

## MODEL AKTE VAN LEVERING PROJECT DE ZES FLORIJNEN TE WADDINXVEEN

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

1. +,  
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Valenwine B.V.**, statutair gevestigd te Bodegraven en kantoorhoudende te 2742 KA Waddinxveen aan Plasweg 17, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 29042685;  
gemelde vennootschap: **Valenwine B.V.** hierna te noemen: "**verkoper**";  
en
2. +,  
hierna +tezamen+ te noemen: "**koper**".

### VOLMACHT

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

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende: LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met koper schriftelijk 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:

- a. **een perceel grond (bouwnummer +), met de daarop gebouwde woning met verder bijbehoren, staande en gelegen aan Florijnlaan + te Waddinxveen, groot (ongeveer) negenenvijftig centiare (59 ca) of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie C nummer +, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige (kadastrale) grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend;**
- b. **het een/zesde (1/6) onverdeeld aandeel in een terrein, gelegen nabij Florijnlaan + tot en met + te Waddinxveen, met de daarop aan te leggen/aangelegde voorzieningen zoals, maar uitdrukkelijk niet daartoe beperkt, paden, groenvoorziening, erfafscheidingen, bomen en bergingen, alles +te bestemmen+bestemd tot gemeenschappelijk nut van de eigenaren van de kavels met de bouwnummers 1 tot en met 6 in het onderhavige project "de Zes Florijnen" aan Florijnlaan + tot en met + te Waddinxveen (hierna te noemen: "het project"), welk mandelig te bestemmen perceel kadastraal bekend is als Gemeente Waddinxveen, sectie C nummer 6855, groot (ongeveer) acht are achttien centiare (8 a 18 ca) of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige (kadastrale) grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend, terzake van welk perceel nummers 6855 de verificatiekosten reeds zijn voldaan bij na te melden akte de dato achtentwintig november tweeduizend vierentwintig, zodat mitsdien ten aanzien van gemeld perdcdeel nummer 6855 thans geen**

**verificatiekosten zijn verschuldigd;**

hierna tezamen ook te noemen: 'het verkochte'.

Ten aanzien van het gebruik van het verkochte is in de koopovereenkomst het navolgende opgenomen, woordelijk luidend:

*6.3. De onroerende zaak zal bij de juridische overdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: nieuwbouwwoning.*

*Ondernemer staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn.*

*Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen voor rekening en risico van koper.*

*Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst is Ondernemer uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten. Bij het vaststellen van de herstelkosten wordt rekening gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'.*

*Ondernemer is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij Ondernemer een verwijt treft.*

**ZAKELIJKE RECHTEN**

Gemelde percelen nummers + en 6855 zijn blijkens aantekening op de kadastrale legger belast met:

- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zoals dit artikel voor één januari negentienhonderd tweeënnegentig luidde) ten behoeve van het Gemeenschappelijk Energiebedrijf Gouda en Omstreken, gevestigd te Gouda, voor het aanleggen, gebruiken en in stand houden van een gastransportleiding met eventueel bijbehoren, welk zakelijk recht is gevestigd door de overschrijving ten hypotheekkantore te Rotterdam op zestien januari negentienhonderd vijfenzeventig in deel 4729 nummer 44 van het afschrift van een akte op vijftien januari negentienhonderd vijfenzeventig voor J. in 't Hol, destijds notaris te Waddinxveen, verleden;
- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zoals dit artikel voor één januari negentienhonderd tweeënnegentig luidde) ten behoeve van de Gemeente Waddinxveen, gevestigd te Waddinxveen, voor de aanleg, het gebruik en de instandhouding van een afvalwaterleiding en/of persleiding met eventueel bijbehoren, welk zakelijk recht is gevestigd door de overschrijving ten hypotheekkantore te Rotterdam op vijftwintig november negentienhonderd zevenentachtig in deel 9786 nummer 15 van het afschrift van een akte op vierentwintig november negentienhonderd zevenentachtig voor mr P.L. van der Meulen, destijds notaris te Waddinxveen, verleden; en
- een zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 101 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Stedin Netbeheer B.V., gevestigd te Rotterdam, inhoudende de bevoegdheid tot het aanleggen, in eigendom hebben, onderhouden, vervangen en zo nodig verwijderen van een hoge druk gasleiding met eventuele bijbehoren, welk recht is gevestigd bij akte vestiging recht van opstal op een juni tweeduizend vijftien verleden voor notaris mr F. Kroes te De Ronde Venen, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de

Openbare Registers in Nederland op een juni tweeduizend vijftien in register Hypotheken 4 in deel 66246 nummer 40.

De hiervoor omschreven zakelijke rechten hebben volgens verklaring van verkoper geen betrekking op gemelde percelen nummers + en 6855. Gemeld perceel nummer 6855 is voorts belast met een zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 101 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van de naamloze vennootschap: Oasen N.V., gevestigd te Gouda, inhoudende de bevoegdheid tot het aanleggen, gebruiken, in stand houden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van leiding(en) en kabel(s) en bijbehoren in een gedeelte van voormeld perceel, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie C nummer 6855, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend, welk recht is gevestigd bij akte vestiging recht van opstal op achtentwintig november tweeduizend vierentwintig verleden voor notaris mr R.H. Boertje te Waddinxveen, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op achtentwintig november tweeduizend vierentwintig in register Hypotheken 4 in deel 89988 nummer 82.

#### 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 zes juni tweeduizend dertien in register Hypotheken 4 in deel 62958 nummer 26 van een afschrift van een akte van levering -houdende kwijting voor de koopprijs- op vijf juni tweeduizend dertien voor een waarnemer van mr J.A.M. Kock, destijds notaris te Waddinxveen, verleden.

#### KOOPPRIJS, KWIJTING

De koopprijs voor het verkochte 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 de koopprijs. 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 casu quo een gebouw met bijbehorend terrein is in de zin van genoemde wet hetwelk nog niet in gebruik is genomen.

##### 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 in deze akte 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 ontlenuen. 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 de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur en pacht of ander gebruiksrecht.  
Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

### 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.

Vanaf dat tijdstip komen de baten koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

### 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), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, 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 levert verkoper deze aanspraken bij deze aan koper, die deze aanspraken bij deze aanvaardt.

Verkoper is verplicht om de hem bekende gegevens terzake aan koper te verstrekken en machtigt koper, voor zover nodig, bij deze onherroepelijk, om de hiervoor gerelateerde overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen.

### 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 pacht 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; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
4. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop;
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 of omgevingsplan;
  - 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 Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.

#### BODEMGESTELDHEID

##### Artikel 6

met betrekking tot de bodemgesteldheid van het verkochte wordt te dezen verwezen naar hetgeen in de koopovereenkomst is opgenomen, woordelijk luidend:

*6.4. Aan Ondernemer is niet bekend dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.*

#### 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 (62958/26), waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

##### KETTINGBEDING

##### Artikel 8

1. A. *Koper is ermee bekend dat verkoper voornemens op de ten noordoosten en oosten van het verkochte gelegen grond de eerste fase van het woningbouwproject genaamd: "Plan Nooitgedacht" te realiseren, bestaande uit ongeveer achttien woningen met verder bijbehoren.  
Koper verplicht zich hierbij jegens verkoper dat hij vanaf heden geen rechtsmiddelen (onder andere het indienen van een bezwaarschrift, beroepschrift, verzoeken om voorlopige voorzieningen, schorsingen en dergelijke) zal aanwenden tegen verleende dan wel te verlenen (omgevings)vergunningen, voorzover betrekking hebbend op bedoelde woningbouw, alles in de ruimste zin.  
Koper zal vanaf heden geen aanspraak maken op en/of stelt verkoper of haar rechtsopvolgers niet aansprakelijk voor mogelijke planschade voortkomend uit voormelde woningbouw.  
Indien koper in afwijking van het bovenstaande wel rechtsmiddelen aanwendt tegen een (omgevings)vergunning en/of een planschadeclaim indient, verbeurt koper een direct opeisbare boete van zeventhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) of, indien dit hoger is en van toepassing is, een zonder inverzuimstelling direct opeisbare boete gelijk aan het bedrag van een eventuele planschadevergoeding vermeerderd met tien procent (10%), waarbij verkoper (of zijn rechtsopvolgers) zelf mag bepalen welke boete hij kiest, alles onverminderd het recht van verkoper of zijn rechtsopvolgers tot het vorderen van schadevergoeding en overige*

*aan verkoper (of zijn rechtsopvolgers) toekomende rechten en rechtsmiddelen.*

- B. Verkoper is ermee bekend dat koper in de toekomst mogelijk woningbouw op het verkochte zou kunnen realiseren. Verkoper verplicht zich hierbij jegens koper dat hij vanaf heden geen rechtsmiddelen (onder andere het indienen van een bezwaarschrift, beroepschrift, verzoeken om voorlopige voorzieningen, schorsingen en dergelijke) zal aanwenden tegen verleende dan wel te verlenen (omgevings)vergunningen, voorzover betrekking hebbend op bedoelde woningbouw, alles in de ruimste zin. Verkoper zal vanaf heden geen aanspraak maken op en/of stelt koper of haar rechtsopvolgers niet aansprakelijk voor mogelijke planschade voortkomend uit voormelde woningbouw. Indien verkoper in afwijking van het bovenstaande wel rechtsmiddelen aanwendt tegen een (omgevings)vergunning en/of een planschadeclaim indient, verbeurt verkoper een direct opeisbare boete van zeventhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) of, indien dit hoger is en van toepassing is, een zonder inverzuimstelling direct opeisbare boete gelijk aan het bedrag van een eventuele planschadevergoeding vermeerderd met tien procent (10%), waarbij koper (of zijn rechtsopvolgers) zelf mag bepalen welke boete hij kiest, alles onverminderd het recht van koper of zijn rechtsopvolgers tot het vorderen van schadevergoeding en overige aan koper (of zijn rechtsopvolgers) toekomende rechten en rechtsmiddelen.*
- 2. a. 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.A opgenomen bepalingen/verplichtingen, alsmede de bepalingen in dit lid 2.a, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de 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 zeventhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) ten behoeve van de rechthebbende, zulks onverminderd de overige aan de rechthebbende toekomende rechtsmiddelen.*
- b. Bij elke vervreemding van het geheel of van een gedeelte van de aan TEVAM B.V. in eigendom resterende gedeelten van de percelen nummers 2261 en 4654 en de percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie C nummers 1229 en 1230, de aan Nooitgedacht Waddinxveen B.V. in eigendom toebehorende percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie C nummers 4658 en 4659, en de aan de comparanten sub 1.a en 1.b in privé in eigendom toebehorende percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie C nummers 4652 en 4653, danwel bij het vestigen of vervreemden van een zakelijk genotsrecht op gemelde percelen/perceelsgedeelten, dienen de hiervoor in lid 1.B opgenomen bepalingen/verplichtingen, alsmede de bepalingen in dit lid 2.b, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de rechthebbende worden bedongen en*

aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte voor de betreffende eigenaar 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 zeventhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) ten behoeve van de rechthebbende, zulks onverminderd de overige aan de rechthebbende toekomende rechtsmiddelen.

3. Voorts komen partijen hierbij overeen dat de betreffende hiervoor in lid 1.A en B en lid 2.a en b 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/de betreffende perceel/perceelsgedeelte(n) geheel danwel gedeeltelijk zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel;
  - degenen, die van de rechthebbende op het/de betreffende perceel/perceelsgedeelte(n) een recht van gebruik zullen verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor opgenomen verplichtingen gebonden.

#### VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

##### Artikel 9

Ter uitvoering van hetgeen partijen dienaangaande zijn overeengekomen vestigen, verlenen en aanvaarden partijen bij deze ten behoeve van het verkochte, als heersend erf, en ten laste van de aan verkoper in eigendom resterende gedeelten van de percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie C nummers 4654 en 2261 en de aan de comparant Hendrik van Vliet en de comparante Karin Elizabeth Veldwijk in privé in eigendom toebehorend perceel kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie C nummer 4653, als dienend erf, de navolgende erfdienstbaarheid:

de erfdienstbaarheid van uitweg om, over de op het dienend erf aan te leggen ontsluitingsweg met alle verkeer te komen van en te gaan naar de openbare weg, de Onderweg te Waddinxveen, onder bepaling dat:

- het onderhoud van gemelde ontsluitingsweg voor rekening komt van de eigena(a)r(en) van het dienend erf;
- de erfdienstbaarheid vervalt indien en zodra de op het dienend erf aan te leggen ontsluitingsweg van overheidswege een openbare bestemming heeft gekregen en het heersend erf uit dien hoofde gebruik kan maken van de ontsluitingsweg.

Voormelde erfdienstbaarheid zal moeten worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze en zal blijven bestaan, ook indien het heersend erf door opbouw, aanbouw of vernieuwing enige verandering mocht ondergaan en ongeacht de bestemming welke te eniger tijd aan het heersend of dienend erf mocht worden gegeven.

#### AANLEG HEK EN BRUG/GRAVEN SLOTEN/AANLEG BEPLANTING

##### Artikel 10

1. Verkoper zal voor zijn rekening op het meest westelijk gelegen gedeelte van het verkochte, zoals aangegeven op de tekening, een brug realiseren met het oog op een mogelijke toekomstige ontsluiting van het verkochte op de Plasweg te Waddinxveen.
2. Verkoper zal op die plaatsen waar het verkochte grenst aan de aan verkoper in eigendom resterende gedeelten van de percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie C nummers 2261 en 4653 (te

weten op het oostelijk en noordelijk gelegen gedeelte van het verkochte) op de nieuw te vormen erfgrens een kastanje boerenhek ter afscheiding van het verkochte realiseren.

3. Verkoper zal voor zijn rekening en risico de sloten graven en beschoeiing aanleggen aan de noord-, west- en zuidzijde van het verkochte, zoals deze sloten staan aangegeven op de tekening. Verkoper en koper zullen in onderling overleg voor het aanbrengen van de door koper te kiezen beplanting zorgdragen.

Voorts wordt verwezen naar voormelde akte houdende vestiging recht van opstal ten behoeve van Oasen N.V. de dato achtentwintig november tweeduizend vierentwintig (89988/82), in welke akte ondermeer woordelijk staat vermeld:

#### **BEPALINGEN**

Ten aanzien van de vestiging van voormeld recht van opstal gelden de bepalingen als vermeld in voormelde onderhandse overeenkomst, welke woordelijk luiden als volgt:

##### **Artikel 1**

Deze overeenkomst is aangegaan onder de "Algemene Voorwaarden inzake overeenkomsten tot vestiging van een opstalrecht betreffende de aanleg en instandhouding van leidingen en/of kabels met bijbehoren door of ten behoeve van Oasen N.V." (AVL), welke AVL deel uitmaken van deze zakelijk recht overeenkomst en waarvan de grondeigenaar een exemplaar heeft ontvangen en van welke inhoud hij kennis heeft genomen.

##### **Artikel 2**

1. Grondeigenaar verleent OM NIET aan leidingbeheerder, gelijk leidingbeheerder aanvaardt een zakelijk recht van opstal zoals bedoeld in boek 5, titel 8 BW tevens ten behoeve van het aanleggen, gebruiken, in stand houden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van:

- leiding(en) en kabel(s) en bijbehoren in een strook op en in het kadastraal perceel

**gemeente: WADDINXVEEN**

**sectie: C nummer: 6428 (lees: 6855)**

volgens een tracé ter lengte van ongeveer 20 m, hetwelk vastgelegd is op de aan deze overeenkomst vastgehechte tekening.

##### **Artikel 3**

1. Grondeigenaar informeert leidingbeheerder over hem bekende feiten die er op wijzen dat de grond waarop het recht van opstal zal worden gevestigd enige verontreiniging of belemmering bevat, die ten nadele strekt of stoornis kan veroorzaken in het gebruik door leidingbeheerder als voormeld. In dergelijk geval zal leidingbeheerder de werkzaamheden niet aanvangen, resp. ogenblikkelijk staken, en pas beginnen, resp. hervatten, nadat de verontreiniging of belemmering door of namens grondeigenaar op zijn kosten is verholpen.
2. Indien door het bevoegde gezag op grond van de Wet Bodembescherming een milieutechnisch oriënterend of nader onderzoek wordt geëist zijn de kosten voor grondeigenaar.
3. Indien door de aanwezigheid van een bodemverontreiniging, die na aanleg van het werk wordt geconstateerd, de leidingbeheerder voor het werk extra voorzieningen noodzakelijk acht, zijn de daarmee gepaard gaande kosten voor grondeigenaar.

##### **Artikel 4**

De breedte van de zakelijk rechtstrook bedraagt 1 m aan weerszijden van de hartlijn van het werk.



### **Artikel 5**

*Het recht, genoemd in artikel 2 van deze overeenkomst, houdt mede in dat leidingbeheerder bevoegd is om het werk te (laten) inspecteren, onderhouden, herstellen en vervangen en voorts, dat zowel bij het aanbrengen als in geval naar het oordeel van leidingbeheerder onderhouds-, herstel-, of vervangingswerkzaamheden dienen plaats te vinden, leidingbeheerder en door haar aan te wijzen derden toegang zullen hebben tot de grond met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen, alsmede gebruik zullen kunnen maken van een voor de uitvoering van de werkzaamheden vereiste strook grond aan weerszijden van het tracé.*

### **Artikel 6**

- 1 Leidingbeheerder zal de leidingen ingraven op de gebruikelijke - technisch - verantwoorde wijze.*
- 2 Na afloop van de aanleg-, onderhouds-, herstel-, of vervangingswerkzaamheden zal de grond weer in een zo goed mogelijke staat worden gebracht.*
- 3 Bij reparatie en/of vervanging van het werk in bestrating met een openbare bestemming zal grondeigenaar voor het herstel en het onderhoud van de bestrating zorgdragen. De hierbij behorende kosten zullen worden vergoed volgens Uitvoeringskosten tariefgroep A van het tarievenblad van De Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Dit tarievenblad wordt jaarlijks herzien.*
- 4 Indien als gevolg van door grondeigenaar ondernomen werkzaamheden verplaatsing of vervanging van het werk noodzakelijk is, zulks ter beoordeling door leidingbeheerder, komen de kosten hiervan voor rekening van grondeigenaar onder aftrek van een bijdrage van de leidingbeheerder, gelijk aan de afschrijving, berekend à 2 procent per jaar en op basis van de vervangingswaarde van de te verplaatsen of te vervangen leiding met een maximum van 80%.*
- 5 De plaatsingskosten van de door grondeigenaar aan te geven aantal brandkranen zijn voor grondeigenaar.*
- 6 Grondeigenaar staat ervoor in dat geen handelingen plaatsvinden waardoor een ongestoorde uitoefening van het zakelijk recht zou kunnen worden belemmerd en waardoor het met behulp van het werk te verrichten transport van water kan worden belet of belemmerd, dan wel waardoor gevaar kan ontstaan voor personen of goederen en dat in het bijzonder op de in artikel 4 van deze overeenkomst beschreven strook grond geen bouwwerken worden opgericht, geen goederen worden opgeslagen, geen gesloten wegdek of overkluizing wordt aangebracht, geen ontgrondingen worden verricht, geen rioleringen dan wel leidingen of kabels worden aangelegd, bomen of diepwortelende struiken worden geplant, dan wel voorwerpen de grond in worden gedreven, noch aan een derde toestemming tot zulk een handeling wordt verleend, zonder schriftelijke instemming van leidingbeheerder, die nimmer op onredelijke gronden zal weigeren medewerking te verlenen.*

### **Artikel 7**

- 1 Schade die leidingbeheerder eventueel aan de grond van de grondeigenaar toebrengt zal door de leidingbeheerder worden vergoed.*
- 2 Grondeigenaar vrijwaart leidingbeheerder voor aanspraken van derden ter zake van schade in verband met het werk.*
- 3 Indien ten gevolge van werkzaamheden, uitgevoerd door of in opdracht van grondeigenaar of eventuele rechtmatige gebruiker, schade aan of in verband met het werk ontstaat is grondeigenaar hiervoor aansprakelijk.*

### **Artikel 8**

- 1 Het recht wordt gevestigd voor onbepaalde tijd. Grondeigenaar kan van zijn zijde het recht van opstal niet opzeggen.*

- 2 *Uitsluitend leidingbeheerder zal het bedongen recht van opstal en annexe rechten en verplichtingen kunnen beëindigen, hetzij algeheel, hetzij ten aanzien van één of meer gedeelten van het werk ten behoeve waarvan het recht van opstal zal worden gevestigd, en wel te allen tijde, door opzegging met inachtneming van een termijn van één jaar, middels een exploit als bedoeld in artikel 88 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, tenzij grondeigenaar schriftelijk verklaart van de wens tot beëindiging van het recht van opstal te hebben kennisgenomen, daarmee akkoord te gaan en afstand van het recht van opstal door leidingbeheerder te aanvaarden.*
- 3 *Grondeigenaar verleent, voor zoveel nodig, aan leidingbeheerder onherroepelijke volmacht ook in andere gevallen van het tenietgaan van het recht van opstal daarvan in de openbare registers te doen blijken middels inschrijving van notariële akte(n) en/of verklaring(en), namens grondeigenaar vanwege leidingbeheerder ondertekend, welke volmacht niet zal eindigen door het overlijden van grondeigenaar dan wel zijn ondercuratelestelling.*

#### **Artikel 9**

*Bij algehele of gedeeltelijke beëindiging van de bij de overeenkomst bedongen rechten en verplichtingen zal het werk, onderscheidenlijk het gedeelte ten aanzien waarvan de rechten en verplichtingen worden beëindigd, OM NIET eigendom van de grondeigenaar worden.*

#### **Artikel 10**

*Leidingbeheerder zal zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst kunnen overdragen aan een derde.*

#### **Artikel 11**

*Leidingbeheerder is geen retributie verschuldigd.*

#### **Artikel 12**

- 1 *Indien de grondeigenaar na ondertekening van deze overeenkomst, doch voordat het recht van opstal door inschrijving in de openbare registers zal zijn gevestigd, het voornemen heeft over te gaan tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van bovengenoemd registergoed, dan wel tot bezwaring daarvan met een beperkt recht, waaronder begrepen het recht van hypotheek, dan zal hij zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen opstalrecht en de wederpartij de verplichting opleggen dat deze aan de vestiging van het opstalrecht onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het vestigen van het opstalrecht, noch wegens retributies, zulks op straffe van een zonder ingebrekestelling opeisbare boete van € 11.345,=.*
- 2 *Grondeigenaar verleent leidingbeheerder onherroepelijk toestemming om, onmiddellijk na het sluiten van de overeenkomst, al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van het werk, zulks onder afstanddoening en voor zover nodig in overdracht tot eigendom aan leidingbeheerder van alle rechten op hetgeen door leidingbeheerder ter plaatse mocht worden gebouwd of aangebracht.*

#### **Artikel 13**

- 1 *Mocht tussen partijen geen overeenstemming zijn verkregen over de aanwezigheid van schade, dan zal het geschil - indien één van de partijen aan de ander schriftelijk te kennen heeft gegeven dat een zodanig geschil aanwezig is, wordt het geacht te bestaan - met uitsluiting van de gewone rechter, in eerste en hoogste aanleg worden beslecht door één gezamenlijk te benoemen scheidsmen, of, zo één der partijen verklaart daaraan de voorkeur te geven, door drie scheidslieden, waarvan partijen er elk één en deze twee gezamenlijk de derde zullen benoemen, die tevens als voorzitter zal fungeren.*

- 2 *Indien partijen omtrent de keuze van de scheidsman niet binnen dertig dagen na de in lid 1 genoemde schriftelijke kennisgeving tot overeenstemming kunnen komen dan wel, ingeval drie scheidslieden dienen te worden benoemd, hetzij één partij of beide partijen niet binnen voornoemde termijn van dertig dagen de door haar te benoemen scheidsman/-lieden aanwijst/-wijzen, hetzij de twee door partijen benoemde scheidslieden het niet binnen zestig dagen na meergemelde schriftelijke kennisgeving eens kunnen worden over de keuze van de derde scheidsman, tevens voorzitter, zal de benoeming van de enkele scheidsman, de ontbrekende scheidslieden, respectievelijk de derde scheidsman, geschieden door de President van de Rechtbank van het Arrondissement, waar grondeigenaar woont, casu quo is gevestigd, zulks op verzoek van de meest gereede partij.*
- 3 *De scheidsman zal, casu quo de scheidslieden zullen, de procedure bepalen en oordelen naar de regelen des rechts. Zijn/hun last zal onherroepelijk voortduren tot aan zijn/hun einduitspraak. Daarbij zullen de kosten van het geding, die van de scheidsman of -lieden daaronder begrepen, ten laste van de geheel of grotendeels in het ongelijk gestelde partij worden gebracht dan wel, indien de billijkheid ertoe aanleiding mocht geven, geheel of ten dele kunnen worden gecompenseerd.*

#### **Artikel 14**

- 1 *Grondeigenaar verleent onherroepelijk volmacht met de bevoegdheid van substitutie aan leidingbeheerder om voor en namens hem de notariële akte te verlijden en te ondertekenen waarin de inhoud van deze overeenkomst zal worden opgenomen, om die akte te laten overschrijven in de openbare registers, alsmede om al datgene te doen en te laten verrichten wat ter zake vereist mocht zijn.*
- 2 *De kosten van deze overeenkomst, de notariële akte en de overschrijving in de openbare registers zullen door de grondeigenaar worden gedragen.*

#### **Artikel 15**

*Voor de tenuitvoerlegging van deze overeenkomst kiezen partijen domicilie ten kantore van notaris Van der Meulen, Kock & Ubachs te Waddinxveen, die met het opstellen en verlijden van de notariële akte zal worden belast.; en voorts zijn op voormeld recht van opstal van toepassing de "Algemene Voorwaarden inzake overeenkomsten tot vestiging van een opstalrecht betreffende de aanleg en instandhouding van leidingen en/of kabels met bijbehoren door of ten behoeve van Oasen N.V. (AVL), welke woordelijk luiden als volgt:*

#### **Artikel I**

*In deze Algemene Voorwaarden betreffende aanleg en instandhouding van leidingen (hierna te noemen: AVL) wordt verstaan onder:*

*het opstalrecht: een recht van opstal als bedoeld in artikel 101 e.v., boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;*

*Oasen: Oasen N.V., gevestigd te Gouda, inschrijving Handelsregister te Rotterdam, nr. 29.010 639, leidingbeheerder;*

*de eigenaar: de zakelijk gerechtigde(n) tot de grond waarop het opstalrecht wordt of is gevestigd;*

*de grondgebruiker: degene(n) die krachtens een persoonlijk recht gebruik maakt/maken van de grond;*

*de overeenkomst: de door Oasen N.V. met grondeigenaren te sluiten overeenkomst betreffende het verlenen van een opstalrecht tot de aanleg, het in eigendom hebben, gebruiken en in stand houden van leidingen met bijbehoren in of boven de grond van grondeigenaar;*

*de akte van vestiging: de notariële akte tussen partijen, waarbij voormeld recht van opstal wordt verleend en aangenomen, bestemd om door inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers dit recht te vestigen;*

*de grond: de aardbodem waarop en/of waarin het werk kan worden aangelegd, mede aan de hand van de kadastrale aanduiding (perceel);*

*het werk: de op en/of in de grond gelegde of te leggen leiding(en) met bijbehoren;*

*het bijbehoren: één of meer naar het oordeel van Oasen N.V. noodzakelijke, bij een leiding behorende zaken, zoals aansluitingen, bochtverankeringen, afsluiters, controleputten, anticorrosieapparatuur, merktekens en dergelijke;*

*de leiding: een aaneengesloten stelsel voor transport en/of distributie van water;*

*het tracé: de op een door of ten behoeve van Oasen N.V. te vervaardigen tekening aangebrachte schetsmatige lijn, overeenkomstig welke het werk op en/of in de grond is of zal worden aangelegd.*

*annex rechten en verplichtingen: de door grondeigenaar en Oasen N.V. aanvullend gemaakte afspraken.*

#### **Artikel II**

- 1. Het recht houdt mede in dat Oasen bevoegd is om het werk te (laten) inspecteren, onderhouden, herstellen en vervangen, en voorts dat zowel bij het aanbrengen als ingeval naar het oordeel van Oasen onderhouds, herstel of vervangingswerkzaamheden dienen plaats te vinden, Oasen en door haar aan te wijzen derden toegang zullen hebben tot de grond met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen, zulks op een in redelijk overleg met grondeigenaar casu quo gebruiker te bepalen wijze, alsmede gebruik zullen kunnen maken van een voor de uitvoering van de werkzaamheden vereiste strook grond aan weerszijden van het tracé.*
- 2. De tekening, waarop het tracé is of conform het welke zal worden vastgelegd, zal zo spoedig mogelijk na het gereedkomen van het werk aan grondeigenaar en aan de ten tijde van het sluiten van de overeenkomst bij Oasen bekende gebruiker(s) van de grond worden ter hand gesteld.*

#### **Artikel III**

- 1 Grondeigenaar zal Oasen inlichten omtrent het al dan niet bestaan van gebruiksrechten. Ingeval de grond door een derde wordt gebruikt zal grondeigenaar de gebruiker inlichten omtrent de overeenkomst, deze AVL, alsmede omtrent de in artikel II, lid 2 vermelde tekening.*
- 2 Hetzelfde is het geval indien de grondeigenaar bericht ontvangt als bedoeld in artikel 13 lid 3 van de overeenkomst.*
- 3 Oasen vrijwaart grondeigenaar, die aan het bepaalde van lid 1 van dit artikel heeft voldaan, tegen vorderingen van de rechtmatige gebruiker van de grond wegens storing in diens genot, terwijl grondeigenaar Oasen vrijwaart tegen aanspraken van derden, welke afbreuk kunnen doen aan de rechten van Oasen, voor zover grondeigenaar redelijkerwijze kennis kon dragen van deze aanspraken.*

#### **Artikel IV**

- 1 Oasen zal de leiding(en) ingraven met een technisch verantwoorde gronddekking, welke voor agrarische gronden zal worden bepaald na ingewonnen advies van de Directie Landbouw, Natuur en Openlucht recreatie. De gronddekking zal niet minder dan tachtig centimeter bedragen, tenzij het werk op of boven de grond is gelegen.*
- 2 Na afloop van de aanleg-, onderhouds-, herstel- of vervangingswerkzaamheden zal de grond weer in een zo goed mogelijke staat worden gebracht; bij cultuurgrond zal dit op cultuurtechnische verantwoorde wijze geschieden.*
- 3 Grondeigenaar en de eventuele gebruiker van de grond behouden het volledige*

*genot en gebruik van de desbetreffende grond, voor zover een en ander niet in strijd is met de aan Oasen verleende opstalrecht en annexe rechten.*

- 4 *Grondeigenaar zal zich op het met recht van opstal belaste registergoed onthouden van elke handeling, waardoor het met behulp van het werk te verrichten watertransport kan worden belet of belemmerd, dan wel waardoor gevaar kan ontstaan voor personen of goederen, en zal in het bijzonder op de in de overeenkomst beschreven strook grond geen bouwwerken oprichten, goederen – waaronder begrepen afvalstoffen- opslaan, gesloten wegdek aanbrenge, ontgrondingen verrichten, rioleringen dan wel leidingen of kabels aanleggen, bomen of diepwortelende struiken planten dan wel voorwerpen de grond indrijven, noch aan een derde toestemming tot zulk een handeling verlenen, zonder schriftelijke instemming van Oasen, die nimmer op onredelijke gronden zal weigeren medewerking te verlenen.*
- 5 *Indien tengevolge van werkzaamheden, uitgevoerd door of in opdracht van grondeigenaar, voor wat de werkzaamheden in lid 4 betreft, na verkregen toestemming van Oasen, schade aan of vanwege het werk ontstaat, zal Oasen grondeigenaar hiervoor niet aansprakelijk stellen casu quo hem deze schade vergoeden, tenzij aan grondeigenaar opzet of grove schuld kan worden verweten.*

#### **Artikel V**

- 1 *In het bedrag, vermeld in artikel 4 lid 1 van de overeenkomst, is niet begrepen een vergoeding met betrekking tot eventueel bijbehoren.*
- 2 *Met betrekking tot de bijbehoren zal Oasen:*
  - a *zich beperken tot die bijbehoren, die voor de veiligheid en de instandhouding van het watertransport noodzakelijk zijn;*
  - b *het bijbehoren zodanig situeren dat rekening wordt gehouden met de wederzijdse belangen;*
  - c *de via een afzonderlijke taxatie vast te stellen schade aan de eigenaar casu quo gebruiker als bedoeld in artikel III vergoeden.*

#### **Artikel VI**

- 1 *Oasen stelt zich aansprakelijk voor alle door de aanlegwerkzaamheden, door het eigenlijke gebruik of de inspectie van het werk, dan wel door onderhouds , herstel , vervangings- of verleggingswerkzaamheden veroorzaakte*
  - a *beschadiging of vernietiging van aan grondeigenaar toebehorende opstallen en andere zaken, met inbegrip van gewassen;*
  - b *belemmering van de exploitatie van het op de grond gevestigde bedrijf.*
- 2 *Indien in de toekomst als gevolg van de aan Oasen verleende rechten schade voor grondeigenaar zou ontstaan, welke niet volgens de regelen van deze AVL is vergoed, zal Oasen deze schade alsnog aan grondeigenaar vergoeden, indien en voor zover*
  - a *grondeigenaar aanspraak op schadevergoeding zou kunnen maken ingeval hem ten aanzien van het in artikel 1 van de overeenkomst omschreven werk een gedoogplicht overeenkomstig de Belemmeringenwet Privaatrecht zou zijn opgelegd en*
  - b *de schade door grondeigenaar zo veel mogelijk is beperkt, bijvoorbeeld door aanwezig of redelijkerwijze te verwachten schade oorzaken tijdig aan Oasen schriftelijk mede te delen, zodat Oasen in staat zal zijn het werk eventueel te (doen) verplaatsen of de nodige ontheffingen te verlenen.*
  - c *Een vergoeding als bedoeld in dit artikel zal in beginsel slechts éénmaal zijn verschuldigd met betrekking tot hetzelfde perceel grond, tenzij bijzondere omstandigheden een andere beslissing rechtvaardigen.*
- 3 *Schade als bedoeld in de leden 1 en 2, welke niet is of wordt geleden door*

*grondeigenaar doch door degene(n), die van hem rechtmatig het gebruik van de grond heeft (hebben) verkregen, zal Oasen rechtstreeks aan die gebruiker(s) vergoeden.*

- 4 a *In lid 2 dient onder grondeigenaar te worden verstaan: degene(n), die bij het sluiten van de overeenkomst als wederpartij van Oasen optreedt (optreden), dan wel de gebruiker - niet eigenaar - alsmede beider rechtsopvolgers onder algemene titel. Het bepaalde in lid 2 geldt ook bij overgang onder bijzondere titel aan bloed- en aanverwanten telkens tot en met de 2e graad van de in dat lid genoemde rechthebbenden.*
- b *Onder rechtsopvolgers onder algemene titel in sub 4a hiervoor genoemd, worden tevens begrepen degenen die weliswaar onder bijzondere titel verkrijgen, doch met inachtneming van de in de landbouw geldende gebruiken, met betrekking tot eigendomsoverdracht aan kinderen in feite gelijkgesteld dienen te worden met rechtsopvolgers onder algemene titel, alsmede degenen die verkrijgen op basis van een akte van toedeling in het kader van de Wet Inrichting Landelijk Gebied, met uitzondering van toedeling aan publiekrechtelijke en/of openbare lichamen.*
- 5 *Tot schadevergoeding uit hoofde van één van de leden 1 tot en met 3 van dit artikel zal worden overgegaan, indien en voor zover de schade voldoende aannemelijk is gemaakt.*
- 6 *Schade, als in dit artikel alsmede in artikel IV, lid 5 bedoeld, welke naar het oordeel van Oasen ten laste van derden behoort te komen, wordt door Oasen slechts vergoed tegen gelijktijdige indeplaatsstelling ten behoeve van Oasen, voor zover deze niet reeds uit de wet voortvloeit, door de benadeelde van diens eventuele rechten op vergoeding daarvan door derden.*

#### **Artikel VII**

*Zowel wat de in artikel 4, lid 1 van de overeenkomst vermelde vergoeding ineens als wat de krachtens artikel V, lid 2c, artikel VI en/of artikel 14 van de overeenkomst verschuldigde betalingen betreft, zal Oasen in geval van mede eigendom casu quo mede-gebruik onder alle omstandigheden gekweten zijn door betaling aan één van de mede eigenaren casu quo medegebruikers.*

#### **Artikel VIII**

*De overeenkomst en de AVL worden beheerst door Nederlands recht. Eventuele uit de overeenkomst en/of AVL voortvloeiende geschillen zullen aan de in dat verband bevoegde civiele rechter voorgelegd worden.*

#### **Artikel IX**

*Vorenstaande A.V.L. maken deel uit van de door partijen ondertekende zakelijk recht overeenkomst. Grondeigenaar verklaart deze A.V.L. te hebben ontvangen, van de inhoud te hebben kennis genomen en daarmee akkoord te gaan, zulks blijkens ondertekening.*

*De hiervoor in de aanhaling in artikel 9 omschreven erfdienstbaarheid heeft, gezien de ligging van het verkochte, geen betrekking op het verkochte.*

*De hiervoor in de aanhaling in artikel 10 sub 1. omschreven brug is niet aangelegd en het hiervoor in de aanhaling in artikel 10 sub 2. omschreven boerenhek heeft geen betrekking op het verkochte.*

*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.

## TE VESTIGEN 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 en ten behoeve en ten laste van de naast en nabijgelegen kavels (met de bouwnummers 1 tot en met 6) en het mandelig +te bestemmen+bestemde terrein in het onderhavige project "de Zes Florijnen" te Waddinxveen, alle deulitmakend de percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie C nummers 6855, 6856, 6857, 6858, 6859, 6861 en 6862, aan welke percelen door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend, de navolgende erfdienstbaarheden:

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.

## MANDELIGHEID

### Artikel 9

#### **keuze bij 1e levering met mandeligheid**

- a. Koper is gehouden mede te werken aan bestemming van het verkochte sub b. tot gemeenschappelijk nut -en daarmee tot mandelige zaak- voor de eigenaren van de woningen (met de bouwnummers 1 tot en met 6) aan Florijnlaan + tot en met + te Waddinxveen, zulks overeenkomstig de aan koper bekende ontwerp-akte van mandeligheid.
- b. Voor zoveel nodig wordt door verkoper en alle overige -huidige en toekomstige- eigenaren van de betrokken kavels bij deze aan koper opgelegd, en verbindt koper zich bij deze nadrukkelijk tot naleving van al die verplichtingen welke voor hem met betrekking tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke -mandelige- zaak voortvloeien.
- c. Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming (verder te noemen: niet-nakoming) ten aanzien van het in bedoelde akte van mandeligheid bepaalde, is voor elke overtreding of niet-nakoming een onmiddellijk opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) verschuldigd ten behoeve van de overige mede- eigenaren gezamenlijk, zonder dat enig bevel of enige ingebrekestelling zal zijn vereist, en wel door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming.
- d. Het in de leden a, b en c van dit artikel bepaalde (het in lid a bepaalde

alleen zolang de akte van mandeligheid nog niet is verleden), alsmede het in het onderhavige lid d bepaalde moet bij iedere overdracht van het verkochte, of een gedeelte daarvan, worden opgenomen en aan de verkrijger worden opgelegd en ten behoeve van de overige eigenaren in de gemeenschappelijke -mandelige- eigendom worden aangenomen. Bij niet-nakoming van deze verplichting is een door het enkele feit van de niet-nakoming onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) door de nalatige verschuldigd ten behoeve van de overige mede-eigenaren verschuldigd, onverminderd de overige aan de overige mede-eigenaren toekomende rechten en acties.

***einde keuze 1e akte met levering kavel met aandeel mandeligheid  
keuze 2e levering en volgende kavel met aandeel mandeligheid***

- a. Met betrekking tot het terrein waarvan het verkochte sub b deel uitmaakt wordt nog verwezen naar een akte van mandeligheid op + verleden voor mr +, notaris te Waddinxveen, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op + in register Hypotheken 4, in deel + nummer +, in welke akte is bepaald dat het verkochte sub b. ten titel van mandeligheid gemeenschappelijk eigendom zal zijn van de eigenaren van de woningen (met de bouwnummers 1 tot en met 6) aan de Florijnlaan + tot en met + te Waddinxveen, en in welke akte de rechten en verplichtingen met betrekking tot die gemeenschappelijke eigendom nader zijn uitgewerkt.
- b. Voor zoveel nodig wordt door verkoper ten behoeve van haarzelf en alle overige -huidige en toekomstige- eigenaren van de hiervoor sub a bedoelde kavels bij deze aan koper opgelegd, en verbindt koper zich bij deze nadrukkelijk tot naleving van al die verplichtingen welke voor hem met betrekking tot zijn aandeel in de gemeenschappelijk –mandelige– zaak voortvloeien uit laatstgemelde, aan hem, koper qua inhoud volledig bekende akte van mandeligheid.
- c. Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming (verder te noemen: niet-nakoming) ten aanzien van het in bedoelde akte van mandeligheid bepaalde, is voor elke overtreding of niet-nakoming een onmiddellijk opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) verschuldigd ten behoeve van de overige eigenaren gezamenlijk, zonder dat enig bevel of enige ingebrekestelling zal zijn vereist, en wel door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming.
- d. Het in de leden a, b en c van dit artikel bepaalde, alsmede het in het onderhavige lid d bepaalde moet bij iedere overdracht van het verkochte , of een gedeelte daarvan, worden opgenomen en aan de verkrijger worden opgelegd en ten behoeve van de overige eigenaren in de gemeenschappelijke –mandelige- eigendom worden aangenomen onverminderd de doorwerking van rechtswege van deze –goederenrechtelijke- bepalingen.  
Bij niet-nakoming van deze verplichting is een door het enkele feit van de niet-nakoming onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) door de nalatige verschuldigd ten behoeve van de overige mede-eigenaren.

***einde keuze 2e levering en volgende kavel met aandeel mandeligheid  
keuze opnemen bij bouwnummers 1-12***

KETTINGBEDING/KWALITATIEVE VERPLICHTING GROENE  
ERFAFSCHIEDINGEN EN BOMEN



## Artikel 10

1. Verkoper zal voor zijn rekening groene erfafscheidingen (in de vorm van hagen) en bomen op het verkochte (laten) aanbrengen. Koper en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht jegens verkoper de betreffende groene erfafscheidingen en bomen in stand te houden; het is koper en zijn rechtverkrijgenden niet toegestaan de betreffende groene erfafscheidingen en bomen 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 partij en ten behoeve van verkoper en onverminderd het recht van verkoper 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 verkoper, zulks onverminderd de overige aan verkoper toekomende rechtsmiddelen.
3. Voorts komen partijen hierbij overeen dat de hiervoor in lid 1 en lid 2 van dit artikel opgenomen verplichtingen -voor zover deze bestaan uit een dulden of niet doen- ook gelden als kwalitatieve verplichtingen, onder bepaling dat:
  - deze verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte geheel danwel gedeeltelijk zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel;
  - degenen, die van de rechthebbende op het verkochte een recht van gebruik zullen verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor opgenomen verplichtingen gebonden.

## ZELFBEWONINGSPLICHT/ANTI-SPECULATIEBEDING/KETTINGBEDING

### Artikel 11

1. Ten aanzien van een door verkoper en koper in de koopovereenkomst overeengekomen anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht met betrekking tot het verkochte is in de koopovereenkomst het navolgende opgenomen, woordelijk luidend:

#### **artikel 24 Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding**

*Met betrekking tot het Verkochte geldt een zelfbewoningsplicht alsmede een anti-speculatiebeding, welke door middel van een ketting- en boetebeding in de akte van levering van het Verkochte zal worden vastgelegd, waarvan de inhoud luidt als volgt:*

#### Zelfbewoningsplicht

*Koper is verplicht de tot het Verkochte behorende woning zelf (met zijn partner en/of andere gezinsleden) te bewonen. Koper mag deze woning dus niet verhuren of op een andere manier in gebruik geven aan andere personen of bedrijven. Deze zelfbewoningsplicht eindigt 5 jaar na de datum van levering van het Verkochte aan Koper. Op het moment dat*

*Koper de woning binnen deze termijn verkoopt en levert aan een ander, dan moet hij deze zelfbewoningsplicht doorleggen aan de nieuwe koper/eigenaar. Deze verplichting wordt daarom als een kettingbeding in de leveringsakte opgenomen. Wanneer Koper of zijn rechtsopvolger (nieuwe koper/eigenaar) deze verplichting niet doorlegt aan de nieuwe koper/eigenaar dan is hij een direct opeisbare boete aan Ondernemer verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).*

*Anti-speculatiebeding.*

- 1. Koper mag de woning die op het Verkochte is gebouwd verkopen aan een ander, maar indien Koper binnen een termijn van vijf (5) jaar na de datum van levering van het Verkochte aan Koper overgaat tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van de woning aan derden - verlening van een zakelijk genotsrecht daaronder begrepen- dan is, om speculatie met het Verkochte tegen te gaan, de volgende regeling van toepassing en is Koper verplicht aan Ondernemer het volgende te betalen:
  - a. vanaf de datum van notariële levering tot en met 1 jaar daarna 100% van de winst;*
  - b. 1 jaar na de datum van notariële levering tot en met 2 jaar na de datum van levering 80% van de winst;*
  - c. 2 jaar na de datum van notariële levering tot en met 3 jaar na de datum van levering 60% van de winst;*
  - d. 3 jaar na de datum van notariële levering tot en met 4 jaar na de datum van levering 40% van de winst;*
  - e. 4 jaar na de datum van notariële levering tot en met 5 jaar na de datum van levering 20% van de winst.**
- 2. De winst is het verschil tussen de waarde van het Verkochte bij verkoop en het totaalbedrag van:
  - a. de koopsom van het Verkochte die Koper aan Ondernemer betaalt (bij elkaar de V.O.N. prijs), Deze V.O.N. prijs wordt vanaf de datum van levering geïndexeerd met het CBS consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens of een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het CBS dit prijsindexcijfer niet meer hanteert; en*
  - b. de kosten/investeringen van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot het Verkochte, die aard en nagelvast zijn aangebracht. Koper moet deze verbeteringswerkzaamheden aantonen met de daarvoor ontvangen facturen van derden.**
- 3. De waarde van het Verkochte bij verkoop is gelijk aan de koopsom, die Koper van de nieuwe koper ontvangt, tenzij Ondernemer van oordeel is dat de waarde hoger is dan de koopsom. De waarde wordt in dat laatste geval vastgesteld door een onafhankelijk taxateur. Ondernemer verstrekt de opdracht aan deze onafhankelijk taxateur.*
- 4. Indien de bedoelde kosten van verbeteringswerkzaamheden niet kunnen worden aangetoond met facturen, dient Koper een taxatierapport te overleggen dat opgemaakt is door een onafhankelijk gecertificeerd taxateur, niet zijnde de makelaar die bemiddelt bij verkoop.*
- 5. Koper kan aan Ondernemer vragen om dit anti-speculatiebeding niet toe te passen. Deze vrijstelling kan onder meer worden verleend in het geval Koper gedwongen is de woning te verkopen, omdat er sprake is van:*

- a. *een echtscheiding, verbreking van een samenlevingsovereenkomst of verbreking van een partnerschapsregistratie;*
  - b. *overlijden van Koper of diens partner;*
  - c. *verhuizing die noodzakelijk is als gevolg van de gezondheid van de Koper of een van de gezinsleden of verandering van werkkring.*
6. *Het anti-speculatiebeding eindigt 5 jaar na datum van levering van het Verkochte aan Koper. Op het moment dat Koper het de woning binnen deze termijn verkoopt en levert aan een ander, dan moet hij dit anti-speculatiebeding doorleggen aan de nieuwe koper/eigenaar. Deze verplichting wordt daarom als een kettingbeding in de leveringsakte opgenomen. Wanneer Koper of zijn rechtsopvolger (nieuwe koper/eigenaar) deze verplichting niet doorlegt aan de nieuwe koper/eigenaar dan is hij een direct opeisbare boete aan Ondernemer verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,00)..*
7. *Onder verkoop van de woning wordt ook verstaan, vestiging van erfpacht of een ander beperkt genotsrecht, inbreng in mede-eigendom of andere constructies waardoor de woning uit de feitelijke beschikkingsmacht van de Koper raakt.*
2. Bij elke vervreemding van het geheel of van een gedeelte van het verkochte, danwel bij het vestigen of vervreemden van een zakelijk genotsrecht, binnen de hiervoor omschreven periode van vijf (5) jaar, 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 verkoper 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 verkoper, zulks onverminderd de overige aan verkoper toekomende rechtsmiddelen (waaronder nakoming en/of schadevergoeding te vorderen).

#### 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, casu quo daarvan wordt bij deze afstand gedaan. 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.

#### DEFINITIEF ENERGIELABEL

Verkoper beschikt thans nog niet over een definitief energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in artikel 5.11 lid 3 van de Omgevingsregeling. Verkoper zal zo spoedig mogelijk voor zijn rekening

zorgdragen voor een definitief energielabel dan wel een gelijkwaardig document als hiervoor bedoeld met betrekking tot het verkochte en zal deze zo spoedig mogelijk aan koper overhandigen.

Een eventuele boete en overige kosten die mogelijk voortvloeien uit het ontbreken van een definitief energielabel zijn geheel voor rekening van verkoper.

#### VOLMACHT TEN BEHOEVE VAN BIJHOUDING OPENBARE REGISTERS

Partijen geven volmacht aan ieder van de ten kantore van Van der Meulen, Kock en Ubachs, notarissen te Waddinxveen, werkzame personen, met de macht van substitutie en verlening van ondervolmacht, om namens partijen mee te werken aan een akte van rectificatie (verbetering) als bedoeld in artikel 42 Kadasterwet, voorzover door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in het kader van het hiervoor in deze akte bepaalde om verbetering mocht worden verzocht.

#### 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.

#### ROERENDE ZAKEN

Blijkens gemelde koopovereenkomst zijn in het verkochte geen roerende zaken begrepen waaraan afzonderlijk een waarde wordt toegekend.

#### 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