijen of beide partijen daaraan de voorkeur geeft/geven, aan een drietal deskundigen. Van deze drie deskundigen wijzen de partijen er ieder één aan en beide door partijen aangewezenen in onderling overleg de derde.*
9. 2. *Mocht er tussen de partijen over de benoeming van de deskundige geen overeenstemming worden bereikt of, ingeval er drie deskundigen moeten worden benoemd, één van de partijen met de benoeming van de door haar aan te wijzen deskundige in gebreke blijft, dan zal de benoeming van de ontbrekende deskundige op verzoek van de meest gereede partij plaatsvinden door de kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het belaste perceel is gelegen.*
9. 3. *De uitspraak van de deskundige(n) zal voor partijen gelden als bindend advies. Hij/zij bepaalt/bepalen voor wiens rekening de kosten van het bindend advies komen.*
9. 4. *Indien de deskundige(n) binnen zes maanden na een opdracht tot vaststelling van schade geen bindende uitspraak heeft/hebben gegeven, vervalt de opdracht en zal/zullen er overeenkomstig het bepaalde in het eerste en tweede lid één/drie andere deskundige(n) worden benoemd.*

ONTBINDING

Artikel 10.

10. 1. *Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen.*
10. 2. *Elke partij zal uitsluitend nakoming al dan niet gepaard gaande met schadevergoeding of enkel schadevergoeding kunnen vorderen.*

KOSTEN

Artikel 11.

De aan de vestiging van het recht verbonden Notariële- en kadasterkosten komen voor rekening van de koper.

OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 12.

De eigenaar zal:

- a. *in de periode tussen de datum waarop hij de overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het recht, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het recht kunnen belemmeren;*
- b. *ingeval van vervreemding of bezwaring van het belaste perceel of een gedeelte daarvan in de sub a bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de*

vestiging van het recht onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het recht, indien en voorzover terzake reeds op voorhand aan de eigenaar betalingen mochten zijn gedaan.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

ARTIKEL 9

Ter uitvoering van hetgeen dienaangaande tussen partijen is overeengekomen, verlenen, vestigen en aanvaarden partijen bij deze ten behoeve van het verkochte sub A, als heersend erf, en ten laste van het aan verkoper in eigendom toebehorend perceel, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer 2978, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige (kadastrale) grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend, als dienend erf:

de erfdienstbaarheid van weg, om over de aan te leggen toegangsweg met alle verkeer ten behoeve van het onderhoud, herstel of vervanging van de op het verkochte sub A te realiseren opstallen, te komen van de openbare weg naar het heersend erf en omgekeerd, uit te oefenen over de aan te leggen toegangsweg, zoals deze toegangsweg schetsmatig met lijnarcering is aangeduid op de aan deze akte gehechte tekening II, en voorts onder de navolgende bepalingen:

- de toegangsweg waarover de erfdienstbaarheid kan worden uitgeoefend mag nimmer worden gebruikt voor opslag van materialen en/of andere belemmeringen en mag nimmer worden afgesloten met hekwerken, palen, kettingen of op welke andere wijze dan ook;
- het toekomstige onderhoud en eventuele vernieuwing van gemelde toegangsweg dient in gezamenlijk overleg tussen de eigenaar van het heersend erf en de eigenaar van het dienend erf te worden uitgevoerd, en komt geheel voor rekening van de eigenaar van het dienend erf;
- voormelde erfdienstbaarheid zal moeten worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze en zal blijven bestaan, ook indien het heersend erf door opbouw, aanbouw of vernieuwing enige verandering mocht ondergaan en ongeacht de bestemming welke te eniger tijd aan het heersend of dienend erf mocht worden gegeven.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt één en ander bij deze door koper aanvaard.

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

Voor zover in bovengenoemde bepalingen lasten en beperkingen zijn vermeld, worden die door koper aanvaard.

einde keuzeblok opnemen indien kavels 12-51

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Artikel 9

Ter uitvoering van hetgeen dienaangaande tussen partijen is overeengekomen, verlenen, vestigen en aanvaarden partijen bij deze -om niet-, over en weer, ten behoeve en ten laste van het verkochte enerzijds en ten behoeve en ten laste van de naast en nabij het verkochte gelegen, aan verkoper in eigendom toebehorende, percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie E nummers + anderzijds:

de erfdiensbaarheden van overbouw, van inbalking en inankering in de opgerichte casu quo op te richten muren, van het hebben en houden van eventuele overstekende daken, dakgoten, hemelwaterafvoeren en eventuele uitstekende vakwerkgevels, van het hebben en houden van ramen en deuren binnen de bij de wet verboden afstand, van afvoer van faecaliën, huishoudwater en regenwater door de thans bestaande of aan te leggen goten, putten, riolen en drainageleidingen, en van het hebben en houden van leidingen, buizen, kabels, draden, installaties ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen, alles uit te oefenen op de wijze zoals na de bouw feitelijk aanwezig is en gebruikt kan worden, terwijl de kosten van de werken die tot gezamenlijk gebruik zijn bestemd door de eigenaren van de betreffende erven gemeenschappelijk gedragen moeten worden en te allen tijde toegang tot de erven moet worden verleend voor het reinigen, herstellen of vernieuwen van deze werken.

Alle voormelde erfdiensbaarheden gelden ook indien een kavel alleen heersend erf danwel alleen dienend erf is en zullen moeten worden uitgeoefend op de voor de dienende erven minst bezwarende wijze en zullen blijven bestaan, ook indien de heersende erven door opbouw, aanbouw of vernieuwing enige verandering mochten ondergaan en ongeacht de bestemming welke te eniger tijd aan de heersende of dienende erven mocht worden gegeven.

KETTINGBEDINGEN/KWALITATIEVE VERPLICHTING

Artikel 10

1. A. *Koper zal voor zijn rekening erfafscheidingen en groen (in de vorm van bomen, lage hagen met een hoogte van circa vijfenzeventig centimeter en/of hoge hagen met een hoogte van circa één meter en tachtig centimeter en/of hekwerken) op het verkochte (laten) aanbrengen (in de voor- en/of zij- en/of achtertuinen behorende bij de op het verkochte te realiseren woningen), welke erfafscheidingen en groen de begrenzingen zullen vormen tussen de betreffende kavels en het daarnaast gelegen openbaar gebied. Deze erfafscheidingen en groen zullen eigendom worden van de betreffende eigenaar van deze kavel. Koper en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht jegens de Gemeente Waddinxveen de betreffende erfafscheidingen en groen in stand te houden; het is koper en zijn rechtverkrijgenden niet toegestaan de betreffende erfafscheidingen en groen te verwijderen. Terzake van het onderhoud van de betreffende erfafscheidingen en groen geldt het navolgende:*
 - *gedurende de eerste drie (3) jaren na oplevering van de betreffende op het verkochte te stichten woningen zal het onderhoud van de op het verkochte aan te brengen hagen voor rekening van koper (Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V.) komen;*
 - *koper (Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V.) zal het onderhoud van de op het verkochte aan te brengen schermen met klimop verzorgen totdat de schermen dicht begroeid zijn, doch in ieder geval gedurende de eerste twee (2) jaren na oplevering van de betreffende op het verkochte te stichten woningen;*
 - *uitsluitend indien dit van toepassing is en bomen op het verkochte aanwezig zijn zal, gedurende het eerste jaar na oplevering van de op het verkochte te stichten woningen het*

onderhoud van de betreffende op het verkochte aan te brengen bomen voor rekening van koper (Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V.) komen;

ten aanzien van voormeld onderhoud geldt uitdrukkelijk dat Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V. gerechtigd is dit onderhoud op te dragen aan een door haar aan te wijzen derde partij en dat dit onderhoud uitsluitend zal plaatsvinden vanaf het voor- of naastgelegen openbaar gebied, zodat de betreffende eigendom bij het uitvoeren van het onderhoud niet betreden zal worden.

Na afloop van voormelde termijnen zal het betreffende onderhoud voor rekening komen van de eigenaren van de betreffende woningen waarop voormelde zaken zijn gelegen, alles (zowel voor wat betreft de instandhoudingsverplichting als de onderhoudsverplichting) op verbeurte van een direct zonder in verzuimstelling opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten laste van de betreffende in verzuim zijnde partij en ten behoeve van de Gemeente Waddinxveen en onverminderd het recht van de Gemeente Waddinxveen om bij niet-nakoming van deze verplichting nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

keuzeblok opnemen indien kavels 1-11

B. Koper (enzovoorts)

einde keuzeblok opnemen indien kavels 1-11

keuzeblok opnemen indien kavels 12-51

B. *Koper is jegens de Gemeente Waddinxveen gehouden op het hiervoor sub 52. omschreven perceel een parkeerhof aan te leggen met alle daarop aan te leggen (niet openbare) parkeerplaatsen en alle overige voorzieningen zoals, maar uitdrukkelijk niet daartoe beperkt, riolering, bestrating, verlichting, groenvoorziening als mandelig terrein aan te leggen, te gebruiken, in goede staat te onderhouden, in stand te houden, zonodig te vernieuwen en de gebruiksmogelijkheden daarvan als parkeerplaatsen op generlei wijze te belemmeren en/of te blokkeren, waardoor het gebruik als parkeerplaatsen wordt belemmerd, onmogelijk gemaakt of anderszins wordt gewijzigd, zulks op verbeurte van een direct zonder in verzuimstelling opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de Gemeente Waddinxveen en onverminderd het recht van de Gemeente Waddinxveen om bij niet-nakoming van deze verplichting nakoming en/of schadevergoeding te vorderen. Koper is zich ervan bewust dat de Gemeente Waddinxveen geen enkele verplichting heeft tot beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de parkeerhof, nu deze noch openbare ruimte noch gemeentelijk eigendom is. Koper aanvaardt dan ook dat noch hij, noch zijn rechtsopvolger(s) jegens de Gemeente Waddinxveen enige aanspraak kan maken op beheer, onderhoud, vernieuwing en dergelijke ten aanzien van de parkeerhof. Koper vrijwaart de Gemeente Waddinxveen tegen aanspraken van hemzelf, zijn rechtsopvolger(s) en derden in verband met het uitvoeren van beheer, onderhoud, herstel, vernieuwing en dergelijke ten aanzien van de parkeerhof, en tevens tegen aanspraken van hemzelf, zijn rechtsopvolger(s) en derden voor vergoeding van schade welke eventueel ontstaat doordat koper nalatig is in het beheer, onderhoud, herstel, vernieuwing en dergelijke van de parkeerhof.*

**einde keuzeblok opnemen indien kavels 12-51
keuzeblok opnemen indien kavels 1-11**

2. *Bij elke vervreemding van het geheel of van een gedeelte van het verkochte, danwel bij het vestigen of vervreemden van een zakelijk genotsrecht, dienen de hiervoor in lid 1 opgenomen bepalingen/verplichtingen, alsmede de bepalingen in dit lid 2, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de betreffende rechthebbende worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte voor koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimen op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), ten behoeve van de betreffende rechthebbende, zulks onverminderd de overige aan de betreffende rechthebbende toekomende rechtsmiddelen (waaronder nakoming en/of schadevergoeding te vorderen).*
3. *Voorts komen verkoper en koper hierbij overeen dat de hiervoor in lid 1 en lid 2 van dit artikel opgenomen verplichtingen -voor zover deze bestaan uit een dulden of niet doen- ook gelden als kwalitatieve verplichtingen, onder bepaling:*
 - *deze verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte geheel danwel gedeeltelijk zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel;*
 - *degenen, die van de rechthebbende op het verkochte een recht van gebruik zullen verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor opgenomen verplichtingen gebonden.*

De comparant(e) sub 1, thans handelend als vrijwillig waarnemende de belangen van de Gemeente Waddinxveen casu quo de betreffende overige rechthebbenden, neemt het hiervoor bedongene voor en namens vorenbedoelde rechthebbenden aan.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen -de bepalingen van de "Algemene Bepalingen Levering Bouwrijpe Gronden "Park Triangel"" daaronder begrepen- verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt één en ander bij deze door koper aanvaard.

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

Voor zover in bovengenoemde bepalingen lasten en beperkingen zijn vermeld, worden die door koper aanvaard.

TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN

Artikel 8

Ten deze bestaan casu quo worden voorbehouden, verleend, gevestigd en aanvaard de navolgende erfdiensbaarheden:

- A. over en weer, ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van de naast en nabijgelegen kavels (met de bouwnummers 1 tot en met 51) en het mandelig te bestemmen/bestemde terrein in het onderhavige nieuwbouwproject Vogelrijk fase 1 te Waddinxveen, alle deulitmakend de percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie E nummers +:

de erfdiensbaarheden tot het hebben en houden van een (gedeelte van de) fundering/uitbouw in en op de grond van de bureu ten

behoefte van een uitbouw als meerwerkoptie, alles zoals deze meerwerkoptie zal worden uitgevoerd tijdens de nieuwbouw, alsmede de erfdiensbaaheden van overbouw, inbouw, aanbouw, inbalking en inankering in de opgerichte casu quo op te richten muren, van het hebben en houden van overstekende daken en dakgoten, van het hebben en houden van (doorzichtige) ramen en deuren, dakterrassen en/of balkon binnen de bij de wet verboden afstand, van afvoer van faecaliën, huishoudwater en regenwater door de thans bestaande of aan te leggen goten, putten, riolen en drainageleidingen, en van het hebben en houden van leidingen, buizen, kabels, draden, installaties ten behoeve van de (openbare) nutsvoorzieningen, alles uit te oefenen op de wijze zoals thans casu quo bij de oplevering van de nieuw te bouwen opstallen met bijbehoren, feitelijk aanwezig is en gebruikt kan worden, terwijl de kosten van de werken die tot gezamenlijk gebruik zijn bestemd door de eigenaren van de betreffende erven gemeenschappelijk gedragen moeten worden en te allen tijde toegang tot de erven moet worden verleend voor het reinigen, herstellen of vernieuwen van deze werken;

- B. ten behoeve van de kavels met de bouwnummers 1 tot en met 51 in het onderhavige nieuwbouwproject Vogelrijk fase 1 te Waddinxveen, alle deel uitmakende de percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummers +, als heersende erven, en ten laste van de kavels met bouwnummers 8 tot en met 12, 26 tot en met 31, 35 tot en met 39 en het mandelig te bestemmen/bestemde terrein in het onderhavige nieuwbouwproject Vogelrijk fase 1 te Waddinxveen, alle deels uitmakende de percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummers +, als dienende erven:

de erfdiensbaaheden van uitpad om over de bestaande casu quo nog aan te leggen achter- en zijpaden te komen van- en te gaan naar de openbare weg, welke erfdiensbaaheden zullen inhouden het recht om over gemelde paden te gaan, te voet, met een kruiwagen, kinderwagen, fiets, bromfiets of ander dergelijk voertuig aan de hand -mits met uitgeschakelde motor- onder bepaling dat het onderhoud van gemelde paden voor rekening komt van de eigenaren van de betreffende dienende erven;

alles uit te oefenen op de wijze zoals thans casu quo bij de oplevering van de nieuw te bouwen opstallen met bijbehoren, feitelijk aanwezig is en gebruikt kan worden.

Alle voormelde erfdiensbaaheden zullen moeten worden uitgeoefend op de voor de dienende erven minst bezwarende wijze en zullen blijven bestaan, ook indien de heersende erven door opbouw, aanbouw of vernieuwing enige verandering mochten ondergaan en ongeacht de bestemming welke te eniger tijd aan de heersende of dienende erven mocht worden gegeven.

MANDELIGHEID

Artikel 9

keuze bij 1e levering met mandelighed

- a. Koper is gehouden mede te werken aan bestemming van het verkochte sub b. tot gemeenschappelijk nut -en daarmee tot mandelige zaak- voor de eigenaren van de woningen (met de bouwnummers 12 tot en met 51) aan de + tot en met + te Waddinxveen, zulks overeenkomstig de aan koper bekende ontwerp-akte van mandelighed.

- b. Voor zoveel nodig wordt door verkoper en alle overige -huidige en toekomstige- eigenaren van de betrokken kavels bij deze aan koper opgelegd, en verbindt koper zich bij deze nadrukkelijk tot naleving van al die verplichtingen welke voor hem met betrekking tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke -mandelige- zaak voortvloeien.
- c. Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming (verder te noemen: niet-nakoming) ten aanzien van het in bedoelde akte van mandeligheid bepaalde, is voor elke overtreding of niet-nakoming een onmiddellijk opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) verschuldigd ten behoeve van de overige mede- eigenaren gezamenlijk, zonder dat enig bevel of enige ingebrekestelling zal zijn vereist, en wel door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming.
- d. Het in de leden a, b en c van dit artikel bepaalde (het in lid a bepaalde alleen zolang de akte van mandeligheid nog niet is verleden), alsmede het in het onderhavige lid d bepaalde moet bij iedere overdracht van het verkochte, of een gedeelte daarvan, worden opgenomen en aan de verkrijger worden opgelegd en ten behoeve van de overige eigenaren in de gemeenschappelijke -mandelige- eigendom worden aangenomen. Bij niet-nakoming van deze verplichting is een door het enkele feit van de niet-nakoming onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) door de nalatige verschuldigd ten behoeve van de overige mede-eigenaren verschuldigd, onverminderd de overige aan de overige mede-eigenaren toekomende rechten en acties.

einde keuze 1e akte met levering waarbij kavels met aandeel mandeligheid

keuze 2e levering en volgende

MANDELIGHEID

Artikel 9

- a. Met betrekking tot het terrein waarvan het verkochte sub b deel uitmaakt wordt nog verwezen naar een akte van mandeligheid op + verleden voor mr +, notaris te Waddinxveen, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op + in register Hypotheken 4, in deel + nummer +, in welke akte is bepaald dat het verkochte sub b. ten titel van mandeligheid gemeenschappelijk eigendom zal zijn van de eigenaren van de woningen (met de bouwnummers 12 tot en met 51) aan de + tot en met + te Waddinxveen, en in welke akte de rechten en verplichtingen met betrekking tot die gemeenschappelijke eigendom nader zijn uitgewerkt.
- b. Voor zoveel nodig wordt door verkoper ten behoeve van haarzelf en alle overige -huidige en toekomstige- eigenaren van de hiervoor sub a bedoelde kavels bij deze aan koper opgelegd, en verbindt koper zich bij deze nadrukkelijk tot naleving van al die verplichtingen welke voor hem met betrekking tot zijn aandeel in de gemeenschappelijk –mandelige– zaak voortvloeien uit laatstgemelde, aan hem, koper qua inhoud volledig bekende akte van mandeligheid.
- c. Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming (verder te noemen: niet-nakoming) ten aanzien van het in bedoelde akte van mandeligheid bepaalde, is voor elke overtreding of niet-nakoming een onmiddellijk opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) verschuldigd ten behoeve van de overige eigenaren gezamenlijk, zonder dat enig bevel of enige ingebrekestelling zal zijn vereist, en wel door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming.

- d. Het in de leden a, b en c van dit artikel bepaalde, alsmede het in het onderhavige lid d bepaalde moet bij iedere overdracht van het verkochte , of een gedeelte daarvan, worden opgenomen en aan de verkrijger worden opgelegd en ten behoeve van de overige eigenaren in de gemeenschappelijke –mandelige- eigendom worden aangenomen onverminderd de doorwerking van rechtswege van deze – goederenrechtelijke- bepalingen.
Bij niet-nakoming van deze verplichting is een door het enkele feit van de niet-nakoming onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) door de nalatige verschuldigd ten behoeve van de overige mede-eigenaren.

inde keuze 2e levering en volgende

KETTINGBEDING/KWALITATIEVE VERPLICHTING

Artikel 9+10

1. In aanvulling op de koopovereenkomst zijn verkoper en koper nog overeengekomen als volgt:
Indien van toepassing wordt de tot het verkochte behorende berging, ter verlichting van het achter het verkochte gelegen pad en/of mandelig terrein, voorzien van een lichtpunt met bijbehorende armatuur en verder bijbehoren, hierna te noemen: "de betreffende goederen". De betreffende goederen worden eigendom van de betreffende koper. Koper is verplicht jegens de overige eigenaren in de betreffende straat en de Gemeente Waddinxveen de betreffende goederen in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vervangen; het is koper en zijn rechtverkrijgenden niet toegestaan de betreffende goederen te verwijderen.
2. Bij elke vervreemding van het geheel of van een gedeelte van het verkochte, danwel bij het vestigen of vervreemden van een zakelijk genotsrecht, dienen de hiervoor in lid 1 opgenomen bepalingen/verplichtingen, alsmede de bepalingen in dit lid 2, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de betreffende rechthebbende worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte voor koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimen op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), ten behoeve van de betreffende rechthebbende, zulks onverminderd de overige aan de betreffende rechthebbende toekomstige rechtsmiddelen.
3. Voorts partijen hierbij overeen dat de hiervoor in lid 1 en lid 2 van dit artikel opgenomen verplichtingen -voor zover deze bestaan uit een dulden of niet doen- ook gelden als kwalitatieve verplichtingen, onder bepaling dat:
 - deze verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte geheel danwel gedeeltelijk zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel;
 - degenen, die van de rechthebbende op het verkochte een recht van gebruik zullen verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor opgenomen verplichtingen gebonden.

De comparant(e) sub 1, thans handelend als vrijwillig waarnemende de belangen van de betreffende hiervoor genoemde rechthebbenden neemt het hiervoor bedongene voor en namens vorenbedoelde rechthebbenden aan.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst 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.

KOOPOVEREENKOMST

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

WOONPLAATSKEUZE

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

OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de verkrijging van het verkochte wordt door koper een beroep gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

SLOT AKTE

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan akte in minuut is verleden te Waddinxveen op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is door mij, notaris aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht, waarna de verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen, met de inhoud daarvan in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

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