

	CONCEPT Versiedatum: 14 september 2018
	Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst, wilt u dan tijdig vóór het ondertekenen van de akte contact met ons kantoor opnemen.
Westdam 3C 3441 GA Woerden t. 0348 412941 f. 0348 416712	e. info@westdam.nl i. www.westdam.nl

/146832/mb/ tr bouwnummer *, De Boogaard project "Torensteepolder" te Numansdorp

LEVERING

Heden, *, verschenen voor mij, * mr. Brigitta Gabriëlla Theodora Julia Colaris-van der Ven, notaris, gevestigd te Woerden: _____

1. * _____

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: _____

a. de statutair te 's-Gravenhage gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Statenproject B.V., kantoorhoudende te 2242 AB _____ Wassenaar, Rijksweg 324F, ingeschreven in het handelsregister _____ gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 27092076, RSIN _____ 801534690, _____

b. de statutair te Zegveld gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Bouw- Beheer- en Beleggingsmaatschappij Hollands Midden B.V., kantoorhoudende te 3443 JE Woerden, Zegveldse Uitweg 1, _____ ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 30083772, RSIN 008173710, _____

welke vennootschappen ten tijde van de afgifte van de volmacht handelden in hoedanigheid van enige vennoten van de statutair te Wassenaar gevestigde vennootschap onder firma: **Midstate V.O.F.**, kantoorhoudende te 2242 AB _____ Wassenaar, Rijksweg 324F, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer 27277356, RSIN _____ nummer 814937664, _____

Midstate V.O.F. hierna ook te noemen: "**verkoper**"; _____

c. de statutair te gemeente Woerden gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Bolton Bouw B.V.**, kantoorhoudende te 3443 JE Woerden, Zegveldse Uitweg 1, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 30083773, RSIN 008173709; _____ Bolton Bouw B.V. hierna ook te noemen: "**aannemer**"; _____

2. *, _____
hierna *tezamen te noemen: "koper". _____

Volmachten

* Van gemelde volmachten blijkt uit drie (3) onderhandse akten, welke aan deze akte — zijn gehecht. _____

* Van gemelde volmachten blijkt uit drie (3) onderhandse akten, welke zijn gehecht aan de akte van levering, op * verleden voor de te Woerden gevestigde notaris *mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven. _____

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren: _____

A. DOEL VAN DEZE AKTE

De verkoper is gerechtigd tot diverse percelen grond gelegen aan en nabij de _____ Torensteepoldersekade te Numansdorp. Voor dit perceel is een bouwplan ontwikkeld — onder de naam 'Torensteepolder', deelplan 'De Boogaard', bestaande uit elf (11) kavels bestemd voor één (1) vrijstaande woning en tien (10) twee-onder-één kapwoningen — met verder toebehoren, welke door de aannemer zullen worden gerealiseerd. _____

Het doel van deze akte is koper het hierna omschreven registergoed te leveren en — daarmee uitvoering te geven aan de koopovereenkomst die verkoper en koper hebben — gesloten. _____

B. KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Koopovereenkomst

Blijkens een onderhandse overeenkomst van verkoop en koop heeft verkoper na te — melden bouwkwavel, behorende tot het bouwplan, verkocht aan de koper, die verklaart — na te melden bouwkwavel te hebben gekocht. _____

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover in deze akte niet anders is bepaald. _____

Aannemingsovereenkomst

De koper heeft met de aannemer een aannemingsovereenkomst gesloten met — betrekking tot de bouw van een woonhuis met verder aanbehoren op na te melden — bouwkwavel volgens aan partijen bekende technische omschrijving en tekening(en), en — voorzover aanwezig staten van wijziging. _____

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen de aannemer en de — koper deze aannemingsovereenkomst onverminderd van kracht en verbinden de — aannemer en de koper zich nogmaals jegens elkaar die aannemingsovereenkomst stipt na te komen. _____

Omgevingsvergunning

Verkoper verklaart dat voor het gekochte een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend. _____

C. LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die aanvaardt, —

*ieder voor de onverdeelde helft: _____

een perceel bouwgrond, bestemd voor de bouw van een woonhuis met verder — toebehoren, toekomstig adres: Torensteelaan*, 3281 MA te Numansdorp, gemeente Cromstrijen, kadastraal bekend gemeente Numansdorp, sectie D nummer *, groot (ongeveer) *; aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens — en -oppervlakte zijn toegekend, _____

hierna ook te noemen: 'het gekochte'. _____

Privaatrechtelijke belemmeringen/Opstalrechten _____

Het gekochte is (gedeeltelijk) belast met: _____

- een beperkt recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet — Privaatrecht, voor (een) (openbare) (nuts)voorziening(en) ten behoeve van De Staat (Rijksvastgoedbedrijf), krachtens inschrijving bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam in register Hypotheken 4 deel — 1099 nummer 89; _____
- een beperkt recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet — Privaatrecht, voor (een) (openbare) (nuts)voorziening(en) ten behoeve van de — gemeente Dordrecht (Nieuw Beijerland, Nieuw Lekkerland, Nieuwpoort, — Noordeloos, Numansdorp) en de naamloze vennootschap: Evides N.V., gevestigd te Rotterdam, krachtens inschrijving bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op twee mei negentienhonderd negen en — zeventig in register Hypotheken 4 deel 6325 nummer 81; _____
- een beperkt recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet — Privaatrecht, voor (een) (openbare) (nuts)voorziening(en) ten behoeve van de — gemeente Dordrecht (Nieuw Beijerland, Nieuw Lekkerland, Nieuwpoort, — Noordeloos, Numansdorp), krachtens inschrijving bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op twee mei — negentienhonderd negen en zeventig in register Hypotheken 4 deel 6325 nummer 82; _____
- het recht van opstal voor (een) (openbare) (nuts)voorziening(en) ten behoeve van — de besloten vennootschap: Ziggo Services B.V., gevestigd te Utrecht, oorspronkelijk gevestigd krachtens inschrijving bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en — de Openbare Registers te Rotterdam op zeventien september tweeduizend een in — register Hypotheken 4 deel 21499 nummer 45. _____
- het recht van opstal voor (een) (openbare) (nuts)voorziening(en) ten behoeve van — de naamloze vennootschap: Evides N.V., gevestigd te Rotterdam, krachtens — inschrijving bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare — Registers op negen en twintig augustus tweeduizend zeventien in register — Hypotheken 4 deel 71387 nummer 69, welke akte van opstalrecht is gerectificeerd blijkens inschrijving van een afschrift van een rectificatieakte bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op elf december tweeduizend — zeventien, in register Hypotheken 4 deel 72140 nummer 21, welke akte is verleden voor mr. J.P. van Loon, notaris te Rotterdam. _____

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER _____

Het gekochte werd verkregen door verkoper door levering op grond van koop, blijkens — een akte van levering op vijf september tweeduizend veertien (05-09-2014) verleden — voor een waarnemer van mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven, notaris te Woerden. Een — afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf september tweeduizend veertien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel — 64858, nummer 152. _____

Uit deze akten blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het — ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden — kunnen maken. _____

E. KOOP-/AANNEEMSOM _____

De koopprijs voor het gekochte is *, inclusief een en twintig procent (21 %) — omzetbelasting. _____

De aanneemsom is *, inclusief een en twintig procent (21 %) omzetbelasting. _____

De totale koop-/aanneemsom is dus * inclusief eenentwintig procent (21%) _____
omzetbelasting, waarvan vandaag betaald moet worden alleen de koopsom inclusief _____
eenentwintig procent (21%) omzetbelasting. _____

Het bedrag van de koopsom is door koper betaald op een daartoe bestemde rekening _____
van mij, notaris. _____

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid _____
door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het _____
kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan _____
zoals bedoeld in deze akte zeker is. _____

Omzetbelasting _____

Met betrekking tot de levering van het gekochte is omzetbelasting verschuldigd _____
aangezien verkoper ondernemer zijn in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 _____
en het gekochte een bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 4 van die wet. _____

Kwijting _____

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de tussen hen overeengekomen _____
koopprijs. _____

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN _____

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen: _____

1. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen _____

a. Door de overdracht van het gekochte krijgt koper: _____

- een recht van eigendom dat onvoorwaardelijk is en niet vatbaar is voor _____
inkorting, ontbinding of vernietiging; _____
- een registergoed dat niet is bezwaard met beslagen of hypotheek of _____
inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten met _____
uitzondering van de eventueel in deze overeenkomst vermelde beperkte _____
rechten; _____
- een registergoed dat niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als _____
bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek, met uitzondering _____
van de eventueel in deze akte vermelde kwalitatieve verplichtingen; _____
- een registergoed dat niet is belast met andere bijzondere lasten en _____
beperkingen, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde _____
bijzondere lasten en beperkingen. _____

b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de _____
openbare registers is vandaag met betrekking tot het gekochte geen _____
publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en _____
de kadastrale registratie. _____

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit _____
blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn _____
ingeschreven. _____

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond _____
van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben _____
voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben _____
overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de _____
gemeentelijke beperkingenregistratie. _____

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd _____
de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper. _____

2. Over- of ondermaat

Een eventueel verschil tussen de werkelijke en de hiervoor vermelde maat of grootte van het gekochte geeft geen recht op vergoeding.

3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik

Als verkoper en koper hun verplichtingen uit de koopovereenkomst geheel zijn nagekomen dan wordt het gekochte afgeleverd aan koper, die het dan in eigen gebruik en genot aanvaardt. Bij de aflevering van het gekochte kan koper een beroep doen op de opleveringsregeling uit de koopovereenkomst.

Tijdens de (af)bouw is het gekochte voor rekening en risico van verkoper casu quo de aannemer. Verkoper casu quo de aannemer is verplicht de opstellen van het gekochte tot de oplevering bij een verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarden te verzekeren. Op de dag waarop het gekochte met toebehoren aan koper wordt afgeleverd, gaat het risico over op koper. Koper houdt zijn aanspraken uit de koopovereenkomst.

Geen werkzaamheden

Tot op de dag van die ingebruikneming mogen door koper, of in opdracht van hem, door derde(n) geen werkzaamheden op het gekochte worden verricht zonder toestemming van verkoper en van de aannemer.

4. Verbod verkoop tijdens bouw

Het is de koper verboden om zonder toestemming van verkoper en van de aannemer het gekochte geheel of gedeeltelijk te verkopen of op andere wijze te vervreemden of aan derde(n) in enig genotsrecht uit te geven, voordat de te bouwen woning opgeleverd is.

Het bovenstaande is niet van toepassing in geval van:

- verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek;
- executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

5. Verrekening van vaste lasten

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het gekochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van koper.

6. Garanties van verkoper

Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.

7. Overdracht van rechten

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het gekochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. 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 ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het gekochte bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze op naam van koper te laten stellen.

8. Bekendheid met omliggende nieuwbouw – geen bezwaren

Koper is er mee bekend dat het gekochte deel uitmaakt van de Torensteepolder en dat verkoper in de Torensteepolder op verschillende locaties woningbouw en landgoederen ontwikkelt en nog zal ontwikkelen. Deze locaties zijn weergegeven op de overzichtstekening van de Torensteepolder, die als bijlage aan deze akte is * gehecht. Koper verbindt zich geen rechtsmiddelen, zoals zienswijzen, bezwaar- of beroepschriften tegen plannen en andere besluiten in te zullen dienen – aanvragen daartoe en wijzigingen daarvan daaronder begrepen – voor zover deze betrekking (kunnen) hebben dan wel van invloed (kunnen) zijn op de ontwikkeling en uitvoering van de hierboven bedoelde locaties en zal nimmer enige aanvraag om planschadevergoeding of nadeelcompensatie en/of enige andere vergoeding veroorzaakt door deze ontwikkeling of uitvoering indienen.

9. Kadastraal tarief en kosten

Het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten zijn voor rekening van verkoper.

10. Ontbindende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen.

11. Bedenktijd

Het recht van koper om gedurende zeven dagen na de terhandstelling van de koopovereenkomst deze koop te ontbinden, is vervallen door verloop van deze termijn.

G. ERFDIENSTBAARHEID

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het gekochte wordt verwezen naar de hiervoor onder D vermelde akte van levering op vijf september tweeduizend veertien (05-09-2014) verleden voor een waarnemer van mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven, notaris te Woerden. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf september tweeduizend veertien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 64858, nummer 152.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

" Erfdienstbaarheid van weg

Bij deze wordt:

- A. *ten behoeve van het verkochte, als heersend erf, en ten laste van de na de onderhavige overdracht aan de verkoper in eigendom verblijvende resterende gedeelten van de kadastrale percelen Numansdorp, sectie D nummers 943, 946, 947, 950, 951 en 954, als lijdend erf: de erfdienstbaarheid van weg om te komen van- en te gaan naar de openbare weg ter plaatse (Schuringsedijk) via de Torensteepoldersekade, gelegen op het lijdend erf, naar en van het heersend erf,*
- B. *ten behoeve van de na de onderhavige overdracht aan de verkoper in eigendom verblijvende resterende gedeelten van de kadastrale percelen Numansdorp, sectie D nummers 943, 946, 947, 950, 951 en 954, als heersend erf, en ten laste van het verkochte, als lijdend erf, de erfdienstbaarheid van weg om te komen van- en te gaan naar de openbare weg ter plaatse via de Torensteepoldersekade, gelegen op het lijdend erf, naar en van het heersend erf,*

onder de volgende bepalingen:

- a. bebouwing op het heersend erf, in welke vorm en in welke hoedanigheid of hoeveelheid dan ook zal niet geacht worden een verzwaring van de hierboven vermelde erfdienstbaarheid van weg in te houden;
- b. de onderhoudskosten van de weg, waarover de erfdienstbaarheid kan worden uitgeoefend, komt voor rekening van de eigenaren van het heersend erf en het lijdend erf, ieder voor de helft, zolang de weg geen publiekrechtelijke openbare weg is geworden en het onderhoud bij de overheid is gekomen."

Verkoper verklaart dat deze geciteerde erfdienstbaarheid door vermenging teniet is gegaan dan wel feitelijk niet van toepassing is op het hierbij gekochte.

H. KETTINGBEDING TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE CROMSTRIJEN

Verkoper, thans als zaakwaarnemer de belangen van de gemeente Cromstrijen waarnemend, legt ten behoeve van die gemeente aan de koper en zijn rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel op, en de koper verklaart uitdrukkelijk te aanvaarden, de navolgende bepaling:

Handhaving talud/oever en onderhoud water

Langs de kant(en) van het perceel waarop de woning zal worden gerealiseerd dient een talud te worden aangebracht. Het talud wordt geplaatst binnen de kadastrale grens van het gekochte en is onderdeel van het door koper gekochte. Koper is verplicht om het talud/de oever te onderhouden, in stand te houden en zo nodig te vernieuwen.

Indien in het inrichtingsplan natuurlijke oevers worden opgenomen, dan geldt bovenstaande verplichting voor wat betreft het talud op gelijke wijze voor het aanbrengen, onderhouden, in stand houden en het zo nodig vernieuwen van de natuurlijke oever.

Tevens is koper verplicht bedoelde strook water te onderhouden en als water in stand te houden. Koper mag deze strook water derhalve niet bij zijn tuin trekken. Deze verplichting houdt in dat koper het water en bijbehorend talud jaarlijks dient te onderhouden voor zover op het object water en/of een talud ligt, en dat koper is verplicht te gedogen dat het indien nodig één (1) keer in de zes (6) jaar door de gemeente/ Waterschap Hollandse Delta wordt gebaggerd, mede met inachtneming van de bepalingen van de gemeente/Waterschap Hollandse Delta ten behoeve van de bescherming van de regionale waterkering en het onderhoud van de watergang en de waterkering. De kosten voor het onderhoud door de gemeente/Waterschap Hollandse Delta worden doorberekend aan koper.

**KEUZE: Van toepassing op kavelnummer niet groter dan 700 m²*

Instandhouding parkeerplaatsen op eigen terrein

Koper is verplicht tot het parkeren op eigen terrein. Koper of diens rechtsopvolger is tegenover de Gemeente verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning, voor zijn rekening twee (2) van de openbare weg af met de auto toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen, in stand te houden en te gebruiken, een en ander conform de parkeernormen van het vigerende bestemmingsplan.

**KEUZE: Van toepassing op kavelnummer groter dan 700 m²(kavel K 3)*

Instandhouding parkeerplaatsen op eigen terrein

Koper is verplicht tot het parkeren op eigen terrein. Koper of diens rechtsopvolger is tegenover de Gemeente verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning, voor zijn rekening drie (3) van de openbare weg af met de auto toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen, in stand te houden en te gebruiken, een en ander conform de parkeernormen van het vigerende bestemmingsplan. *

***KEUZE kavel K3, alleen van toepassing op de vrije kavels (artikel 3 letter t uit de realisatieovk)*

Beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan

Koper en zijn rechtsopvolger(s) verplicht de bepalingen uit het beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan, het programma van eisen en de nota van uitgangspunten in acht te nemen. **

GedooGPLicht nutsvoorzieningen

De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te gedogen dat kabels, leidingen, installaties of andere werken door diverse door de gemeente aan te wijzen nutsbedrijven (daaronder te verstaan rechtspersonen welke tot doel hebben het aanleggen, onderhouden, enzovoorts, van voorzieningen ten behoeve van respectievelijk gas-, water- en elektriciteitsvoorziening, riolering, telecommunicatie en centrale antenne-inrichting) op, in, aan of boven het object en de daarop te stichten opstallen worden gelegd, gehouden, gerepareerd, vernieuwd en verwijderd en het daarmee belaste personeel toegang wordt verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.

De koper en zijn rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel zijn verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht, alsmede de controle, het onderhoud, vernieuwing of verwijdering daarvan door het personeel van de gemeente en/of van bedoelde nutsbedrijven te gedogen, onder gehoudenheid van de gemeente dan wel het nutsbedrijf om bij de uitvoering van genoemde werkzaamheden zo weinig mogelijk schade aan het object toe te brengen en eventueel benodigd herstel door en op haar kosten uit te (doen) voeren, of deze kosten aan de koper te vergoeden, zulks ter keuze van de koper.

De koper en diens rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel zijn verplicht zich te onthouden van ontgrondingen in de nabijheid van bedoelde kabels, leidingen, installaties, meterkasten of andere werken, het (laten) aanbrengen of plaatsen van opstallen (behoudens die welke conform de omgevingsvergunning worden geplaatst), zoals gebouwen en andere werken -waaronder begrepen verhardingen of wijzigingen van het bodemniveau-, van bomen of diepwortelende struiken en iedere andere handeling die schade aan bedoelde voorzieningen kan veroorzaken.

Indien de koper of diens rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel in strijd handelt met het vorenstaande zal verwijderingen of herstel op zijn kosten geschieden.

Boetebepaling

1. De gemeente kan bij niet nakoming of overtreding van de voormelde verplichtingen (*kettingbedingen*) aan de koper respectievelijk aan zijn rechtsopvolgers, nadat koper respectievelijk zijn rechtsopvolgers daartoe zijn

aangemaand, een boete opleggen, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming en/of volledige schadevergoeding te vorderen, per geval van niet nakoming of overtreding een boete van vijf honderd euro (€ 500,00) voor elke dag of gedeelte daarvan dat de overtreding voortduurt of het aanbrengen of onderhouden verhinderd of niet toegestaan wordt, of een éénmalige boete van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) indien er - naar het oordeel van de gemeente - sprake is van een niet te herstellen en aan de nalatige toe te rekenen niet-nakoming, een en ander onverminderd het recht van de gemeente om in geval van herstelbare niet-nakoming alsnog nakoming te vorderen, tenzij in enig ander artikel waarvan het verbod wordt overtreden, een andere boete is bepaald.

2. De boete is dadelijk opeisbaar, indien en zodra een door de gemeente in de ingebrekestelling vermelde termijn is verstreken zonder dat de nalatige partij alsnog aan haar desbetreffende verplichting(en) zal hebben voldaan.

Kettingbeding

Koper verbindt zich bij overdracht van het object, het verlenen van een zakelijk genotsrecht - met uitzondering van het recht van hypotheek -, of verhuring van het object, zijn opvolgers in de eigendom casu quo huur, te binden en dit beding in iedere akte van eigendomsoverdracht casu quo huurovereenkomst op te nemen, ten behoeve van de gemeente te bedingen en aan te nemen, zulks op verbeurte ten behoeve van de gemeente van een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) voor elk verzuim, te voldoen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders van de gemeente. "

Aanneming kettingbedingen

De verschenen persoon onder 1. genoemd, handelend als gemeld, verklaarde het bepaalde in dit hoofdstuk (kettingbeding) ten behoeve van de gemeente Cromstrijen aan te nemen.

**KEUZE: op te leggen bij de twee-onder-een-kapwoningen (T1 - T10)*

I. BEDINGEN MET KWALITATIEVE WERKING

Verkoper en koper zijn in de tussen hen gesloten koopovereenkomst overeengekomen de volgende bedingen met kwalitatieve werking als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek op te leggen en aan te nemen, waartoe zij hierbij overgaan.

- Het kwalitatief beding van uitbouw

Koper is ermee bekend dat alle kopers van een eengezinswoning in onderhavig bouwplan de bevoegdheid hebben om aan de achterzijde van hun woning een uitbouw te (doen) realiseren.

Deze uitbouw is in het verlengde van de woning geprojecteerd.

Het hart van de scheidingsmuur van bedoelde uitbouw zal op de grenslijn gelegen zijn. In verband hiermede komen verkoper en koper overeen en wordt in de akte van levering vastgelegd als kwalitatief beding over en weer ten behoeve en ten laste van de eigenaar van het bij deze verkochte en ten behoeve en ten laste van de eigenaar/eigenaren van de aangrenzende bouwka(v)el(s):

het kwalitatief beding van uitbouw om te dulden, dat het hart van de scheidingsmuur van bedoelde uitbouw op de grenslijn zal zijn gelegen, zodat een gedeelte van de scheidingsmuur van bedoelde uitbouw op de eigendom van de eigena(a)r(en) van de

aangrenzende bouwkavel(s) zal staan.

Indien na voltooiing van het huidige bouwplan aan de eigenaar van een bouwkavel een omgevingsvergunning wordt verleend voor het realiseren van een uitbouw aan de achterzijde van de woning, is/zijn de eigena(a)r(en) van de aangrenzende bouwkavel(s) verplicht te dulden, voor zover de buitenmuren van hun uitbouw zich - overeenkomstig het bepaalde in bovenstaande alinea - bevinden op de eigendom van degene die de betreffende uitbouw later wil realiseren, dat de betreffende buitenmuur van hun uitbouw (deels of geheel) verwijderd wordt of wordt vervangen voor een woningscheidende wand, zodat de alsdan te realiseren uitbouw op deze (deels) nieuwe buitenmuur of woningscheidende wand ingebalkt en/of ingeankerd kan worden.

Het is de eigenaar van een bouwkavel die na voltooiing van het onderhavige bouwplan een uitbouw wil realiseren, verboden de fundering, de vloer en een betonnen dak van de te realiseren uitbouw te belasten op de bestaande uitbouw(en), in verband met de draagkracht van de fundering van de bestaande uitbouw(en).

Indien later voor een uitbouw gekozen wordt dient de eigenaar een stalen stabilisatieportaal te monteren van voldoende zwaarte of andere bouwconstructie in verband met de genoemde draagkracht. Dit ter goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht van de onderhavige gemeente.

- Het kwalitatief beding van dakopbouw

Koper is ermee bekend dat de kopers van een eengezinswoning in onderhavig bouwblok de bevoegdheid hebben om bovenop hun woning een dakopbouw te (doen) realiseren; deze dakopbouw is zodanig geprojecteerd dat het hart van de scheidingsmuur van bedoelde dakopbouw op de kadastrale grens zal zijn gelegen, zodat het buitenspouwblad van de spouwmuur van bedoelde dakopbouw boven de eigendom van de eigenaren van de aangrenzende bouwkavels zal staan.

In verband hiermede wordt bij deze als kwalitatief beding opgelegd en aangenomen over en weer ten behoeve en ten laste van de eigenaar van het bij deze verkochte en ten behoeve en ten laste van de eigenaar/eigenaren van het/de aangrenzende bouwkavel(s), te weten:

het kwalitatief beding van dakopbouw om te dulden dat het hart van de scheidingsmuur van bedoelde dakopbouw op de kadastrale grens zal zijn gelegen, zodat het buitenspouwblad van de spouwmuur van bedoelde dakopbouw boven de eigendom van de eigenaren van de aangrenzende bouwkavels zal staan.

Indien, na voltooiing van het huidige bouwplan, aan de eigenaar van een bouwkavel een omgevingsvergunning wordt verleend voor het stichten van zo'n dakopbouw bovenop de woning, zijn de eigenaren van de aangrenzende bouwkavels verplicht te dulden, voor zover de buitenmuren van hun dakopbouw zich -overeenkomstig het bepaalde in bovenstaande alinea- bevinden op de eigendom van degene die de betreffende dakopbouw later wil realiseren, dat in de betreffende buitenmuur van hun dakopbouw ingebalkt en/of ingeankerd wordt door degene die de dakopbouw gaat realiseren.

Werking van de kwalitatieve bedingen

De hierboven omschreven kwalitatieve verplichtingen zullen overgaan op al diegenen die het betreffende registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

Diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen, zijn eveneens aan bovenomschreven kwalitatieve verplichtingen gebonden.

De rechten die tegenover bovenomschreven kwalitatieve verplichtingen staan, dienen – als kwalitatieve rechten te worden beschouwd en gaan mitsdien over op de _____ rechtsoptvolgers onder algemene en bijzondere titel. _____

Voormelde bepalingen dienen aan de rechtsoptvolgers onder bijzondere titel en aan _____ gebruikers kenbaar te worden gemaakt. _____

Handhaving verplichtingen om te doen in kwalitatieve bedingen middels _____ kettingbeding _____

Voor zover kwalitatieve verplichtingen een verplichting om te "doen" inhouden, gelden die verplichtingen als kettingbeding, zodat een ieder, op wie de verplichtingen tot een "doen" rusten, verplicht is deze verplichtingen op te leggen aan zijn rechtsoptvolger(s) – onder bijzondere titel en aan te nemen ten behoeve van de gerechtigde(n) tot het _____ kwalitatief beding. _____

Boetebeding bij niet-nakoming van verplichtingen _____

Bij niet-nakoming van de verplichtingen om te doen in voormelde kwalitatieve _____ bedingen is door de nalatige partij zonder rechterlijke tussenkomst per geval van niet-nakoming aan de gerechtigde(n) tot het kwalitatieve beding verschuldigd een boete _____ van tienduizend euro (€ 10.000,00), onverminderd het recht van de gerechtigde(n) tot het kwalitatieve beding op verdere schadevergoeding of eventuele nakoming. _____

**KEUZE: op te leggen over en weer per 2 twee-onder-een-kapwoningen (T1 - T10) _____*

J. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN _____

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst tussen koper met verkoper, _____ worden bij deze de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd, verleend en _____ aangenomen: _____

Algemene erfdienstbaarheden _____

Ten behoeve en ten laste van het object zullen, in de betreffende akte van levering, ten behoeve en ten laste van de tot het project behorende bouwkavels met de _____ bouwnummers * de volgende erfdienstbaarheden gevestigd worden: _____

de erfdienstbaarheid van 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 _____ bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen 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; _____

de erfdienstbaarheid van 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 voor het parkeren van een (personen)auto en/of als siertuin en het verbod hierin opstallen (niet-zijnde beplantingen) te hebben, die het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het bouwplan op het _____ heersende erf te bouwen of wel gebouwde woning belemmeren; _____

de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van _____ het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het bouwplan eventueel _____ een op het heersende erf te bouwen of gebouwde woning gedeeltelijk op het _____ dienende erf is/wordt gebouwd, of wel hierboven uitsteekt, of wel de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn _____

aangebracht;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burendrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en fecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwagd door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de eigenaren die daarvan profiteren;
- d. de eigenaren van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
- e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burendrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk wetboek gelden;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgeoefende meerwerkopties, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de meerwerkopties van het bouwplan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen vijf (5) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf;
- b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de ondernemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de ondernemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht;
- c. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de eigenaar van het heersend erf;
- d. de bouwwerken worden na schriftelijke aankondiging gerealiseerd in één bouwstroom, binnen een termijn van zes (6) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief eventuele herstelwerkzaamheden);

de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van het passeren van de akte van levering dan wel tijdens de oplevering van de gerealiseerde opstallen bestaande toestand overeenkomstig de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.

Nadere vestiging en inwerkingtreding erfdienstbaarheden

Voor zover nodig en nog niet gevestigd zijn worden door partijen bij de akten van levering betreffende de overige bouwkavels in dit bouwplan gelijke erfdienstbaarheden als hiervoor vermeld gevestigd. Deze erfdienstbaarheden dienen voor ieder van de tot voormeld bouwplan behorende kavels in werking te treden zodra de betreffende kavel door de rechthebbende is overgedragen.

Koper verklaart zijn medewerking te verlenen aan het vestigen en aanvaarden van deze erfdienstbaarheden.

K. AANVAARDING DOOR KOPER

Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan verkoper verplicht is deze aan koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze aan koper opgelegd.

Koper aanvaardt deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze uitdrukkelijk. Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij deze uitdrukkelijk door verkoper bedongen en door verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

L. WONINGBORG-GARANTIE

De woning die het onderwerp is van voormelde overeenkomst maakt deel uit van een door Woningborg N.V. geregistreerd project en is door deze instelling ingeschreven onder planregistratienummer *W-2018-*.*.

Verkoper casu quo de aannemer verbindt zich tegenover de verkrijger ter zake van deze woning de verplichtingen uit de Garantie- en waarborgregeling van deze instelling te zullen nakomen.

Koper heeft het Woningborg-certificaat ontvangen.

M. SLOTBEPALINGEN

Fiscale verklaring

Het gekochte is een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1 Wet op de omzetbelasting 1968. Er wordt daarom omzetbelasting geheven vanwege de levering van het gekochte. Het gekochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Partijen verklaren hierbij een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Doorhaling

Partijen verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het gekochte ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht in te schrijven in de openbare registers van het kadaster.

In verband met de vrijwaringverplichting van verkoper ten opzichte van koper voor hypotheken aanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheken.

Volmacht rectificatie

Partijen verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers op het kantoor van de notaris genoemd in het hoofd van deze akte, dan wel haar waarnemer(s) of ambtsopvolger(s), om namens hen te verschijnen in een akte van rectificatie als de in deze akte * alsmede de mede op heden voor mij, notaris te

verlijden hypotheekakte met het hierbij gekochte als onderpand * vermelde kadastrale omschrijving niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie, als de dagtekening van de akte of het daarin vermelde tijdstip van ondertekening kennelijk onjuist is en/of als de in de akte vermelde personalia van partijen niet volledig juist zijn.

Woonplaats- en forumkeuze

Partijen kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomsten ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

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

Na zakelijke opgave van en toelichting op de inhoud van deze akte aan de verschenen personen hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om * uur en * minuten.