

**ONTWERP**

2019.010200.01.PV

Blad 1.  
13 oktober 2020

## LEVERING

Heden, @, verschenen voor mij, @:

1. @ te dezer zake handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD ONTWIKKELING B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1A, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158;  
hierna ook te noemen: "BPD";

2. @  
hierna @tezamen te noemen "de koper".

**A. VERKOOP EN LEVERING**

1. BPD heeft blijkens een koopovereenkomst verkocht aan koper, die van BPD heeft gekocht: het verkochte.
2. Op grond van het vorenstaande levert BPD hierbij aan de koper, die hierbij @- ieder voor de onverdeelde helft - in levering aanvaardt de eigendom van:

**registergoed****@bouwnummers 26 tot en met 29@**

- a. een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een woning, gelegen in de wijk Oosterheem te Zoetermeer, plaatselijk bekend Cyprus @ te @ Zoetermeer (bouwnummer @), kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E nummer @, groot ongeveer @, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;
- b. het één / vierde (1/4) onverdeeld aandeel in een perceel grond, gelegen nabij het sub a omschreven registergoed, kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E nummer 2575, voor het geheel groot ongeveer één are en negentien centiare (1 a 19 ca), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend en welk perceel bestemd is tot mandelige zaak;

**@bouwnummers 33 en 35@**

- a. een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een woning, gelegen in de wijk Oosterheem te Zoetermeer, plaatselijk bekend Cyprus @ te @ Zoetermeer (bouwnummer @), kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E nummer @, groot ongeveer @, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;
- b. het één / vijfde (1/5) onverdeeld aandeel in een perceel grond,

gelegen nabij het sub a omschreven registergoed, kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E nummer 1145, voor het geheel groot achtennegentig centiare (98 ca), welk perceel bestemd is tot mandelige zaak;

**@bouwnummers 32 en 34@**

- a. een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een woning, gelegen in de wijk Oosterheem te Zoetermeer, plaatselijk bekend Cyprus @ te @ Zoetermeer (bouwnummer @), kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E nummer @, groot ongeveer @, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;
- b. het één / vijfde (1/5) onverdeeld aandeel in een perceel grond, gelegen nabij het sub a omschreven registergoed, kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E nummer 1145, voor het geheel groot achtennegentig centiare (98 ca), welk perceel bestemd is tot mandelige zaak;
- c. het één / tweede (1/2) onverdeeld aandeel in een perceel grond, gelegen nabij het sub a omschreven registergoed, kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E nummer 2580, voor het geheel groot ongeveer vijf centiare (5 ca), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

**@bouwnummers 37 tot en met 41@**

- a. een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een woning, gelegen in de wijk Oosterheem te Zoetermeer, plaatselijk bekend Cyprus @ te @ Zoetermeer (bouwnummer @), kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E nummer @, groot ongeveer @, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;
- b. het één / vijfde (1/5) onverdeeld aandeel in een perceel grond, gelegen nabij het sub a omschreven registergoed, kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E nummers 2586 en 2592, tezamen voor het geheel groot ongeveer één are en negentig centiare (1 a 90 ca), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend en welk perceel bestemd is tot mandelige zaak;

**@einde variabel blok verkochte@**

in deze akte aangeduid als: "het verkochte".

**B. KOOPOVEREENKOMST/AANEMINGSOVEREENKOMST/KWIJTING**

1. De koopovereenkomst tussen BPD en de koper is geschied voor een prijs van @. Dit bedrag is door de koper aan BPD voldaan door storting bij de notaris, voor welke betaling BPD aan koper kwijting verleent.
2. Tevens is tussen koper en HMU & Olsthoorn Bouw & Ontwikkeling B.V., gevestigd te Meerkerk (hierna ook te noemen: "**HMU**") een overeenkomst gesloten met betrekking tot de (af)bouw van een woning op het verkochte sub a, zulks voor een aanneemsom van @.

**@Of**

@3. Er zijn nog geen termijnen van de aanneemsom vervallen.

**@Of**

- @3. Van deze aanneemsom is door de koper een bedrag ad @ voldaan door storting bij de notaris, zodat nog resteert te betalen een bedrag ad @.
4. Koper verbindt zich de (resterende) termijnen van de aanneemsom stipt op de vervaldagen te voldoen.
  5. Alle hiervoor vermelde bedragen zijn inclusief éénentwintig procent (21%) omzetbelasting.

**C. VOORAFGAANDE VERKRIJGING**

Het verkochte is door BPD in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en Openbare Registers, op vierentwintig september tweeduizend achttien, in deel @ nummer @, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op @ verleden voor mr. @R.J. Krol, notaris te Zoetermeer, in deze akte ook te noemen: "**de akte van voorafgaande verkrijging**".

**D. ERFDIENSTBAARHEDEN****Vestiging**

Ter uitvoering van hetgeen tussen partijen is overeengekomen verklaarden de comparanten hierbij te verlenen en aan te nemen over en weer ten behoeve van en (voor zover van toepassing) ten laste van het verkochte en ten behoeve van en ten laste van de nog in eigendom aan BPD toebehorende overige (bouw)kavels, kadastraal bekend gemeente Zegwaard sectie E nummers

**@bouwnummers 26 t/m 29@,**

@2573, 2574, 2576 en 2577,

**@bouwnummers 32 t/m 35@,**

2579, 2581, 2582 en 2583,

**@bouwnummers 37 t/m 41@,**

@2585, 2587m 2588, 2590, 2591, 2593, 2595 en 2596,

**@einde variabel blok bouwnummers@,**

de erfdiensbaarheden zoals in gemelde Akte van voorafgaande verkrijging sub B zijn omschreven.

Terzake wordt verwezen naar de Akte van voorafgaande verkrijging, waarin ondermeer is bepaald als volgt:

**“B. ERFDIENSTBAARHEDEN**

**Bestaande bouwkundige situatie**

*Bij de akte van levering aan de individuele kopers worden ten behoeve en ten laste van de bij de laatstgenoemde akte geleverde kavel en ten behoeve en ten laste van de overige tot dit plan behorende kavels, voor zover nodig ter uitvoering van de/het op die grond geprojecteerde bouwplannen, gevestigd, over en weer, al zodanige erfdiensbaarheden als waardoor de toestand waarin die percelen zich bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ondermeer speciaal voor wat betreft de uitvoering van standaard meerwerkopties tijdens de bouw, of de uitvoering van deze standaard meerwerkopties aangebracht na de oplevering, alsmede voor de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van de telefoonaansluiting, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën (door rioleringswerken of anderszins), eventuele inbalking, inankering en overbouw, licht en uitzicht, zijnde hieronder niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, terwijl deze erfdiensbaarheden niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven, waarbij met name geldt:*

a. *de erfdiensbaarheid van licht:*

*inhoudende de bevoegdheid om aan en in de op het heersende erf te bouwen woning, ramen en lichten te hebben op een kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt;*

b. *de erfdiensbaarheid van in- en overbouw:*

*inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplannen eventueel een op het heersend erf te bouwen woning gedeeltelijk op het dienend erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij de betreffende woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;*

c. *de erfdiensbaarheid van inbalking en inankering:*

*inhoudende de verplichting van de eigenaars van het dienend erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van*

*levering bestaande bouwplan, balken, ankers, enzovoort van op een naastgelegen perceel staande woning in zijn perceel zijn aangebracht;*

d. *de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop: overeenkomstig de krachtens het bouwplan tot stand gebrachte casu quo tot stand te brengen goten, leidingen en putten, tevens inhoudende de verplichting van het dienend erf het overlopende water van de daken van de op de heersende erven staande woningen te ontvangen; een en ander onder de verplichting voor die eigenaren die van gemeenschappelijke werken gebruik maken, deze werken te onderhouden en zonodig te vernieuwen."*

**E. VERPLICHTINGEN, KETTINGBEDING EN BOETEBEDING**

Betreffende op koper van toepassing te verklaren en aan hem op te leggen verplichtingen, waaronder begrepen boetebeding en kettingbeding wordt verwezen naar gemelde Akte van voorafgaande verkrijging, waarin het navolgende is vermeld, woordelijk luidend:

**"Artikel 3 - Bestemming**

1. *De Gronden zijn bestemd om daarop het Bouwplan te (doen) realiseren, in overeenstemming met de bepalingen van de dienaangaande aan de Realisator verleende omgevingsvergunning.*
2. *De Realisator is niet gerechtigd om de Gronden voor een ander doel te bestemmen en/of te gebruiken dan omschreven in artikel 3.1.*
3. *De Realisator is niet gerechtigd om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente af te wijken van het Bouwplan. Wijzigingen in verband met meerwerk vallen niet onder vorenstaande regeling."*

enzovoort

**"Artikel 13 - Bouw**

1. *Ten behoeve van respectievelijk de riolering, de water-, warmte- en elektriciteitsvoorziening, het drainagesysteem, de telefoonvoorziening en de antenne-inrichting zijn de Realisator of zijn rechtsopvolgers verplicht te gedogen dat de hiervoor benodigde riolen, dienstleidingen en kabels, om niet, in de Gronden worden gelegd, gehouden, gerepareerd, vernieuwd, verwijderd en het daarmee belaste personeel toegang wordt verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden. Indien als gevolg van de hiervóór bedoelde werkzaamheden beschadiging optreedt aan bestrating en/of tuinbeplanting, zal deze door de Gemeente worden hersteld voor zover de werkzaamheden door/in opdracht van de Gemeente worden uitgevoerd; overigens is de Gemeente niet tot schadevergoeding verplicht. Voorts zijn de Realisator en zijn rechtsopvolgers verplicht mee te*

werken aan de vestiging van de tot het vooromschreven doel noodzakelijk geachte beperkte rechten. Indien en voor zover het noodzakelijk is dat, in verband met de realisatie van het Bouwplan, door de Realisator gemeenteeigendommen met beperkte rechten worden bezwaard, zal de Gemeente daaraan meewerken.

2. De Realisator of zijn rechtsopvolgers moeten gedogen dat palen, lantaarnpalen, kabels, draden, brandkranen, afsluiters, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden, verkeersborden, trafo's, regelstations, pijpleidingen en dergelijke voor openbare doeleinden bestemd, om niet, op, in, aan of boven de Gronden en de daarop opgerichte opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop de Gemeente of de nutsbedrijven dit nodig achten. De Realisator of zijn rechtsopvolgers zijn verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht te laten bestaan. Wanneer de bovenvermelde voorzieningen ondergronds zijn aangebracht mag de Realisator casu quo zijn rechtsopvolgers ter plekke geen zware en/of diepwortelende gewassen planten en geen bouwwerken of constructies dieper dan veertig (40) centimeter onder het maaiveld in de Gronden aanbrengen of daarboven niet-opneembare verharding aanbrengen.
3. Eventuele grondkerende constructies op de grens tussen de Gronden en het openbaar gebied dienen door en voor rekening van de Realisator te worden aangebracht en door de Realisator en/of zijn rechtsopvolgers in stand gehouden te worden en te worden onderhouden. Indien de Realisator van mening is dat (een) grondkerende constructie moet worden aangelegd als gevolg van (rand)voorwaarden die voortvloeien uit gemeentelijke planvorming, zal de Realisator dat terstond aan de Gemeente mededelen. In die situatie geldt het in de eerste volzin van dit artikel 13.3 bepaalde níet en zullen de Gemeente en de Realisator in redelijkheid met elkaar overleggen over de (financiële) gevolgen.
4. De Realisator casu quo zijn rechtsopvolgers is/zijn verplicht de Gronden behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden alsmede de individuele kavels op de Gronden behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden. De kosten van het maken van erfafscheidingen komen geheel voor rekening van de Realisator casu quo zijn rechtsopvolgers.
5. 1. De Realisator legt als erfafscheiding tussen het bouwterrein en de openbare wegen en de mandelige wegen beukhagen (*Fagus Sylvatica*) en hekwerken aan, of doet deze namens haar aanleggen. De aanleg van de beukhagen vindt in het daarvoor geschikte

*plantseizoen plaats (oktober-april) zoals aangegeven op de bij de koop- en realisatieovereenkomst behorende situatietekening Omgevingsvergunning (bijlage 7) en op de wijze zoals aangegeven op het overzicht "Plaatsen hagen en hekken Oosterheem, Parkeiland" (bijlage 8).*

2. *De Realisator verzorgt de beukhagen de eerste twee jaar na aanleg van de beukhagen.*
3. *Het is de Realisator casu quo zijn rechtsopvolgers niet toegestaan deze hagen te verwijderen of hierin wijzigingen aan te brengen.*
4. *De Realisator casu quo zijn rechtsopvolgers verplichten zich tevens de hagen in goede staat te houden en onderhouden. De kosten voor het onderhoud en de eventuele vervanging van de hagen komen geheel voor rekening van de Realisator casu quo zijn rechtsopvolgers.*
5. *De Realisator is verplicht en heeft zich jegens de Gemeente verbonden die dit voor zich heeft aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 13.5.1 tot en met 13.5.4 bij overdracht van het geheel of een deel van het verkochte, alsmede bij vestiging daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of gerechtigde op te leggen.*
6. *De Realisator casu quo zijn rechtsopvolgers moet/moeten voor zover de individuele kavels binnen de Gronden een tot tuin bestemde strook grond bevatten, deze strook grond als siertuin aanleggen en onderhouden.*
7. *Omtrent de aanleg en instandhouding van parkeren op eigen terrein en de handhaving daarvan gelden de publiekrechtelijke regels uit het bestemmingsplan. Realisator casu quo zijn rechtsopvolgers moet/moeten zich aan deze regels houden.*
8. *Realisator casu quo zijn rechtsopvolgers dient vuil of afval op te slaan:*
  - a. *in pandig of;*
  - b. *buiten de bebouwing in één of meer gesloten container(s), doch zodanig dat, eventueel door middel van een bouwkundige afscherming – welke de schriftelijke goedkeuring behoeft van burgemeester en wethouders- deze container(s) vanaf de openbare weg(en) en vanuit de belendende bebouwing zoveel mogelijk aan het zicht wordt/worden onttrokken.*
9. *Ter zake de op de uitgiftetekeningen aangegeven en op de gronden door de Gemeente reeds aangelegde mandelige wegen, gelden de navolgende voorwaarden;*
  - a. *Ter aanpassing van de verkaveling zal Realisator voor eigen rekening en risico de vertakking van één van de wegen, namelijk de vertakking*

- gelegen op de kavels 34, 35 en 36, met de daarin aangebrachte voorzieningen verwijderen.
- b. Op de Mandelige weg A, mandelige weg B (zoals in artikel 1.4.1 nader gedefinieerd) en het perceel kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E nummer 1145 is de regeling van mandeligheid van toepassing. Deze regeling houdt voor Realisator casu quo zijn rechtsopvolgers als deelgenoot in dat:
- a. het aandeel in de mandelige zaak een van het hoofdperceel afhankelijk recht is;
  - b. het aandeel ook niet afzonderlijk van het hoofdperceel kan worden overgedragen aan een of meer van de overige deelgenoten;
  - c. geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak kan vorderen;
  - d. de mandelige zaak overeenkomstig zijn bestemming als weg dient te worden gebruikt;
  - e. de kosten van onderhoud en herstel of vernieuwing voor rekening zijn van de gezamenlijke deelgenoten, iedere voor een gelijk deel.
- c. tot andere handelingen dan beheershandelingen de deelgenoten slechts gezamenlijk zijn bevoegd.
- d. In de Mandelige weg A, Mandelige weg B en het perceel kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E nummer 1145 zijn, met uitzondering van een waterleiding, door of namens de Gemeente kabels en leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen (onder andere CAI, gas en laagspanning) en ene mantelbuis ten behoeve van de waterleiding aangelegd.
- e. Ten aanzien van de wegen wordt bepaald dat deze wegen ter ontsluiting dienen voor de woningen gebouwd op de kavels met nummers:
- 26, 27, 28 en 29;
  - 37, 38, 39, 40 en 41;
  - 32, 33, 34, 35 en het perceel kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E, nummer 1144;
- f. Realisator dient zorg te (laten) dragen voor aansluiting op de kabels en leidingen, gelegen in de Mandelige weg A, Mandelige weg B en het perceel kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E nummer 1145 en de waterleiding in de openbare weg. Hieronder wordt tevens verstaan de aanleg van de riolering tussen de huisaansluiting en de op de in de voor wegen gelegen hoofdriool.



- g. Realisator dient de waterleiding aan te (laten) leggen door de in artikel 13.9 onder sub d genoemde mantelbuis.*
- h. Realisator dient voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor het woonrijp maken van de drie mandelige wegen waaronder onder andere het herbestraten ervan en aanleg van verlichting zoals bedoeld onder sub k.*
- i. De wegen dienen door Realisator casu quo zijn rechtsopvolgers in stand gehouden en onderhouden te worden.*
- j. De mandelige wegen hebben een openbaar karakter en dienen als dusdanig in stand te worden gehouden.*
- k. Realisator casu quo zijn rechtsopvolgers dienen tezamen met de andere deelgenoten van de kavels de verlichting aan te leggen conform de eisen opgenomen in het document "PKVW Veilige omgeving"."*

enzovoort

**"Artikel 16 - Woningen aan water"**

- 1. Indien en voor zover tot het Bouwplan behorende woningen aan een hoofdwatrgang zijn gelegen wordt geacht te zijn verkocht tot aan de beschoeiing. De beschoeiing blijft derhalve eigendom van de Gemeente. Ten behoeve van het onderhoud van de waterpartijen en de beschoeiing dient de Realisator casu quo zijn rechtsopvolgers over een strook van twee (2) meter langs de waterlijn, gemeten vanaf de beschoeiing, aan hen, die met genoemd onderhoud belast zijn, vrije toegang te verlenen. Indien als gevolg van de hiervóór bedoelde werkzaamheden beschadiging optreedt aan bestrating en/of tuinbeplanting, zal deze door de Gemeente worden hersteld voor zover de werkzaamheden door/in opdracht van de Gemeente worden uitgevoerd; overigens is de Gemeente niet tot schadevergoeding verplicht.*
- 2. Indien zulks in het kader van genoemde onderhoudswerkzaamheden door of vanwege de Gemeente noodzakelijk wordt geacht, is/zijn de Realisator casu quo diens rechtsopvolgers gehouden op eerste aanzegging de in artikel 16.1 bedoelde strook vrij te maken van obstakels en verhardingen, zonder enig recht op schadeloosstelling of vergoeding.*
- 3. De Gemeente behoudt zich het recht voor, wanneer geen gevolg wordt gegeven aan de hiervoor in artikel 16.2 bedoelde aanzegging, de voor het onderhoud noodzakelijke verwijdering van obstakels en verhardingen door of vanwege de Gemeente te doen plaatsvinden op kosten van de Realisator casu quo zijn rechtsopvolgers, die verplicht is/zijn de uitvoering*

van deze werkzaamheden te gedogen.

4. Voor zover het perceel aan water grenst, geldt dat een door Realisator casu quo zijn rechtsopvolgers aan te leggen vlonder en/of steiger dient te voldoen aan de regels van de Algemene regels behorende bij de Keur van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard 2016.
5. Voor het realiseren van een vlonder en/of steiger is voorts een door Realisator casu quo zijn rechtsopvolgers aan te vragen omgevingsvergunning vereist.
6. Onverlet het aanvragen en/of verkrijgen van het in lid 4 en 5 bepaalde, dient Realisator casu quo zijn rechtsopvolgers voor het realiseren van een vlonder en/of steiger te allen tijde voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente te verkrijgen. Deze toestemming bestaat eruit dat Realisator casu quo zijn rechtsopvolgers een bij nadere overeenkomst en notariële akte te vestigen recht van opstal van de gemeente zal bedingen, waarbij de gemeente bevoegd is de betaling van een redelijke opstalvergoeding door de Realisator casu quo zijn rechtsopvolgers te verlangen. De kosten van het vestigen van het recht van opstal, waaronder begrepen de kosten van de notariële akte, zijn alsdan voor Realisator casu quo zijn rechtsopvolgers."

enzovoort

**"Artikel 18 - Boetebedingen/Kettingbeding/Kwalitatieve Verplichting**

1. In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding door de Realisator of zijn rechtsopvolgers van het bepaalde in de artikelen 3, 13 en 16 verbeurt de Realisator of zijn rechtsopvolgers ten behoeve van de Gemeente een boete van één honderd dertien duizend vier honderd vijfenveertig euro (€ 113.445,00) per gebeurtenis onverminderd de gehoudenheid van de Realisator of zijn rechtsopvolgers tot nakoming van de in dit artikel opgenomen verplichtingen. Deze boete zal onmiddellijk opeisbaar zijn indien de Realisator of zijn rechtsopvolgers niet binnen één maand, na bij aangetekende brief met handtekening retour in gebreke te zijn gesteld, tot nakoming van zijn verplichtingen als in dit artikel bedoeld is overgegaan.
2. In geval van gehele of gedeeltelijke eigendomsoverdracht of toedeling of scheiding van de door de Realisator aan derden te verkopen percelen grond dienen de bepalingen als vermeld in de artikelen 3, 13, 16 en 18 in de akte van overdracht casu quo toescheiding te worden opgenomen op straffe van een boete bij niet-opname van de bepalingen groot twee honderd zesentwintig duizend acht honderd negentig euro (€ 226.890,00)

*per gebeurtenis. Deze boete zal onmiddellijk opeisbaar zijn indien de Realisator of zijn rechtsopvolgers niet binnen één maand, na bij aangetekende brief met handtekening retour in gebreke te zijn gesteld, tot nakoming van zijn verplichtingen als in dit artikel bedoeld is overgegaan.*

3. *Op gelijke wijze als hierboven in artikel 18.2 bepaald, verbindt de Realisator zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat deze het bepaalde in dit artikel 18 zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente de betreffende bedingen aan.*
4. *De in de koop- en realisatieovereenkomst opgenomen verplichtingen van de Realisator casu quo zijn rechtsopvolgers om iets te dulden of niet te doen zoals omschreven in artikel 13.1, 13.2, 13.4 en 13.5 zullen als kwalitatieve verplichtingen rusten op de Gronden respectievelijk de individuele kavels en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de Gronden casu quo een individueel kavel onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van de koop- en realisatieovereenkomst tussen partijen de onderhavige notariële akte wordt opgemaakt die zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis als vermeld in artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek."*

enzovoort

### **"C. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN**

*Ter zake van overeengekomen kwalitatieve verplichtingen wordt verwezen naar hetgeen in artikel 18.4 van het onderdeel A van deze akte is bepaald. De aldaar bedoelde kwalitatieve verplichtingen worden hierbij overeengekomen en terzake wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Gemeente."*

### **F. MANDELIGHEID GEMEENSCHAPPELIJKE WEG**

#### **@bounrs 26 t/m 29@**

Ter uitvoering van hetgeen in de akte van voorafgaande verkrijging, sub A, artikel 13 lid 9 is bepaald,

#### **@keuze bij eerste levering van deze bounrs@**

wordt het verkochte sub b, kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E nummer 2575 bij deze

#### **@keuze bij tweede, derde en vierde levering van deze bounrs@**

is het verkochte sub b, kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E nummer 2575 bij akte van levering, op @ verleden voor @, notaris te Zoetermeer,

ingeschreven bij de dienst voor het kadaster en de openbare registers te @, op @, in deel @ nummer @,

**@einde keuze@**

bestemd tot algemeen nut - zoals bedoeld in artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek - van de aan bedoelde strook grond grenzende (bouw)kavel(s), zulks om te dienen als weg om vanaf de parkeerplaatsen behorende bij het op het verkochte bouwterrein te realiseren woonhuis met verder aanbehoren te gaan naar de openbare weg (en omgekeerd).

De onderhavige mandeligheid betreft de strook grond, kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E nummer 2575, gelegen tussen en/of naast de (bouw)kavels kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E nummers 2573, 2574, 2576 en 2577, welke strook grond aan elk van de eigenaren van de hiervoor vermelde (bouw)kavels voor het een / vierde (1/4) onverdeeld aandeel in eigendom is casu quo zal worden geleverd.

Ten aanzien van het mandelige perceel is het navolgende bepaald:

1. Het mandelige perceel dient ter ontsluiting van de woningen van kavelnummers 26, 27, 28 en 29, kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E nummers 2573 (kavel 26), 2576 (kavel 27), 2577 (kavel 28), en 2574 (kavel 29).
2. De weg zal door de gemeente worden aangelegd (exclusief verlichting) en zal door de eigenaar casu quo zijn rechtsopvolger in stand gehouden en onderhouden dienen te worden.
3. De weg heeft een openbaar karakter en zal als dusdanig in stand worden gehouden.
4. De eigenaar is als deelgenoot gebonden aan de regeling van mandeligheid, inhoudende:
  - a. het aandeel in de mandelige zaak is een van zijn erf afhankelijk recht;
  - b. een aandeel kan ook niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen aan een of meer van de overige deelgenoten;
  - c. geen van de deelgenoten kan verdeling van de mandelige zaak vorderen;
  - d. de mandelige zaak wordt gebruikt als weg;
  - e. de kosten van onderhoud en herstel of vernieuwing zijn voor rekening van de gezamenlijke deelgenoten, ieder voor een gelijk deel.
  - f. tot andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.

**@bouwnrs 32 t/m 35@**

Het verkochte sub b, kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E nummer

1145, is bij akte van levering, op twee augustus tweeduizend negentien verleden voor een waarnemer van mr. M.G. Kroese, notaris te Zoetermeer, ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vijf augustus tweeduizend negentien, in deel 76152 nummer 114, bestemd tot algemeen nut - zoals bedoeld in artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek - van de aan bedoelde strook grond grenzende (bouw)kavel(s), zulks om te dienen als weg om vanaf de parkeerplaatsen behorende bij het op het verkochte bouwterrein te realiseren woonhuis met verder aanbehoren te gaan naar de openbare weg (en omgekeerd).

De onderhavige mandeligheid betreft de strook grond, kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E nummer 1145, gelegen tussen en/of naast de (bouw)kavels kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E nummers 1144, 2583, 2582, 2579 en 2581, welke strook grond aan elk van de eigenaren van de hiervoor vermelde (bouw)kavels voor het een / vijfde (1/5) onverdeeld aandeel in eigendom is casu quo zal worden geleverd.

Ten aanzien van het mandelige perceel is het navolgende bepaald:

1. Het mandelige perceel dient ter ontsluiting van de woningen van kavelnummers 31, 32, 33, 34 en 35, kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E nummers 1144 (kavel 31), 2583 (kavel 32), 2581 (kavel 33), 2582 (kavel 34) en 2579 (kavel 35).
2. De weg zal door de gemeente worden aangelegd (exclusief verlichting) en zal door de eigenaar casu quo zijn rechtsopvolger in stand gehouden en onderhouden dienen te worden.
3. De weg heeft een openbaar karakter en zal als dusdanig in stand worden gehouden.
4. De eigenaar is als deelgenoot gebonden aan de regeling van mandeligheid, inhoudende:
  - a. het aandeel in de mandelige zaak is een van zijn erf afhankelijk recht;
  - b. een aandeel kan ook niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen aan een of meer van de overige deelgenoten;
  - c. geen van de deelgenoten kan verdeling van de mandelige zaak vorderen;
  - d. de mandelige zaak wordt gebruikt als weg;
  - e. de kosten van onderhoud en herstel of vernieuwing zijn voor rekening van de gezamenlijke deelgenoten, ieder voor een gelijk deel.
  - f. tot andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.

Ter uitvoering van hetgeen in de akte van voorafgaande verkrijging, sub A, artikel 13 lid 9 is bepaald,

**@keuze bij eerste levering van deze bouwnrs@** wordt het verkochte sub b, kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E nummers 2586 en 2592 bij deze

**@keuze bij tweede, derde, vierde en vijfde levering van deze bouwnrs@** is het verkochte sub b, kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E nummers 2586 en 2592 bij akte van levering, op @ verleden voor @, notaris te Zoetermeer, ingeschreven bij de dienst voor het kadaseter en de openbare registers te @, op @, in deel @ nummer @,

**@einde keuze@**

bestemd tot algemeen nut - zoals bedoeld in artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek - van de aan bedoelde strook grond grenzende (bouw)kavel(s), zulks om te dienen als weg om vanaf de parkeerplaatsen behorende bij het op het verkochte bouwterrein te realiseren woonhuis met verder aanbehoren te gaan naar de openbare weg (en omgekeerd).

De onderhavige mandeligheid betreft de strook grond, kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E nummers 2586 en 2592, gelegen tussen en/of naast de (bouw)kavels kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E nummers 2585, 2587, 2595, 2588, 2591, 2593, 2590 en 2596, welke strook grond aan elk van de eigenaren van de hiervoor vermelde (bouw)kavels voor het een / vijfde (1/5) onverdeeld aandeel in eigendom is casu quo zal worden geleverd.

Ten aanzien van het mandelige perceel is het navolgende bepaald:

1. Het mandelige perceel dient ter ontsluiting van de woningen van kavelnummers 37, 38, 39, 40 en 41 kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie E nummers 2590 (kavel 37), 2587 en 2595 (kavel 38), 2596 (kavel 39), 2585 en 2591, (kavel 40) en 2588 en 2593 (kavel 41).
2. De weg zal door de gemeente worden aangelegd (exclusief verlichting) en zal door de eigenaar casu quo zijn rechtsopvolger in stand gehouden en onderhouden dienen te worden.
3. De weg heeft een openbaar karakter en zal als dusdanig in stand worden gehouden.
4. De eigenaar is als deelgenoot gebonden aan de regeling van mandeligheid, inhoudende:
  - a. het aandeel in de mandelige zaak is een van zijn erf afhankelijk recht;
  - b. een aandeel kan ook niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen aan een of meer van de overige deelgenoten;

- c. geen van de deelgenoten kan verdeling van de mandelige zaak vorderen;
- d. de mandelige zaak wordt gebruikt als weg;
- e. de kosten van onderhoud en herstel of vernieuwing zijn voor rekening van de gezamenlijke deelgenoten, ieder voor een gelijk deel.
- f. tot andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.

**@einde variabel blok Mandeligheid@**

#### **G. UITDRUKKELIJKE AANVAARDING**

Koper heeft de hiervóór onder D, E en F vermelde bepalingen, verplichtingen en bijzondere lasten en beperkingen uitdrukkelijk aanvaard en zal de daaruit voortvloeiende verplichtingen stipt naleven, met name ook de verplichting om deze op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s), al hetwelk door BPD, mede voor en namens de andere gerechtigde(n) uit hoofde van die verplichtingen wordt aangenomen.

#### **H. BEPALINGEN**

De onderhavige levering geschiedt onder de navolgende bepalingen:

1. Het verkochte wordt geleverd in de staat waarin het zich bevindt op het tijdstip van de feitelijke levering, vrij van hypotheken en/of beslagen en/of inschrijvingen daarvan en vrij van huur of pacht.
2. Verschil tussen de in de koopovereenkomst vermelde oppervlakte van het verkochte enerzijds en de door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers vast te stellen oppervlakte daarvan anderzijds, zal aan geen van partijen enig recht verschaffen; eventuele afwijkingen van de ligging van het verkochte ten opzichte van de ligging vermeld op de aan de algemene akte gehechte situatietekening zal evenmin aanleiding kunnen geven tot enige rechtsvordering tussen partijen.
3. Met inachtneming van hetgeen hierna in lid 4 is bepaald, is gedurende de (af)bouw het verkochte voor rekening en risico van HMU. HMU is verplicht de opstallen van het verkochte tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden. Op de dag waarop de woning met toebehoren ter bewoning aan de koper wordt opgeleverd, gaan alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade over op de koper, onverminderd diens aanspraken voortvloeiende uit de aannemingsovereenkomst.
4. De baten en lasten (inclusief zakelijke belastingen) zijn vanaf de dag waarop levering in eigendom van het verkochte plaatsvindt voor rekening van de koper.
5. Alle kosten en rechten wegens deze akte en de eigendomsoverdracht van

het verkochte verschuldigd (waaronder begrepen de kosten van ambtshalve kadastrale meting van het verkochte) komen voor rekening van BPD.

6. Partijen kunnen zich ter zake van de tussen hen gesloten overeenkomsten en de levering niet meer op een ontbindende voorwaarde beroepen.
7. Wijziging van het algemene tarief omzetbelasting ingevolge de Wet op de Omzetbelasting 1968, zal overeenkomstig de wettelijke bepalingen met de koper worden verrekend.
8. De koper van een bouwkaavel zal deze in eigendom aanvaarden door inschrijving van een afschrift van de tot eigendomsoverdracht bestemde akte van levering in register Hypotheken 4 van de openbare registers voor registergoederen. De koper van een bouwkaavel kan deze in gebruik en genot aanvaarden bij de oplevering ter bewoning van het op de bouwkaavel in aanbouw zijnde woonhuis met verder aanbehoren, mits koper aan al zijn (betalings)verplichtingen jegens HMU en BPD heeft voldaan.

**I. GARANTIEREGELING**

De te realiseren woning met verder aanbehoren maakt deel uit van een door Woningborg N.V., gevestigd te Gouda, geregistreerd project en is door deze instelling ingeschreven in het Register van ingeschreven woningen onder planregistratienummer W-2019-04367-E005.

Door voornoemde vennootschap is/wordt aan koper een waarborgcertificaat uitgereikt.

Met inachtneming van de van toepassing zijnde Garantie en Waarborgregeling kan een opvolgende eigenaar bij eigendomsovergang de rechten uit voormeld waarborgcertificaat uitoefenen.

**J. OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING**

1. Het verkochte is een bouwterrein zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 van de Wet op de Omzetbelasting 1968;
2. de levering in deze akte betreft derhalve een levering zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 sub a ten eerste van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en is derhalve onderworpen aan de heffing van omzetbelasting;
3. koper doet bij deze een beroep op vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, omdat het verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt en ter zake van de levering omzetbelasting is verschuldigd welke door koper niet in aftrek kan worden gebracht.

**K. WOONPLAATSKEUZE**

Ter zake van de levering en de fiscale tenuitvoerlegging wordt woonplaats



gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

**VOLMACHTEN**

Van de onder 1. bedoelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, welke is gehecht aan gemelde Akte van voorafgaande verkrijging.

Van gemelde volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

**SLOTVERKLARING**

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, in minuut opgemaakt en verleden te Zoetermeer op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van en een toelichting op de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben deze eenparig verklaard tijdig van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, om