

MODEL LEVERING BOUWNUMMERS 98-103 FASE 2 NIEUWBOUWPROJECT PARKZICHT TE WADDINXVEEN

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

1. +,
ten deze handelende als gevolmachtigde van:
 - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Synchroon B.V.**, statutair gevestigd te Utrecht en kantoorhoudende te 3521 AZ Utrecht aan Stadsplateau 14, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24437966;
 - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **AM B.V.**, statutair gevestigd te Utrecht en kantoorhoudende te 3528 BP Utrecht aan Ptolemaeuslaan 80, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30160235;
 - c. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, mede kantoorhoudende te 2612 PA Delft, Poortweg 2, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158,
welke gemelde vennootschappen ten deze handelen ieder voor zich en als enige beherende vennoten van de vennootschap onder firma: **Ontwikkelingscombinatie Parkzicht V.O.F.**, gevestigd te Utrecht en kantoorhoudende te 3528 BP Utrecht aan Ptolemaeuslaan 80, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 69212996,
gemelde vennootschappen: Synchroon B.V., AM B.V. en BPD Ontwikkeling B.V. en gemelde vennootschap onder firma, handelend als gemeld, hierna te noemen: **"verkoper"**;
2. +
hierna +tezamen+ te noemen: **"koper"**.

VOLMACHT

Van de volmacht op de comparant(e) sub 1 blijkt uit drie onderhandse akten van volmacht, welke zijn gehecht aan een akte van levering op één december tweeduizend twintig voor mr R.H. Boertje, 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 + Polderlaan te Waddinxveen, een gedeelte (fase 2) van het nieuwbouwproject genaamd: "Parkzicht" (hierna te noemen: "het project"), onderdeel van het project Triangel te Waddinxveen, ontwikkeld, welk gedeelte bestaat uit in totaal zesenvijftig (56) kavels, met daarop te stichten woningen met bijbehoren,

welke kavels zijn genummerd 48 tot en met 103, alsmede een drietal mandelige terreinen, het eerste mandelige terrein bestemd tot gemeenschappelijk nut van de eigenaren van de kavels met de nummers 75 tot en met 84 in onderhavige fase 2 van het project en de kavels met de bouwnummers 1 tot en met 14 in fase 1 van het project "Parkzicht" te Waddinxveen, het tweede mandelige terrein bestemd tot gemeenschappelijk nut van de eigenaren van de kavels met de bouwnummers 66 tot en met 74 in onderhavige fase 2 van het project en de kavels met de bouwnummers 15 tot en met 31 in fase 1 van het project "Parkzicht" te Waddinxveen, en het derde mandelige terrein te bestemmen tot gemeenschappelijk nut van de eigenaren van de kavels met de bouwnummers 48 tot en met 65 in onderhavige fase 2 van het project en de kavels met de bouwnummers 32 tot en met 38 in fase 1 van het project "Parkzicht" te Waddinxveen.

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).

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

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:

een perceel grond (bouwnummer +), bestemd voor de bouw van een woning, gelegen aan de + te Waddinxveen, ter grootte van (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 voorlopige oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer +, en welk perceel thans wordt doorgeleverd, terzake waarvan bij na te melden akte van levering de dato + de verificatiekosten reeds zijn voldaan;

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.

VERVAL VOORWAARDEN

De overeenkomst tussen partijen was aangegaan onder ontbindende en opschortende voorwaarden, welke aan partijen genoegzaam bekend zijn. Partijen zijn overeengekomen dat voormelde ontbindende en opschortende voorwaarden zijn vervallen en dat voormelde overeenkomst onvoorwaardelijk tot stand is gekomen.

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

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:

1. *De termijnen van de aanneemsom die zijn vervallen per de in het hoofd van de Aannemingsovereenkomst genoemde datum van overeenkomen (zie artikel 4 lid 3 Aannemingsovereenkomst), alsmede de vergoeding als bedoeld in artikel 4 lid 4 van de Aannemingsovereenkomst, alsmede de termijnen die eventueel zullen vervallen tussen de in het hoofd van de Aannemingsovereenkomst genoemde datum van overeenkomen en de datum van de Levering aan Verkrijger van de in de Koopovereenkomst genoemde onroerende za(a)k(en) (bij de Notaris), alsmede de rente als bedoeld in artikel 4 lid 5 van de Aannemingsovereenkomst, is Verkrijger niet verschuldigd aan de Ondernemer in de zin van de Aannemingsovereenkomst maar aan de Verkoper en worden niet door de Ondernemer maar door de Verkoper aan de Verkrijger als onderdeel van de koopsom in rekening gebracht, overigens met inachtneming van het verder in artikel 4 van de Aannemingsovereenkomst bepaalde. De na de Levering te vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de Verkrijger aan de Ondernemer verschuldigd zijn en zullen wel door de Ondernemer aan de Verkrijger in rekening worden gebracht, eveneens met inachtneming van het in artikel 4 van de Aannemingsovereenkomst bepaalde.*

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

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. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontleen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, danwel niet te goeder trouw is geschied.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van 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 de ondertekening van deze akte, onverminderd hetgeen ten aanzien van de oplevering in de aannemingsovereenkomst is overeengekomen.

Vanaf dat tijdstip komen de baten koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte, onverminderd hetgeen ten aanzien van de oplevering in de aannemingsovereenkomst is overeengekomen.

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.

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 Bodemgeschiktheidsverklaring deelplan F, afgegeven door de ODMH op 14 januari 2019 (**bijlage 9**) dat de bodem van het Verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik. De grond welke geleverd wordt en niet in bovengenoemd bodemgeschiktheidsverklaring van ODMH is opgenomen wordt nagezonden. Ook voor deze grond staat GEM garant dat deze geschikt is voor beoogd gebruik.*

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

Voorbehoud ten aanzien van de grond/zetting

Artikel 27

Koper is er mee bekend dat het perceel zich bevindt in een veenrijk gebied. Het mag bekend worden geacht dat de gemeente Waddinxveen en omliggende gebieden in min of meerdere mate onderhevig zijn aan zetting.

Ondanks een zorgvuldige voorbereiding en extern civieltechnisch advies is het mogelijk dat de bouwkaavel of een deel daarvan, waarop de woning (op grond van de Aannemingsovereenkomst) wordt gebouwd, gezien de samenstelling daarvan ter plaatse, gevoelig zal zijn voor voortdurende zetting.

Zetting, is zoals gezegd, 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 samenstelling van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen. Een zetting van meer dan 30 cm 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 gehele gebied (woningkavels, straten en groenvoorzieningen etc.) is voorbelast, zodat bij de start van de bouw de grond reeds in enige mate 'gezet' is. Ondanks deze voorzorgen kan Verkoper niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van zowel de voor- als achtertuin optreedt. Koper dient te zijner tijd zelf maatregelen te nemen (bij bijvoorbeeld het aanvullen met grond in de tuin, een strook met grind rondom de gevel) in het geval er 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 dan ook 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 lichtere ophoog materialen toepassen welke minder extra zettingen zullen veroorzaken. Hiermee wordt de druk/belasting op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet versneld of verhevigd. Verkoper adviseert 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 eveneens los van de woning gehouden te worden en minimaal 50 mm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, m.u.v. de woningentreedeur.

Voor het aanbrengen van schuurtjes e.d. welke niet op een paalfundering worden gerealiseerd, bestaat de kans dat door de zettingen dit schuurtje zal gaan verzakken.

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 zestien april tweeduizend negentien (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)

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 één december tweeduizend twintig verleden voor mr R.H. Boertje, notaris te Waddinxveen, bij welke akte de kavels en de drie mandelig te bestemmen terreinen in fase 1 van onderhavig project Parkzicht door verkoper aan koper zijn geleverd, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op één december tweeduizend twintig in register Hypotheken 4 in deel 79845 nummer 51, in welke akte ondermeer woordelijk staat vermeld:

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 het verkochte gelegen, aan verkoper in eigendom toebehorende, percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie E nummers 2140, 2146, 2925, 2961, 2971 en 2977 anderzijds:

de erfdienstbaarheden van overbouw, van 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 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, alsmede de erfdienstbaarheden van uitpad,

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 erfdienstbaarheden 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 (enzovoorts)

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.

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 het verkochte gelegen, aan verkoper in eigendom toebehorende, percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie E nummers + anderzijds:

de erfdienstbaarheden van overbouw, van 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 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, alsmede de erfdienstbaarheden van uitpad,

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 erfdienstbaarheden 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 (in de vorm van lage hagen met een hoogte van circa tachtig centimeter en/of hoge hagen met een hoogte van circa één meter en tachtig centimeter en/of hekwerken) aanbrengen in de voor- en/of zij- en/of achtertuinen behorende bij de op het verkochte te realiseren woningen, welke erfafscheidingen de begrenzingen vormen tussen de betreffende kavels en het daarnaast gelegen openbaar gebied. Deze erfafscheidingen worden eigendom van de betreffende koper van deze kavel/woning.*

Koper en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht jegens de eigenaren van de betreffende percelen/perceelsgedeelten en de Gemeente Waddinxveen de betreffende erfafscheiding in stand te houden en te onderhouden; het is koper en zijn rechtverkrijgenden niet toegestaan de betreffende erfafscheiding te verwijderen, alles op verbeurte van een direct zonder in verzuimstelling opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten laste van de betreffende in verzuim zijnde eigenaar 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.

- B. *Koper is jegens de Gemeente Waddinxveen gehouden op de*

hiervoor sub +. tot en met +. omschreven percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie E nummers + (bouwnummers 85 tot en met 103) telkens twee (niet openbare) parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen, te gebruiken, in goede staat te onderhouden, in stand te houden, zo nodig 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.

C. Koper en zijn rechtverkrijgenden zijn jegens de Gemeente Waddinxveen gehouden op de hiervoor sub +. tot en met +. omschreven percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie E nummers + (bouwnummers 85 tot en met 103) de beschoeiing en de taluds met verder bijbehoren in stand te houden, in goede staat te onderhouden en zonedig te vernieuwen, 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.

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.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Artikel 8

Ten deze bestaan casu quo worden voorbehouden, verleend, gevestigd en aanvaard, over en weer, ten behoeve en ten laste van het verkochte enerzijds en ten behoeve en ten laste van de naast en nabijgelegen kavels in het onderhavige project en het mandelig te bestemmen/bestemde terrein anderzijds, alle deelsluitmakend de percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummers +, de navolgende erfdienstbaarheden:

de erfdienstbaarheden tot het hebben en houden van een (gedeelte van de) fundering/uitbouw in en op de grond van de burens ten behoeve van een uitbouw als meerwerkoptie, alles zoals deze meerwerkoptie zal worden uitgevoerd tijdens de nieuwbouw, alsmede de erfdienstbaarheden van overbouw, van 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 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 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.

Alle voormelde erfdienstbaarheden 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.

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

Partijen wensen bij de onderhavige akte van levering de koopovereenkomst uit te voeren. De onderhavige akte van levering beoogt geen wijziging te brengen in de voor partijen uit de koopovereenkomst jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen. Bij eventuele strijdigheid van bepalingen in deze akte met de bepalingen van de koopovereenkomst, prevaleren de bepalingen van de koopovereenkomst.

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