

		CONCEPT Versiedatum: 11 februari 2020 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	

/150913/mb/ tr bouwnummer *, indexnummers ** **gebouw A De Meent 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 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 de volmacht aan de verschenen persoon sub 1 namens verkoper blijkt uit een notariële akte van volmacht, op twintig oktober tweeduizend zestien (20-10-2016) verleden voor mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven, notaris te Woerden.

KEUZE bij 1^e akte van levering in het project

* en uit een onderhandse akte die aan deze akte is gehecht.

Van gemelde volmacht van de aannemer blijkt uit één (1) onderhandse akte, die aan deze akte is gehecht.

KEUZE bij 2^e en volgende akte van levering in het project

* en uit één (1) onderhandse akte die is gehecht aan een akte van levering op * verleden voor mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven, notaris te Woerden.

Van gemelde volmacht van de aannemer blijkt uit één (1) onderhandse akte, die is gehecht aan een akte van levering op * verleden voor mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven, notaris te Woerden.

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 Meent', bestaande uit vierentwintig (24) kavels bestemd voor de bouw van woningen en twee nieuw te bouwen appartementengebouwen elk gebouw bestemd voor vijftien (15) woonappartementen, met verder toebehoren, welke door de aannemer zullen worden gerealiseerd.

Onderhavige akte betreft een van de appartementsgebouwen bekend als gebouw A <naam> bestaande uit vijftien (15) woonappartementen met bergingen, twintig (20) parkeerplaatsen en gemeenschappelijke ruimten, met verder toebehoren.

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 appartementsrechten, behorende tot het bouwplan, verkocht aan de koper, die verklaart na te melden appartementsrechten 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 appartementsrecht met verder aanbehoren onderdeel uitmakend van het door de aannemer te realiseren voornoemd appartementencomplex, 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:

1. * het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging ** en tuin ** op de *** van het gebouw ** en verder aanbehoren, plaatselijk bekend als *** te Numansdorp, kadastraal bekend gemeente **Numansdorp, sectie D, complexaanduiding ** -A, appartementsindex ****, uitmakende het **** aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed, zijnde een perceel bouwgrond, bestemd voor de realisatie van een gebouw bestaande uit vijftien (15) woningen met bergingen, parkeerplaatsen en gemeenschappelijke ruimten, toekomstig adres: *** te Numansdorp, het perceel ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Numansdorp, sectie D nummer *, groot (ongeveer) ** are en * centiare, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte zijn toegekend,
2. * het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats op de begane grond, plaatselijk bekend als *** te Numansdorp, kadastraal bekend gemeente **Numansdorp, sectie D, complexaanduiding ** -A, appartementsindex ****, uitmakende het **** aandeel in de gemeenschap bestaande uit het onder 1. omschreven registergoed, **

opnemen bij woonappartementen indexnummer 12, 13, 14 en 15

*3. **2^e parkeerplaats **

hierna ook te noemen: 'het gekochte'.

Belemmeringenwet Privaatrecht

Het perceel oorspronkelijk kadastraal perceel bekend als gemeente Numansdorp sectie D nummer *1396, waaruit het gekochte is ontstaan, is volgens de kadastrale boekhouding (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 Dordrecht 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.

Opstalrecht

Uit het onderzoek in de openbare registers is gebleken dat op een gedeelte van het perceel oorspronkelijk kadastraal bekend als gemeente Numansdorp sectie D nummer *1396, waaruit het gekochte is ontstaan, is gevestigd:

- 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.
- het recht van opstal voor (een) (openbare) (nuts)voorziening(en) ten behoeve van de statutair te Rotterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Stedin Netten B.V., krachtens inschrijving bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op acht december tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 deel 72127 nummer 66, van een akte op acht december tweeduizend zeventien verleden voor te Woerden gevestigde notaris mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven;
- het recht van opstal voor (een) (openbare) (nuts)voorziening(en) ten behoeve van de gemeente Hoeksche Waard, gevestigd te Oud-Beijerland, krachtens inschrijving bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op twintig juni tweeduizend negentien (20-06-2019) in register Hypotheken 4 deel 75825 nummer 52, welke akte is verleden voor mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven, notaris te Woerden.

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Akte van levering

Het in de splitsing betrokken grondperceel werd verkregen door verkoper door levering op grond van koop, met meer onroerend goed, 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 akte 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.

Akte van splitsing in appartementsrechten

De gemeenschap (het complex) waarvan het gekochte deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op **** verleden voor mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven, notaris te Woerden. Een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op ***, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel *, nummer *.

E. KOOP-/AANNEEMSOM

De koopsom 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 hypotheeken, 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 6 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 hypotheeken 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

- a. Een eventueel verschil tussen de werkelijke en de hiervoor vermelde maat of grootte van het gekochte geeft geen recht op vergoeding.
- b. Een eventueel verschil tussen de werkelijke en de in de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het gekochte zelf 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 aanneemovereenkomst.

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. Openbaar gebied

Koper is er mee bekend dat de Torensteepolder eigendom is van verkoper en dat het— toekomstig openbaar gebied door verkoper wordt aangelegd. Bij de oplevering van het— gekochte is dit gebied nog niet openbaar toegankelijk en hebben de wegen in het— gebied de status van bouwweg. Overdracht van het toekomstig openbaar gebied aan de gemeente Hoeksche Waard zal in beginsel pas plaatsvinden nadat alle woningen in de— Torensteepolder zijn gerealiseerd.

9. 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.

10. Aandeel in aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen

Omdat het appartementencomplex waar het gekochte deel van uitmaakt nog wordt— (af) gebouwd, is er nog geen reserve- en/of onderhoudsfonds gevormd. In het gekochte— zijn daarom niet begrepen de aanspraken van verkoper op de vereniging van eigenaars— met betrekking tot het gekochte en/of op door die vereniging en/of derden met— betrekking tot de hiervoor vermelde gemeenschap gehouden reserve- en/of— onderhoudsfondsen.

11. 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.

12. 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.

13. 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."* —

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen. —

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 HOEKSCHE WAARD —

Verkoper, thans als zaakwaarnemer de belangen van de gemeente Hoeksche Waard 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: —

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 gekochte 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 gekochte 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 gekochte, het verlenen van een zakelijk genotsrecht - met uitzondering van het recht van hypotheek -, of verhuring van

het gekochte, 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 Hoeksche Waard aan te nemen.

I. 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.

J. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, LIDMAATSCHAP, STATUTEN EN REGLEMENTEN

Bij voormelde akte van splitsing in appartementsrechten is de vereniging van eigenaars opgericht, genaamd: Vereniging van Eigenaars "*Vereniging van Eigenaars ** aan de *** te Numansdorp*", gevestigd te Numansdorp, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

Koper is ermee bekend dat hij op grond van zijn verkrijging van het gekochte van rechtswege lid wordt van de hiervoor vermelde vereniging van eigenaars.

Hij is er verder mee bekend dat hij verplicht is tot nakoming van de bepalingen van de statuten van die vereniging, de bepalingen van het reglement van splitsing, voor zover vastgesteld de bepalingen van het huishoudelijk reglement en van de door de vereniging genomen besluiten.

Verkoper heeft koper daarover naar vermogen geïnformeerd terwijl koper de gelegenheid heeft gehad van de inhoud van de betreffende stukken kennis te nemen.

Aan mij, notaris wordt toestemming gegeven om, als daarom wordt verzocht, een kopie, afschrift of uittreksel van deze akte rechtstreeks af te geven aan het bestuur of de administratief beheerder van de vereniging van eigenaars.

Bijdrage servicekosten

Omdat de vereniging van eigenaars nog niet actief is, zijn er nog geen servicekosten verschuldigd en is er nog geen reserve- en onderhoudsfonds. Aldus wordt aan deze akte geen verklaring vastgemaakt als bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek, die inhoudt een opgave van de door verkoper aan de vereniging verschuldigde bijdragen en een opgave van de omvang van het reserve- en onderhoudsfonds van de vereniging als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

De koper is per heden wel een eerste bijdrage groot tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) verschuldigd. Gemelde eerste bijdrage zal onder berusting van mij, notaris, blijven totdat de betreffende vereniging een bankrekening heeft geopend.

Bijzondere bepalingen akte van splitsing

Voor wat betreft bijzondere bepalingen betreffende het gekocht wordt verwezen naar voormelde akte van splitsing met het daarin vastgestelde reglement, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

" artikel 69. bijzondere bepaling

Bij de appartementsrechten met de indexnummers 1 tot en met 15 met bestemming wonen wordt minimaal één parkeerplaats geleverd.

Bij de woonappartementen met indexnummers 1 tot en 11 dient één (1) parkeerplaats gekoppeld te blijven. Bij de woonappartementen met indexnummers 12 tot en 15 dienen twee (2) parkeerplaatsen gekoppeld te blijven.

Omdat alle parkeerplaatsen bij onderhavige splitsing een eigen goederenrechtelijke identiteit verkrijgen, zodanig dat daarover zelfstandig kan worden beschikt, ondersplitsing daaronder begrepen, is het volgende van toepassing.

In elke akte van levering waarbij voor de eerste maal na totstandkoming van de onderhavige splitsing een daarbij ontstaan appartementsrecht wordt geleverd, wordt voor de uitvoering van een daartoe te sluiten overeenkomst een verbodsbepaling en boete- en kettingbeding opgenomen. Deze luidt als volgt:

1. *Het is een eigenaar niet toegestaan het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, hierna te noemen: 'bijzaak', te vervreemden of belasten met beperkte rechten, waardoor derden de beschikking daarover krijgen, tenzij dit tegelijkertijd plaatsvindt met de vervreemding of belasting van het appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van een woning, hierna te noemen: 'hoofdzaak', waarvan de eigenaar tevens rechthebbende is, aan dezelfde verkrijger.*

Het verbod en de hierna omschreven verplichtingen zijn niet van toepassing bij ruiling tussen eigenaren van appartementsrechten, die elk de bevoegdheid geven tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, beide deel uitmakende van het onderhavig complex, mits met vooraf verkregen toestemming van het bestuur en mits daarbij het hiervoor vermelde verbod en de hierna vermelde verplichtingen bij elke beschikkingshandeling als voormeld worden opgelegd, bedongen en aangenomen zodat bij de woonappartementen met indexnummers 1 tot en 11 één (1) parkeerplaats gekoppeld blijft en bij de woonappartementen met indexnummers 12 tot en 15 twee (2) parkeerplaatsen gekoppeld blijven.

2. *Als een eigenaar het hiervoor vermelde verbod overtreedt, is hij een geldboete aan de vereniging verschuldigd. Het bedrag van deze boete wordt jaarlijks in de vergadering vastgesteld. De geldboete is verschuldigd zonder dat enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter nodig is. De geldboete is direct opeisbaar en kan niet door de rechter worden gematigd.*

De eigenaar is verplicht bij beschikking over bedoelde appartementsrechten als hiervoor omschreven, aan de nieuwe verkrijger of zakelijk gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van de vereniging aan te nemen:

- a. *alle verplichtingen die voortvloeien uit de hiervoor vermelde bepalingen;*
- b. *de verplichting om bij verdere vervreemding dan wel overdracht van beperkte rechten, de onder a. én deze onder b. vermelde verplichting op te leggen aan de opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van de vereniging als*

hiervoor omschreven.

Als de eigenaar dit niet doet, is hij de hiervoor vermelde boete verschuldigd aan de vereniging."

Kettingbeding

Koper is jegens de betreffende vereniging van eigenaars verplicht om het in het geciteerde artikel 69 van de akte van splitsing bepaalde als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen.

Indien koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de betreffende vereniging van eigenaars, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van dertigduizend euro (€ 30.000,00), onverminderd de verplichting tot nakoming en behoudens het recht op verdere schadevergoeding.

Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan de betreffende vereniging van eigenaars bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.

Aanvaarding door koper

Koper aanvaardt deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze uitdrukkelijk. 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.

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.

K. 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-2019-03918-A009.

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.

L. 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 hypotheekaanvaarder koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheek.

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.

Volmacht splitsingsakte

De koper verklaarde bij deze onherroepelijk volmacht te geven aan het bestuur van genoemde vereniging van eigenaars, met de macht van substitutie, speciaal om voor en namens de koper te verschijnen bij een akte, waarbij de bij gemelde akte van splitsing in appartementsrechten vastgestelde splitsingsreglement zonodig aangevuld of gewijzigd zal worden, teneinde dit reglement aan te passen aan de feitelijke situatie, zulks onder de volgende voorwaarden:

- a. Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal gedurende de bouw en tot maximaal een jaar na voltooiing van het appartementencomplex door het bestuur schriftelijk aan de eigenaars moeten worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast.
- b. Indien het privé-gedeelte van de koper door de voorgenomen aanpassing van het reglement wijziging ondergaat, zal door de koper een afzonderlijke volmacht moeten worden verstrekt.
- c. Gemelde onherroepelijke volmacht vervalt uiterlijk één jaar na voltooiing van het appartementencomplex waarvan het gekochte deel uitmaakt.

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. _____

Concept