



MODEL AKTE VAN LEVERING
Bouwnummers 1 tot en met 14, 23 en 24, 46 tot en met 49 en 50 tot en met
65
 PB68702lv
 (ontwerp 30 april 2026)

Op * verschijnen voor mij, Mr *, notaris te Lansingerland:

1. * de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Zondag**
Ontwikkeling B.V., gevestigd te Rhenen, adres: Stationsstraat 23, 4001
 CD Tiel, Handelsregister nummer 30064681;

hierna ook te noemen: Verkoper;

2. a. *
- b. *

hierna * samen te noemen: Koper.

Partijen verklaren:

IN AANMERKINGEN NEMENDE DAT

a. Verkoper is de ontwikkelaar van het bouwplan "Wijland" gelegen in het plangebied "Wilderszijde" te Bergschenhoek, gemeente Lansingerland. In dit bouwplan worden onder meer zesendertig (36) grondgebonden woningen met toebehoren gerealiseerd, bestaande uit:

- drie (3) vrijstaande villa's met de bouwnummers 10,13 en 14, respectievelijk kadastraal bekend: gemeente Bergschenhoek, sectie B, nummers *;
- zes (6) twee-onder-één kapwoningen met de bouwnummers 8, 9, 11, 12, 23 en 24, respectievelijk kadastraal bekend: gemeente Bergschenhoek, sectie B nummers *;
- elf (11) rijwoningen met de bouwnummers 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 46, 47, 48 en 49, respectievelijk kadastraal bekend: gemeente Bergschenhoek, sectie B nummers *; en
- zestien (16) levensloop bestendige hofwoningen met bouwnummers 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 en 65, respectievelijk kadastraal bekend gemeente Bergschenhoek, sectie B nummers *;

hierna tezamen ook wel aangeduid in deze akte als: het Bouwplan.

b. Het Bouwplan is weergegeven op de situatietekening, bestaande uit één blad, hierna te noemen: de Situatietekening, welke is gehecht aan de eerste akte van levering in dit bouwplan, op * verleden voor Mr *, notaris te Lansingerland, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op * in register Hypotheken 4, deel * nummer *.

**KOOPOVEREENKOMST/LEVERING/VOORAFGAANDE
 VERKRIJGING/KOOPPRIJS/KOSTEN**

Koopovereenkomst

Verkoper en Koper hebben met elkaar een koopovereenkomst gesloten. Daarbij heeft de Verkoper aan de Koper verkocht en heeft de Koper van de Verkoper gekocht:

een perceel bouwgrond (bouwkavel nummer *), plaatselijk bekend * Bergschenhoek, gemeente Lansingerland, kadastraal bekend gemeente **Bergschenhoek**, sectie **B**, nummer *, (ongeveer) groot * vierkante meter (* m²),

waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en – oppervlakte is toegekend en welk perceel bouwgrond tevens schetsmatig is aangegeven op de Situatietekening,

in deze akte ook genoemd: het Verkochte.

Levering

Ter uitvoering van de gesloten koopovereenkomst levert Verkoper aan Koper, die hierbij gezamenlijk, ***ieder voor de onverdeelde helft***, aanvaardt: het Verkochte.

Voorafgaande verkrijging

Verkoper heeft het Verkochte verkregen door inschrijving van een afschrift van een akte van levering op *, in register Hypotheken 4 bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in deel * nummer *, welke akte is verleden op * door Mr *, notaris te Lansingerland.

In deze akte is kwijting verleend voor de betaling van de koopprijs en werd tevens geconstateerd dat geen van partijen zich nog op een ontbindende voorwaarde kan beroepen.

Koopprijs

1. De Koopprijs voor het Verkochte bedraagt * (€ *), inclusief omzetbelasting.
2. Koper heeft vóór het ondertekenen van de onderhavige akte de Koopprijs en hetgeen daarnaast nog is verschuldigd volgens de door de notaris opgestelde afrekening, gestort op de kwaliteitsrekening, zijnde een rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt, van Oostland Notaris, gevestigd te Lansingerland.
3. Betalingen van aanneemtermijnen en of overige betalingen welke voortvloeien uit de hierna genoemde aannemingsovereenkomst zullen plaatsvinden overeenkomstig hetgeen in de aannemingsovereenkomst daaromtrent is overeengekomen.
4. Verkoper verleent hierbij kwijting aan Koper voor de betaling van de Koopprijs en hetgeen daarnaast nog is verschuldigd volgens de door de notaris opgestelde afrekening.
5. Verkoper stemt ermee in dat de notaris de Koopprijs onder zich houdt totdat de notaris met zekerheid kan vaststellen dat het Verkochte niet anders is belast met hypotheek en of beslagen waaromtrent de notaris een roeyementstoezegging is gedaan door de desbetreffende hypotheekhouders/beslagleggers.

Kosten

De notariële kosten en het kadastraal tarief wegens de levering van het Verkochte komen voor rekening van de Verkoper.

OVERIGE BEPALINGENAannemingsovereenkomst/Woningborg

Koper sloot met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Bouwbedrijf Frans Vink en Zonen B.V., gevestigd te Moordrecht, adres:

Zuidplaspolderweg 3, 2841 DC Moordrecht een aannemingsovereenkomst, bij welke overeenkomst de Koper aan de aannemer de opdracht heeft verstrekt om op het Verkochte een woning met bijbehoren te realiseren.

Het onderhavige project is geregistreerd bij Woningborg N.V. met als planregistratienummer: W-2026-02310-E003.

Koper bevestigt dat hij voorafgaande aan het ondertekenen van deze akte een garantiecertificaat van Woningborg N.V. heeft ontvangen.

Omgevingsvergunning

Voor het onderhavige project is een omgevingsvergunning afgeven met kenmerk 1790563. Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk.

Leveringsverplichting, juridische levering, over-/ondermaat en feitelijke levering

1. Verkoper is verplicht aan Koper eigendom te leveren die:

- a. onvoorwaardelijk is;
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
- d. niet bezwaard is met beperkte rechten, anders dan hierna vermeld;
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, voorzover hierna niet anders is vermeld.

2. Verschil tussen de werkelijke grootte en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het Verkochte of de maat of grootte genoemd in de koopovereenkomst geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

3. Het Verkochte wordt heden aan Koper geleverd in de staat zoals door partijen met elkaar overeengekomen in de koopovereenkomst en de Koper aanvaardt dit overeenkomstig. Het risico van het Verkochte komt per heden voor rekening van de Koper. De aanvaarding van voornoemd risico geschiedt met in achtneming van hetgeen Koper daaromtrent nader in de aannemingsovereenkomst met de hiervoor genoemde aannemer daarover is overeengekomen.

Aanspraken

Alle rechten van vrijwaring en andere rechten die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover zijn rechtsvoorgangers en/of derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder-)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, over op Koper.

Voor zover bepaalde rechten niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, levert Verkoper hierbij, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, aan Koper, die hierbij aanvaardt, het desbetreffende recht. Koper is vanaf de oplevering van het Verkochte bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

A. ERFDIENSTBAARHEDEN

A.1. Bouwerdienstbaarheden

Ter uitvoering van hetgeen partijen bij de koopovereenkomst met elkaar zijn overeengekomen, worden bij deze, casu quo zijn in eerdere akten, over en weer, ten behoeve en ten laste van het Verkochte, hierna zowel dienend als heersend erf en ten laste en ten behoeve van de overige tot het Bouwplan behorende bouwkavels, hierna zowel dienend als heersend erf, de navolgende erfdienstbaarheden verleend en aangenomen, te weten:

licht

de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het Bouwplan, met inbegrip van aangeboden uitbreidings-/meerwerkopties zoals blijkt uit de aannemingsovereenkomst, ook indien deze na oplevering van de op het Verkochte te realiseren woning worden gerealiseerd, te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt;

uitzicht

de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de rechthebbende van het dienend erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de rechthebbende van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersend erf is gelegen, anders te gebruiken dan voor het parkeren van (een) (personen)auto('s) en/of als siertuin en het verbod hierin opstallen (niet-zijnde beplantingen) te hebben, die het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het Bouwplan, met inbegrip van aangeboden uitbreidings-/meerwerkopties zoals blijkt uit de aannemingsovereenkomst, ook indien deze na oplevering van de op het Verkochte te realiseren woning worden gerealiseerd, op het heersend erf te bouwen dan wel gebouwde woning belemmeren;

overbouw

de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het Bouwplan, met inbegrip van aangeboden uitbreidings-/meerwerkopties zoals blijkt uit de aannemingsovereenkomst, tenzij hierna anders is vermeld, ook indien deze na oplevering van de op het Verkochte realiseren woning worden gerealiseerd, eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde opstal gedeeltelijk op het dienend erf is/wordt gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf gebouwde opstal behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;

legalisering

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

a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;

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

legalisering uitbreidings-/meerwerkopties

de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde uitbreidings-/meerwerkopties, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de rechthebbende van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de uitbreidings-/meerwerkopties van het Bouwplan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de uitbreidings-/meerwerkopties die door de aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden, met dien verstande dat indien na de eerste oplevering op een heersend erf een uitbouw wordt gerealiseerd, deze uitbouw (slechts) tot op de kadastrale erfgrens mag worden gerealiseerd; indien op het aangrenzende bouwkevel reeds een uitbouw als hiervoor bedoeld is gerealiseerd, mag worden ingebalkt en ingeankerd in de buitengevel van die uitbouw;
- b. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de rechthebbende van het heersend erf;
- c. de bouwwerken worden na schriftelijke aankondiging gerealiseerd in één bouwstroom, binnen een termijn van zes (6) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief eventuele herstelwerkzaamheden);

regenwater en drop

de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om het overlopende water van de uitvoering van het Bouwplan, met inbegrip van aangeboden uitbreidings-/meerwerkopties zoals blijkt uit de aannemingsovereenkomst, ook indien deze na oplevering van een op een heersend of dienend erf te realiseren woning worden gerealiseerd, via de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.

A.2. Nadere bepalingen ter zake het fotovoltaïsch systeem/zonnepanelen met bijbehoren.

In/op de te realiseren woningen zal een fotovoltaïsch systeem worden aangebracht, welk systeem onder meer bestaat uit zonnepanelen, een omvormer, de leidingen ertussen en montagematerialen.

Ter uitvoering van hetgeen partijen daaromtrent met elkaar zijn overeengekomen wordt de hiervoor vermelde erfdienstbaarheid met betrekking tot de aanwezigheid van het fotovoltaïsch systeem bij deze nader uitgewerkt met de navolgende bepalingen:

a. verboden handelingen

het is de rechthebbende van het dienend erf verboden om zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbende van het heersend erf handelingen op het

dienend erf te verrichten en/of toe te staan waardoor het optimaal functioneren van het fotovoltaïsch systeem gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen het oprichten van (bouw)werken, het aanbrengen van beplanting en/of bomen en/of het opslaan van goederen op het dienend erf die negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor de (zon)lichtopname door het fotovoltaïsche systeem;

b. vervanging van zonnepanelen

bij vervanging van de zonnepanelen dienen de vervangende panelen dezelfde uitstraling te hebben als die welke tijdens de bouw werden aangeboden.

*A.3 Erfdienstbaarheid achterpad ten behoeve van bouwnummers 50, 51, 23 en 24

Tot de bouwkavels behorende bij de bouwnummers 51 en 52 behoort een achterpad dat bestemd is om te worden gebruikt voor de bouwnummers die aan dit achterpad zijn gelegen en dit betreft de bouwnummers 50, 51 en 52 alsmede 23 en 24. Deze percelen zijn thans kadastraal bekend als volgt: kadastrale gemeente Bergschenhoek, sectie B nummer *(bouwnummer 50), nummer * (bouwnummer 51), nummer * (bouwnummer 52), nummer * (bouwnummer 23) en nummer * (bouwnummer 52).

Ter uitvoering van de bij de koopovereenkomst gemaakte afspraken wordt hierbij ten behoeve van de bouwkavels met bouwnummer 50, 51, 23 en 24 en ten laste van de bouwkavel bouwnummer 52 een erfdienstbaarheid gevestigd. De bouwkavels met bouwnummers 50, 51, 23 en 24 gelden ieder als heersend erf en de bouwkavel met bouwnummer 52 geldt daarbij als dienend erf. Gevestigd wordt hierbij de erfdienstbaarheid van weg ten behoeve van het heersende erf en ten laste van het dienende erf, waarmee de eigenaar en bevoegde gebruiker van het heersende erf het heersend erf via het achterpad gelegen op het dienend erf kan bereiken vanaf de openbare weg, de Pirandellostraat, en vise versa.

Dit recht kan worden uitgeoefend te voet en/of met aan de hand gevoerde rijwielen (met uitstaande motor), krui- en kinderwagens en dergelijke, zulks op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze.

Overeenkomstig wordt dit recht gevestigd ten behoeve van de bouwkavel met bouwnummers 50, 23 en 24 en ten laste van de bouwkavel met bouwnummer 51.

De bouwkavels met bouwnummers 50, 23 en 24 gelden ieder als heersend erf en de bouwkavel met bouwnummer 51 geldt daarbij als dienend erf.

*A.3. Erfdienstbaarheid achterpad ten behoeve van bouwnummers 56 en 57

Tot de bouwkavels behorende bij de bouwnummers 56 en 55 behoort een achterpad dat bestemd is om te worden gebruikt voor de bouwnummers die aan dit achterpad zijn gelegen en dit betreft de bouwnummers 57, 56 en 55. Deze percelen zijn thans kadastraal bekend als volgt: kadastrale gemeente Bergschenhoek, sectie B nummer *(bouwnummer 57), nummer * (bouwnummer 56) en nummer * (bouwnummer 55).

Ter uitvoering van de bij de koopovereenkomst gemaakte afspraken wordt hierbij ten behoeve van de bouwkavels met bouwnummer 57 en 56 en ten laste van de bouwkavel bouwnummer 55 een erfdienstbaarheid gevestigd. De bouwkavels met bouwnummers 57 en 56 gelden ieder als heersend erf en de bouwkavel met bouwnummer 55 geldt daarbij als dienend erf.

Gevestigd wordt hierbij de erfdienstbaarheid van weg ten behoeve van het heersende erf en ten laste van het dienende erf, waarmee de eigenaar en

bevoegde gebruiker van het heersende erf het heersend erf via het achterpad gelegen op het dienend erf kan bereiken vanaf de openbare weg, de Pirandellostraat, en vise versa.

Dit recht kan worden uitgeoefend te voet en/of met aan de hand gevoerde rijwielen (met uitstaande motor), krui- en kinderwagens en dergelijke, zulks op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze.

Overeenkomstig wordt dit recht gevestigd ten behoeve van de bouwkavel met bouwnummers 57 en ten laste van de bouwkavel met bouwnummer 56.

De bouwkavel met bouwnummer 57 geldt als heersend erf en de bouwkavel met bouwnummer 56 geldt daarbij als dienend erf.

B. INSTANDHOUDINGSVERPLICHTING/KWALITATIEVE VERPLICHTING/KETTINGBEDINGEN

1. Koper is jegens de publiekrechtelijke rechtspersoon: gemeente Lansingerland, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om de (eventueel) in opdracht van Koper aan te leggen:

- erfafscheidingen, waaronder begrepen hagen, hekwerken met hederabeplanting, Douglas palen en liggers met daartussen een gaashek met hederabeplanting; en/of

- veranda; en/of

- drainageleidingen; en/of

- verlichtingsarmaturen; en/of

- natuur-inclusieve voorzieningen,

een en ander zoals aangegeven op de Situatietekening en/of zoals deze zich na eerste afbouw van het Bouwplan op en rondom het Verkochte bevinden, in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van éénhonderd euro (€ 100,00) per dag dat de verplichting niet wordt nagekomen of overtreden, te verbeuren ten behoeve van gemeente Lansingerland.

2. Op de bouwkavels behorende bij bouwnummers 1 en 7 wordt één (1) en op de bouwkavels behorende bij de bouwnummers 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 23 en 24 worden twee (2) in opdracht van de Koper van de desbetreffende bouwkavel parkeerplaats(en) aangelegd.

Deze parkeerplaats(en) moeten door deze Koper in stand worden gehouden, door deze Koper beheerd worden en onderhouden worden, dit zodat er altijd een auto kan worden geparkeerd.

In verband met het vorenstaande bedingt de Verkoper dit bij wijze van derdenbeding, voor de gemeente Lansingerland, dat het de Koper verboden is om de toegang tot en de parkeerplaats(en) zelf, een en ander zoals aangegeven op de Situatietekening, te verwijderen of daarop voorwerpen te plaatsen of beplantingen aan te brengen waardoor deze niet meer als parkeerplaats voor auto's kunnen worden gebruikt respectievelijk dusdanige afscheiding(en) te plaatsen waardoor het gebruik als parkeerplaats niet meer of uiterst lastig mogelijk is, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) per overtreding en éénuizend euro (€ 1.000,00) per dag dat de verplichting niet wordt nagekomen of overtreden, te verbeuren ten behoeve van gemeente Lansingerland.

3. De Koper zal moeten dulden en de gemeente Lansingerland en de (publieke) nutsbedrijven zullen gerechtigd zijn te hunner behoefte en op hun

kosten voor het aanbrengen en onderhouden van voorzieningen voor (straat)verlichting, water, elektriciteit, radio- en televisieontvangst, telefonie en datacommunicatie en tot het aanbrengen, leggen, hebben, houden, onderhouden, inspecteren, repareren, vervangen en verwijderen van (licht)palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, en leidingen met bijbehorende voorzieningen voor openbare doeleinden op, in, aan of boven het Verkochte en/of aan de daarop te stichten opstallen. Burgemeester en wethouders van de gemeente Lansingerland zullen na gepleegd overleg met de eigenaar de plaatsen vaststellen waar de hiervoor vermelde werken zullen worden aangebracht, evenals de wijze waarop. De Koper is verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht te laten bestaan.

Op de plaats van de aangebrachte werken zullen geen bouwwerken opgericht, goederen opgeslagen, een gesloten wegdek en diep wortelende bomen aangebracht en ontgrondingen verricht mogen worden, noch aan derden toestemming daarvoor worden gegeven.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Lansingerland kunnen bij niet-nakoming of overtreding van het in dit artikel bepaalde een boete opleggen van één duizend euro (€ 1.000,00) voor elke dag of gedeelte van een dag dat het aanbrengen en onderhouden verhinderd of niet toegestaan wordt. Deze boete is onmiddellijk opeisbaar en wordt verbeurd door het enkele feit van de niet-nakoming of overtreding zelfs zonder dat enige ingebrekestelling is vereist.

Verkoper bedingt het vorenstaande bij wijze van derdenbeding ten behoeve van de gemeente Lansingerland en genoemde nutsbedrijven.

4. Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in lid 1 tot en met 3 van dit artikel vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen welke kunnen worden gelezen als een dulden of niet-doen hierbij tevens als kwalitatief (derden)beding in de zin van artikel 6:252 en volgende Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen/verbodsbepalingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.

Degene jegens wie vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen bestaan, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.

Koper is jegens gemeente Lansingerland, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om het hiervoor in dit artikel en het in de leden 1 tot en met 4 bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte 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 gemeente Lansingerland, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding.

De verschuldigdheid van een boete laat onverlet de verplichting tot nakoming van het beding waaraan het boetebeding verbonden is.

ZETTING/EXONERATIE

Koper verklaart bekend te zijn met het feit dat de bouwkaavel, waarop de woning (op grond van de Aannemingsovereenkomst) wordt gebouwd, gezien de samenstelling ter plaatse, gevoelig is voor – in ieder geval de eerste jaren – voortdurende zetting. Koper is er op gewezen en dient rekening te houden met het feit dat dat er een (blijvende) zetting van zowel de voor-, (zij-) als achtertuin optreedt. Koper dient zelf maatregelen te nemen (aanvullen met grond in de tuin, een strook met grind rondom de gevel) als zetting optreedt om de tuin op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom de woning kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond.

Verkoper kan niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken indien voornoemde zetting zich voor zal doen, dan wel tot vergoeding van enige schade welke het gevolg is van genoemde zetting.

Koper kan de onderliggende overeenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van voornoemde zetting.

Koper is jegens verkoper, verplicht om het onderhavige beding, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte 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 Verkoper, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding. De verschuldigdheid van een boete laat onverlet de verplichting tot nakoming van het beding waaraan het boetebeding verbonden is.

BESTAANDE Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen wordt verwezen naar de akte hiervoor genoemd onder "Voorafgaande Verkrijging", waarin het navolgende woordelijk is vermeld:

*** voor zover het Verkochte afkomstig is uit het perceel 7384 of 4784***

" voor zover Bestaande lasten en beperkingen

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in:

1. een akte van levering op vijftien juni tweeduizend één verleden voor mr. S.A. Bijma, notaris te Ede, van welke akte een afschrift is opgenomen in het daartoe bestemde register van het kadaster op achttien juni tweeduizend één in deel 21248, nummer 27, waarin het navolgende woordelijk is vermeld:

"Kwalitatieve verplichting

In verband met het bepaalde in artikel 9 verklaarden partijen te zijn overeengekomen de volgende kwalitatieve verplichting, zoals bedoeld in artikel 6:252 bij deze akte te vestigen:

Inzake de in het verkochte aanwezige verontreiniging zal de koper en zullen derden de verkoper nimmer kunnen aanspreken terzake van (de gevolgen van) die verontreiniging en koper vrijwaart verkoper voor iedere

aansprakelijkheid of actie deswege. Deze verplichting zal door inschrijving van deze akte in de Openbare Registers de werking hebben zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichting), zodat deze verplichting zal overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.”

*** einde optie alleen voor zover het Verkochte afkomstig is uit 7384 of 4784***

"2. Zelfbewoningsplicht en verbod tot doorverkoop koopwoningen Vrije Sector, adressen: */bouwnummers *, */bouwnummers * en */bouwnummers *.

Met betrekking tot verdere bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in artikel 15 van de Koopovereenkomst, woordelijk luidende:

"Artikel 15. Zelfbewoningsplicht en verbod tot doorverkoop koopwoningen Vrije sector

1. Koper verplicht zich om aan de koper van een te bouwen woning Vrije Sector, in de koopovereenkomst de verplichting op te leggen dat de woning uitsluitend mag worden gebruikt om die zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen.
2. In de koopovereenkomst tussen Koper en de eerste koper van de woningen als bedoeld in lid 1 van dit artikel, dient het volgende beding opgenomen te worden:
 - “1. De koper verplicht zich, de gekochte grond met (de daarop te bouwen) woning uitsluitend te zullen gebruiken om die daadwerkelijk zelf (met zijn eventuele partner en gezinsleden) te bewonen en te blijven bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hiernavolgende leden.
 2. Het bepaalde in lid 1 van dit beding vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende één achtereenvolgend jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
 3. Het college van burgemeester en wethouders kan in uitzonderlijke gevallen schriftelijke ontheffing verlenen van het bepaalde in dit beding. Deze ontheffing wordt in ieder geval verleend in geval van: a. verandering van werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden; daarvan is in ieder geval sprake bij een toename van een reisafstand voor het woon-werkverkeer van meer dan 50 km of een toename van een reistijd per openbaar vervoer van meer dan een uur, mits de koper daartoe bij zijn aanvraag relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen;
 - b. overlijden van de koper of diens echtgenote of partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk of samenlevingsverband van de koper;
 - d. noodzakelijke verhuizing als gevolg van de gezondheid van de koper of een van zijn gezinsleden;
 - e. gezinsuitbreiding van minimaal 2 personen na het sluiten van de koopovereenkomst van de woning.
4. Bij niet of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente Lansingerland zonder rechterlijke tussenkomst een niet voor matiging vatbare onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,-.

5. De in lid 1 opgenomen verplichting tot zelfbewoning en het verbod van doorverkoop alsmede de daaraan verbonden boete opgenomen in lid 5 zijn niet van toepassing in het geval van beslaglegging door schuldeisers zoals een bank of de belastingdienst waarbij de woning en ondergrond executoriaal verkocht worden.

6. Betaling van de boete ontheft de koper niet van de verplichting tot nakoming van de verplichtingen in dit beding. ””

Welke verplichtingen in de betreffende notariële akte(n) van (door)levering en/of bij afzonderlijke notariële akte(n) als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 en volgende van het Burgerlijk Wetboek alsmede als ketting-/boetebeding zullen worden opgelegd aan de uiteindelijke kopers van de hiervoor in dit lid 2 genoemde adressen/bouwnummers.

5. Partijen zijn in artikel 16 van de Koopovereenkomst onder meer overeengekomen om de volgende verplichtingen aan Koper op te leggen, woordelijk luidende:

“Artikel 16. Kwalitatieve verplichtingen

1. Koper en haar rechtverkrijgende moet gedogen dat palen, kabels, draden, aanduiding bordjes, drainages en pijpleidingen voor openbare doeleinden op, in, aan of boven het Verkochte en de daarop aanwezige c.q. op te richten opstellen zijn c.q. worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop het college van burgemeester en wethouders dit nodig zal achten.

2. Partijen zijn overeengekomen dat Koper jegens de Gemeente verbonden zijn als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijke Wetboek tot het dulden van het aanbrengen, hebben, onderhouden, controleren en vernieuwen van alle in de toekomst noodzakelijke nutsleidingen en kabels met eventueel bijbehoren, en alle verder voorkomende nutsvoorzieningen, overeenkomstig de gebruikelijke door de nutsbedrijven of door de Gemeente te stellen voorwaarden. In het bijzonder mogen in het Verkochte, zonder toestemming van de Gemeente, geen bouwwerken worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen of graafwerkzaamheden worden verricht, of diepwortelende bomen dan wel struiken worden geplant binnen een afstand van anderhalve meter tot het hart van reeds aanwezige c.q. door de Gemeente aan te leggen kabels en leidingen, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. Deze verplichting van de Koper rust op het Verkochte en gaat van rechtswege over op degene die het Verkochte geheel of gedeeltelijk in eigendom zal verkrijgen. Daarbij wordt tevens bepaald dat mede gebonden zijn diegene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de te stichten opstellen zullen verkrijgen. Deze verplichting zal als kwalitatieve verplichting in de notariële akte van levering worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers. Bij overtreding van de verplichting tot dulden, verbeurt de Koper een niet voor matiging vatbare onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,- (zegge: vijfentwintigduizend euro) per overtreding of niet-nakoming, te verhogen met € 1.000,- (zegge: duizend euro) per dag of gedeelte van een dag dat de niet-nakoming of overtreding van dit artikel voortduurt.”

2. Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit aangehaalde artikel 16 vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen welke kunnen worden gelezen als een dulden of niet-doen hierbij als **kwalitatief beding** in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen/verbodsbepalingen zullen

overgaan op degenen die (een deel van) het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.

Degene jegens wie vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen bestaan, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.

3. Koper is jegens gemeente Lansingerland verplicht om het hiervoor in dit artikel en het in dit lid bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte 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 gemeente Lansingerland, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftiengduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding.

Indien een rechthebbende van het Verkochte het Verkochte heeft overgedragen met inachtneming van dit artikel, dan is die rechthebbende jegens de gemeente Lansingerland bevrijd van en gekweten voor de in dit artikel vermelde verplichtingen.

4. De verschuldigdheid van een boete laat onverlet de verplichting tot nakoming van het beding waaraan het boetebeding verbonden is.

5. Aanvaarding

Koper aanvaardt alle hiervoor vermelde bijzondere lasten en beperkingen 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."

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 hierbij aan Koper opgelegd.

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

Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

OVERIG VOLMACHT TOT ROYEMENT / VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN EN OVERIGE BEPERKTE RECHTEN / RECTIFICATIE.

1. Partijen geven bij deze onherroepelijk volmacht - met de macht van substitutie - aan ieder van de medewerkers van Oostland Notaris, voornoemd, om:

a. medewerking te verlenen aan het doorhalen van eventuele hypothecaire inschrijving(en) op het Verkochte ten laste van verkoper of eventueel haar rechtsvoorganger(s), en om daarvoor de afstanddoening door de

hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de bewaarder van de openbare registers volmacht te verlenen de doorhaling te bewerkstelligen;
 b. medewerking te verlenen aan het zo nodig, tot uiterlijk één jaar na de oplevering van de op het Verkochte te bouwen woning, vestigen van kwalitatieve verplichtingen/rechten en/of beperkte rechten, zoals rechten van opstal en/of erfdienstbaarheden, ten behoeve van de (nuts)instellingen die daar om verzoeken voor onder andere de aanleg en instandhouding van werken in de meest algemene zin van het woord, waaronder dus begrepen leidingen, kabels en buizen met toebehoren, voor voorzieningen, zoals water, warmtenet en elektriciteit, in, op of boven – een gedeelte van – het Verkochte, één en ander onder de voorwaarden en bepalingen als met de betreffende (nuts)instellingen zijn of worden overeengekomen.

2. De gevolmachtigde is gerechtigd de ter zake nodige akten en stukken te tekenen en verder te verrichten al hetgeen de gevolmachtigde dienstig zal oordelen. De gevolmachtigde is bevoegd van deze volmacht gebruik te maken, ook indien het een rechtshandeling betreft waarbij de gevolmachtigde optreedt als gevolmachtigde van één of meer andere bij die rechtshandeling betrokkenen.

3. Koper is verplicht en verbindt zich jegens verkoper medewerking te verlenen aan de aanvraag voor het verkrijgen van de (eventueel) benodigde toestemming van de eventueel toekomstige hypotheekhouder(s) van het Verkochte voor de hiervoor in lid 1 sub b vermelde rechtshandelingen.

4. Ingeval van vervreemding van het Verkochte voor of binnen één (1) jaar na de oplevering van de daarop te bouwen woning, zal koper:

a. aan zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom van het Verkochte de verplichting opleggen een gelijke volmacht als hiervoor in lid 1 sub b vermeld te verlenen aan iedere medewerker van Oostland Notaris, voornoemd, alsmede de verplichting opleggen medewerking te verlenen aan de aanvraag voor een gelijke toestemming als hiervoor bedoeld;

b. het in dit artikel bepaalde bij wijze van kettingbeding opleggen aan zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom van het Verkochte en ten behoeve van verkoper bedingen, aannemen en woordelijk in de betreffende akte opnemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijf duizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van verkoper.

5. Indien na ondertekening van de notariële akte van levering mocht blijken, dat de kadastrale omschrijving van de in de akte vermelde percelen niet juist of niet volledig is, dienen de notariële akte van levering en eventuele akte(n) waarbij hypotheek op het Verkochte is verleend bij notariële akte(n) gerectificeerd te worden.

Partijen geven bij deze voor zoveel nodig onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van Oostland Notaris, voornoemd, om voor en namens hen te verschijnen bij de akte(n) van rectificatie als hiervoor bedoeld en deze namens partijen te ondertekenen.

GELDIGHEID KOOPVEREENKOMST.

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Koper en Verkoper gelden hetgeen voor het verlijden van de akte overigens tussen hen is overeengekomen. Dit geldt overeenkomstig voor de aannemingsovereenkomst, doch dan tussen de Koper en de hiervoor genoemde aannemer.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN.

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst of in eventuele nadere overeenkomsten die daarop en op de onderhavige levering betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch de Koper, noch de Verkoper kan zich ter zake van de koopovereenkomst en de onderhavige levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Overeenkomstig geldt dit voor de aannemingsovereenkomst.

FISCALE VERKLARING.

1. Het Verkochte wordt aangemerkt als een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a ten eerste juncto lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat de levering daarvan aan Koper van rechtswege belast is met omzetbelasting, nu Verkoper kwalificeert als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Daarnaast is het Verkochte niet als bedrijfsmiddel gebruikt.

2. Koper verklaart dat aan de voorwaarden voor de toekenning van de vrijstelling van artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is voldaan en bij deze op die vrijstelling een beroep te doen.

3. De verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt derhalve **nihil**.

VOLMACHT.

Van voormelde schriftelijke volmacht afgegeven door de Verkoper aan de verschenen persoon sub 1 blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan * een akte op * verleden voor Mr *, notaris te Lansingerland.

WOONPLAATSKEUZE.

Voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van mij, notaris.

SLOTVERKLARINGEN.

Waarvan akte is verleden te Lansingerland, op de datum in het hoofd van deze akte gemeld.

De verschijnende personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE IN MINUUT, verleden te Lansingerland, op de datum die in het hoofd van deze akte is vermeld. De zakelijke inhoud van de akte en een toelichting daarop is aan de verschijnende personen door mij, notaris, meegedeeld. Door mij, notaris, zijn de verschijnende personen gewezen op de gevolgen die voor de verschijnende personen uit de inhoud van deze akte voortvloeien. De verschijnende personen verklaren van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en daarmee, evenals met de beperkte voorlezing, in te stemmen.

Vervolgens is de akte na beperkte voorlezing door de verschijnende personen en mij, notaris, ondertekend,

om

uur

minuten.