

CONCEPT d.d. 25-01-2017

LEVERING

project: Waterhof fase 7 te Hendrik-Ido-Ambacht
(56 woningen bouwnummers 122 tot en met 177)

<<Recordno>4>/<<Behandelaar_Kenmerk>4>

Heden, <<VOLUIT1<Datum_Afwikkeling>4>, verschenen voor mij, mr Roelf Bonno van der Horst, notaris te Hendrik-Ido-Ambacht:

1. *
 - te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
 - a. de te Hoevelaken (gemeente Nijkerk) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD ONTWIKKELING B.V.**, (adres: Westerdorpsstraat 66, 3871 AZ Hoevelaken, mede kantoorhoudende te 2612 PA Delft, Poortweg 2, correspondentieadres: Postbus 75, 2600 AB Delft) ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 08013158; BPD Ontwikkeling B.V. hierna ook te noemen: "*verkoper*" en/of "*realisator*";
 - b. de te Dordrecht gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Van Wijnen Dordrecht B.V.**, kantoor houdende te 3316 EA Dordrecht, Calandstraat 4, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer: 23029736; hierna ook te noemen: "*bouwer*";
 - 2. <<koper|comparitie>>
hierna *tezamen genoemd: "*koper*".

of bij een volmacht

*, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

- a. de volmachtgever hierna te noemen: "*koper*".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

REGISTERGOED

Verkoper is eigenaar van:

***let op eventuele administratieve grenzen**

- *1. een perceel bouwgrond bestemd voor de bouw van een woning * en verder toebehoren te ** **HENDRIK-IDO-AMBACHT**, *, thans bekend als bouwnummer *, kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht sectie E nummer *, (ongeveer) groot *, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige *en administratieve kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend,

***bnrs 134 t/m 138:**

2. het een/vijfde onverdeeld aandeel in het binnenterrein en verder toebehoren gelegen te Hendrik-Ido-Ambacht, aan *, kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht sectie E nummer *, (ongeveer) groot *, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige

*en administratieve kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, *welk perceel bestemd is als mandelig binnen terrein,

***indien na splitsen percelen belast met zakelijk recht**

en welk perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gasunie Transport Services B.V., hierna *tezamen* ook te noemen: "*het verkochte*".

***** indien na splitsing meerdere percelen waarvan perceel/percelen kleiner dan 1 are en waarde minder dan EUR 5000,00:**

Het verkochte betreft * percelen met een voorlopige *en administratieve kadastrale grens.

Partijen verklaren dat *het perceel/*ieder van de percelen Hendrik-Ido-Ambacht sectie E nummer*s * en * kleiner *is/*zijn dan één are en dat de waarde van *dit perceel/*ieder van deze percelen is vastgesteld op minder dan vijfduizend euro (€ 5.000,00).

***altijd**

TITEL

Verkoper heeft het verkochte in eigendom verkregen:

**** wat betreft de bouwnummers 130-138 +172-173** door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register hypotheken 4, op vier september tweeduizend dertien in deel 63285 nummer 19, van het afschrift van een akte van levering (*percelen bouwgrond gelegen te Hendrik-Ido-Ambacht in het plan De Volgerlanden, cluster 6.3*), bestemd voor de bouw van circa tachtig (80) woningen), hierna te noemen: "*Algemene Akte*", houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op drie september tweeduizend dertien verleden voor genoemde notaris mr R.B. van der Horst.

Bij akte op eenendertig december tweeduizend veertien verleden voor mr. H.A. de Wit, notaris te Amersfoort, zijn de statuten van verkoper gewijzigd waardoor de naam van Bouwfonds Ontwikkeling B.V. is gewijzigd in BPD Ontwikkeling B.V..

****wat betreft de bouwnummers 122-129 + 149-156** door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register hypotheken 4, op twee november tweeduizend zestien in deel 69346 nummer 119, van het afschrift van een akte van levering (*percelen bouwgrond gelegen te Hendrik-Ido-Ambacht in het plan De Volgerlanden, cluster 6.2/6.5 gedeeltelijk, fase II*), bestemd voor de bouw van drieëndertig (33) woningen), hierna te noemen: "*Algemene Akte*", houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op een november tweeduizend zestien verleden voor genoemde notaris mr R.B. van der Horst.

****wat betreft de bouwnummers 139-148 + 157-171 + 174-177** door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register hypotheken 4, op * in deel * nummer *, van het afschrift van een akte van levering (*percelen bouwgrond gelegen te Hendrik-Ido-Ambacht in het plan De Volgerlanden, cluster *, fase II*), bestemd voor de bouw van zes en vijftig woningen), hierna te noemen: "*Algemene Akte*", houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op * verleden voor genoemde notaris mr R.B. van der Horst.

KOOPOVEREENKOMST/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Verkoper heeft na te melden registergoed (bouwkavel) blijkens een met koper aangegane koopovereenkomst de dato * aan koper verkocht, die blijkens gemelde koopovereenkomst het registergoed heeft gekocht.

Op grond van een tussen Van Wijnen Dordrecht B.V., gevestigd te Dordrecht, en koper afzonderlijk gesloten aannemingsovereenkomst, gedateerd *, zal op het hierna te omschrijven perceel bouwgrond ten behoeve van koper een woning worden gerealiseerd, onder de bepalingen en bedingen zoals vermeld in gemelde aannemingsovereenkomst, aan partijen genoegzaam bekend, die hiervan in deze akte geen nadere omschrijving verlangen, een en ander volgens de 'SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING 2014' (planregistratienummer *).

LEVERING

Ter uitvoering van vorenstaande overeenkomsten levert de verschenen persoon sub 1 het verkochte bij deze voor en namens verkoper aan de koper, die bij deze het verkochte aanvaardt, *ieder voor de onverdeelde helft.

GEBRUIK

Koper is voornemens het verkochte te gebruiken voor *woondoeleinden*.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende medegedeeld:

- hen is niet bekend dat het gebruik op privaatrechtelijke/publiekrechtelijke gronden niet is toegestaan;
- de omgevingsvergunning is verleend en onherroepelijk geworden.

Het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor voormeld gebruik nodig zijn.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN, KWIJTING.

Gemelde verkoop en koop door de verkoper aan de koper is geschied voor een koopsom van *, inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting, welke koopsom alsmede eventueel verschuldigde rente en de wettelijk verschuldigde omzetbelasting door koper is voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Ambachtse Notaris derdengelden, voor welke betaling koper bij deze kwijting wordt verleend. Blijkens gemelde aannemingsovereenkomst zal de (af)bouw van een woning met verder aan- en toebehoren worden gerealiseerd voor een aanneemsom van *, inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.

*De tot op heden vervallen termijnen van de aanneemsom zijn - inclusief eventueel verschuldigde rente en de wettelijk verschuldigde omzetbelasting - door koper voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Ambachtse Notaris derdengelden, voor welke betaling bij deze door verkoper aan koper kwijting wordt verleend.

*Er zijn op dit moment nog geen termijnen van de aanneemsom vervallen.

Voormelde koopovereenkomst en die van de onderhavige levering zijn, voor zover ten deze van belang, gesloten onder de volgende bedingen:

kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de notariskosten en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de **verkoper**.
2. De wegens de levering van het verkochte over de grond verschuldigde omzetbelasting is voor rekening van koper. Deze is in de koopsom begrepen.

leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. De verkoper is verplicht aan koper eigendom te (doen) leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met erfdiensbaarden en/of kwalitatieve verplichtingen

- andere dan hierna vermeld;
- d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens de in deze akte vermelde;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
2. Mocht na kadastrale uitmeting blijken dat er verschil bestaat tussen de werkelijke en de in gemelde koopovereenkomst genoemde grootte, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
 3. Het verkochte wordt aanvaard in de staat, waarin het zich heden bevindt, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.

tijdstip feitelijke levering, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering van het verkochte) aan de koper vindt plaats bij de bouwkundige oplevering conform de koop-/aannemingsovereenkomsten. Vanaf die dag draagt hij het risico van het verkochte.

titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover de verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven, dan wel is de inhoud daarvan ter kennis van koper gebracht.

garanties van de verkoper

Artikel 5

De verkoper garandeert het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte wordt geheel vrij van huur, pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd overgedragen. 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;
4. voor de verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
5. aan hem is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een aanwijzing dan wel een voorstel als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

bodemverontreiniging/-onderzoek

Artikel 6

In bedoelde Algemene Akte heeft de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht verklaard dat het verkochte geschikt is voor het door koper beoogde gebruik.

afstand ontbindingsrecht

Artikel 7

Partijen doen, voorzover de wet hen dat toestaat, afstand van het recht om de koopovereenkomst en de in deze akte vervatte overeenkomst van levering op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek te ontbinden en nemen deze afstand over en weer aan.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN.

****bnrs 130-138 +172-173**

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar

A. voormelde Algemene Akte (deel 63285 nummer 19), waarin onder meer het volgende woordelijk is vermeld:

"Partijen zijn nader overeengekomen dat eventuele erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen op het verkochte door en voor rekening van verkoper zullen worden verwijderd voor zover dezen het voorgenomen gebruik van het verkochte door koper belemmeren.

OMSCHRIJVING BEPALINGEN

In de verkoopovereenkomst zijn voormelde Algemene Voorwaarden van toepassing verklaard - waarbij de bepalingen van de verkoopovereenkomst prevaleren boven de Algemene Voorwaarden - , onder meer woordelijk luidende:

"Artikel 9 Hoofdelijke aansprakelijkheid

Indien de bouwgrond door meerdere natuurlijke of rechtspersonen gezamenlijk wordt aangekocht zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen jegens de gemeente.

Artikel 10 Verplichtingen realisator

- 1. De realisator is verplicht de bouwgrond te bebouwen met de in het uitgiftebesluit, op basis van de ingediende bouwaanvraag/beschikkingaanvraag, aangegeven bebouwing.*
- 2. De realisator is verplicht binnen 3 maanden na de datum van de constateringsakte een aanvang te maken met de bouw, volgens het plan, waarvoor burgemeester en wethouders een bouwvergunning hebben verleend.*
- 3. Indien realisator niet tijdig voldoet aan de in lid 2 van dit artikel gestelde verplichting, verkrijgt de gemeente door de enkele schriftelijke mededeling aan realisator, dat deze in gebreke is, met ingang van de in die ingebrekestelling te vermelden datum een optie tot koop van de bouwgrond. Deze optie houdt in, dat de realisator op eerste aanzegging van de gemeente verplicht is de bouwgrond te verkopen en te leveren aan de gemeente, zulks onder de enige verplichting van de gemeente tot betaling van de koopsom, die de eigenaar aan de gemeente heeft betaald inclusief omzetbelasting. Alle daaraan verbonden overdrachtskosten en rechten zijn voor rekening van de realisator i.c. de vervreemder onverminderd het bepaalde in lid 6 van dit artikel.*
- 4. De bouwwerkzaamheden dienen regelmatig te worden voortgezet en uiterlijk binnen anderhalf jaar na aanvang te zijn voltooid. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn in bijzondere gevallen - zulks uitsluitend ter beoordeling van de gemeente - door burgemeester en wethouders worden verlengd. Het door de realisator te bouwen woningbouwproject mag alleen worden verkocht met toestemming van het college van burgemeester en wethouders. Aan zodanige toestemming kan het college van burgemeester en wethouders aanvullende voorwaarden stellen.*
- 5. De gemeente zal voor de toewijzing van sociale koopwoningen een procedure opstellen. Realisator zal zich conformeren aan de door de gemeente op te stellen procedure voor de toewijzing van deze woningen.*
- 6. Bij niet-nakoming van één van de in lid 2, 4 en 5 van dit artikel genoemde verplichting(en) verbeurt de realisator, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 453,78 voor elke dag gedurende welke na verloop van de bij de ingebrekestelling bepaalde termijn niet aan de hierboven bedoelde verplichtingen is voldaan.*

Artikel 11a Doorverkoop woningen, bewoningplicht

A. Onverminderd het hiervoor in artikel 10 lid 4 bepaalde, staat de gemeente toe dat realisator, zijn rechten op levering van de bouwgrond overdraagt aan de koper van de door hem op de verkochte kavels te bouwen woningen eventueel voordat die bebouwing is voltooid, onder de verplichting dat in de tussen realisator en zijn koper te sluiten koop- (en aannemings-) overeenkomst bij wijze van derdenbeding onderstaande leden 1 t/m 7 worden opgenomen:

- 1. De koper verplicht zich de door hem gekochte bouwgrond door realisator te laten bebouwen overeenkomstig een door burgemeester en wethouders goedgekeurd bouwplan.*
- 2. De koper verplicht zich de gekochte woning uitsluitend zelf (met zijn eventuele*

gezinsleden) gedurende tenminste twee jaar als eigenaar te bewonen en de woning gedurende die periode en gedurende de periode tot aan de bewoning niet aan een derde te verkopen.

3. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing in geval van:

a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW.

b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW).

4. Het bepaalde in lid 2 en 3 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende twee jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.

5. Burgemeester en wethouders kunnen op schriftelijk verzoek van de koper ontheffing verlenen van de verplichting als genoemd in lid 2 van dit artikel.

Deze ontheffing wordt in ieder geval verleend in geval van:

a. verandering van werkring van koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;

b. overlijden van koper of een van zijn gezinsleden;

c. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of beëindiging van de samenleving of geregistreerd partnerschap;

d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden.

6. Bij niet-nakoming van de in lid 2 van dit artikel genoemde verplichting(en) verbeurt koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van vijftiengduizend euro (€ 25.000,-) zonder dat enige rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn.

7. Burgemeester en wethouders kunnen op schriftelijk verzoek van de koper en onder nader vast te stellen voorwaarden, geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van het in het vorige lid bepaalde.

B. Bij niet-nakoming van de onder A. genoemde verplichting verbeurt de realisator, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van vijftieng duizend euro (€ 25.000,-) per te realiseren woning zonder dat enige rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn."

Enzovoorts.

"Artikel 12 Bij niet nakoming van de verplichtingen

Partijen behouden het recht om bij niet nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit deze voorwaarden, naast de ter zake gestelde boetes, één en ander zoals in de afzonderlijke voorwaarden weergegeven, in rechte nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 13 Kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen

1. De realisator is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in lid 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8 van dit artikel en de onderhavige bepaling bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de grond, alsmede bij verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde bij wijze van derdenbeding op te leggen en in verband daarmee, om het in de genoemde voorwaarden bepaalde in de akte van overdracht of verlening van beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 22.689,- ten behoeve van de gemeente.

2. De realisator en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden van de bouwgrond en het daarop gebouwde zullen de opstallen en het bijbehorende terrein uitsluitend mogen gebruiken overeenkomstig de bestemming genoemd in artikel 10 lid 1 van deze voorwaarden. Afwijking van dit beding – in welke vorm ook

– is slechts mogelijk met voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.

3. Waar terreinafscheidingen met gemeente-eigendom, ter beoordeling van burgemeester en wethouders nodig zijn, zullen deze door en op kosten van realisator en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden conform het goedgekeurde bouwplan moeten worden aangebracht. Deze terreinafscheidingen zullen op het terrein van realisator en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden worden geplaatst door hen worden onderhouden en diens eigendom zijn. De vorm, samenstelling en afmetingen van elke afscheiding, alsmede de eventuele vernieuwing daarvan zijn onderworpen aan de goedkeuring van burgemeester en wethouders. Het onderhoud van de terreinafscheidingen komt ten laste van de eigenaar.

4. Realisator en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden van de bouwgrond zijn verplicht te gedogen dat door of vanwege en ten behoeve van de openbare nutsbedrijven, alsmede de stichting: Stichting Centrale Antenne Inrichting Hendrik-Ido-Ambacht, gevestigd te Hendrik-Ido-Ambacht, zonodig leidingen en kabels en dergelijke in de grond, voor zover deze onbebouwd blijft, worden gelegd, gehouden en onderhouden.

5. Realisator en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden verbinden zich tegenover de gemeente om de parkeergelegenheid (parkeerplaats en/of garage) op eigen erf in stand te houden c.q. te onderhouden zodanig dat de parkeergelegenheid van de openbare weg af voor motorvoertuigen toegankelijk is.

6. Door en voor rekening van de gemeente zal langs de watergangen een beschoeiing worden aangelegd, welke eigendom zal worden van de realisator casu quo de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden. Het toekomstig onderhoud, de instandhouding en de vernieuwing van deze beschoeiing komen voor rekening van realisator casu quo de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden.

7. a. Door de gemeente zal in het verkochte per woning één ontstoppingsputje inzake de vuilwaterafvoer en per twee woningen één ontstoppingsputje inzake de hemelwaterafvoer en dergelijke nabij de erfafscheiding worden geplaatst, welke eigendom zullen worden van degene in wiens bouwgrond deze zich bevinden. Het geheel wordt onzichtbaar en onder het maaiveld-niveau aangebracht. De ontstoppingsputjes dienen ervoor om verstoppingen en dergelijke op te sporen en te verhelpen.

b. Realisator, alsmede iedere opvolgende volgende eigenaar of beperkt gerechtigde, is verplicht het (de) ten behoeve van de door hem gekochte bouwgrond aan te brengen putje(s) overeenkomstig de oorspronkelijke realisering voor zijn rekening te handhaven, te onderhouden en zonodig te vervangen ten genoegen van burgemeester en wethouders.

c. Ingeval de realisator of diens rechtsopvolger nalatig is in de nakoming van de sub b. omschreven verplichtingen met betrekking tot het (de) putje(s), ook na daartoe door de gemeente schriftelijk gesommeerd te zijn, is de gemeente bevoegd en gerechtigd hiertoe over te gaan en wel op kosten van de nalatige de noodzakelijke werkzaamheden uit (te laten) voeren. De door de gemeente hiertoe aangewezen personen zijn gerechtigd om daartoe de desbetreffende bouwgrond te betreden, met de benodigde middelen, ten behoeve van het verrichten van bedoelde werkzaamheden aan danwel nabij het (de) hiervoor bedoelde ontstoppingsputje(s).

8. Realisator en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden zijn verplicht vóór de aanvang van de bouw van de opstallen op het verkochte, daarin voor haar rekening een drainering aan te leggen en te onderhouden en deze aan te sluiten op de openbare riolering c.q. op open water. De betreffende werkzaamheden

dienen in overleg met en onder goedkeuring van het hoofd van de sector ruimtelijke zaken te worden uitgevoerd.

9. Bij niet-nakoming van de in lid 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9 van dit artikel genoemde verplichting(en), verbeurt de realisator en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden van de bouwgrond en het daarop gebouwde, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 453,78 voor elke dag gedurende welke na verloop van de bij de ingebrekestelling bepaalde termijn het ongeoorloofde gebruik heeft geduurd c.q. voortduurt."

In de verkoopovereenkomst staat voorts onder meer woordelijk vermeld:

" Artikel 10 Aanvullende bepaling aansprakelijkheid bodem

1. Ter aanvulling op het bepaalde in de artikelen 7 en 8 van de algemene voorwaarden is de verkoper aansprakelijk voor de bodemkwaliteit van het verkochte gedurende de periode die ligt vóór de datum waarop de notariële leveringsakte (juridische eigendomsoverdracht) wordt verleden, met dien verstande dat, in het geval er na die datum bodemverontreiniging wordt geconstateerd, die, blijkende uit nader onderzoek, dateert uit de hiervoor aangegeven periode, de Gemeente zich ook hiervoor aansprakelijk acht. Het verkochte is wat betreft de bodemkwaliteit geschikt voor de bouw van woningen. Hiervoor wordt verwezen naar de aan de koper ter beschikking gestelde rapportage "Actualiserend bodemonderzoek Cluster 6.3 Volgerlanden te Hendrik-Ido-Ambacht van BK Bodem d.d. 23 augustus 2013, projectnummer 133023, versienummer 1 (bijlage 7).

2. In het geval in de hiervoor aangegeven periode alsnog de aanwezigheid van een zodanige (rest)verontreiniging in het perceel geconstateerd wordt dat dit niet meer geschikt is om voor het beoogde woningbouwdoel te gebruiken, heeft de koper het recht om het betrokken perceel grond met behoud van de bouwclaim terug te geven aan de gemeente en recht op vergoeding van de (aantoonbaar) gemaakte ontwikkelingskosten en restitutie van de betaalde koopsom en overige ter zake van de (terug)levering aantoonbaar en in redelijkheid gemaakte kosten.

Artikel 11 Varia

1. Voor zover van toepassing gelden de volgende bepalingen:

a) De koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden verbinden zich tegenover de gemeente om op hun kosten de verlichtingsarmatuur aan de berging casu quo de woning dat aangesloten is op het elektranet van de woning en dat dient voor het verlichten van het achterpad, intact, brandende en vrij van belemmeringen door begroeiing, schuttingen en dergelijke in stand te houden casu quo te onderhouden, zodanig dat de situatie blijft voldoen aan de eisen aan Politiekeurmerk Veilig Wonen en de Kwaliteitseisen Nieuwbouwwoningen Drechtsteden.

Daar waar volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen vereist, dienen in de achterpaden, voor rekening van de Realisator, nog extra verlichtingspunten met schemerschakelaar te worden gerealiseerd. Deze verlichtingspunten dienen te worden uitgevoerd als wandarmatuur op een ca. 2,30 m hoge hardhouten of metalen paal. De aansluiting dient te geschieden op het elektranet van de woning op welk perceel het extra verlichtingspunt wordt geplaatst. De eigenaar van deze woning is verplicht dit extra verlichtingspunt, op zijn kosten, te onderhouden en brandend te houden. De betreffende bewoners dienen hierover vroegtijdig door realisator te worden geïnformeerd.

Daar waar volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen vereist is, dienen hoekafschuiningen van achterpaden intact en onbebouwd te blijven.

Daar waar volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen vereist is, dienen achteren zijpaden onbebouwd te blijven zodat de vereiste breedte gehandhaafd

wordt (geen erfafscheidingen op de paden plaatsen).

b) Met betrekking tot de in lid 1 onder a genoemde verplichtingen is het bepaalde in artikel 13 lid 1 en lid 9 van de in artikel 1 van deze overeenkomst genoemde Algemene verkoopvoorwaarden onverkort van toepassing.

c) Erfafscheidingen dienen conform de algemene verkoopvoorwaarden en de verkooptekening in stand gehouden te worden.

d) Indien nodig zal een erfdienstbaarheid gevestigd worden ten behoeve van lopende kabels- en leidingen.

e) Parkeren op eigen terrein dient conform de algemene verkoopvoorwaarden en de verkooptekening in stand gehouden te worden.

2. In aanvulling op artikel 13 lid 4 van de Algemene grondverkoopvoorwaarden voor alle woningen (bijlage 3) geldt het volgende: Op eerste aanzegging van de nutsbedrijven dient er medewerking te worden verleend aan het vestigen van een recht van opstal om niet ten behoeve van de in de percelen aanwezige nutsvoorzieningen. De eventueel hieruit voortvloeiende consequenties komen ten laste van en voor rekening van de nutsbedrijven."

Enzovoorts.

"7. Uit bijgaande als bijlage 5 aan deze overeenkomst gehechte rapportage d.d. 15 oktober 2012, waarvan Realisator verklaart een exemplaar te hebben ontvangen, kenmerk R1202885-RH-2, opgesteld naar aanleiding van het door Bureau Mos Grondmechanica B.V. in opdracht van de gemeente uitgevoerde onderzoek naar eventueel zettingversnellende maatregelen van de gronden in de onderhavige clusters blijkt op pagina 12 onder 4.4 conclusie "dat indien het uitgeefbaar terrein uiteindelijk op NAP-0,9 meter (of lager) wordt afgewerkt, de netto eindzetting kleiner zal zijn dan 30 cm. In principe wordt dus bij het opleveren van het terrein aan de zettingeis van 30 cm in 30 jaar voldaan. Er zijn dan ook geen zettingversnellende maatregelen (overhoogte, verticale drainage) noodzakelijk. Voorwaarde is wel dat het terrein na oplevering niet meer wordt opgehoogd, zoals bijvoorbeeld het in de loop van de tijd weer op hoogte brengen van tuinen en dergelijke". Daar het opleverniveau van de uitgeefbare gronden NAP -1,15 bedraagt zijn er – gelet op vorenstaande conclusie - geen zettingversnellende maatregelen nodig. Realisator verklaart in te stemmen met de conclusies uit voornoemd rapport en het feit dat er mitsdien geen zettingversnellende maatregelen worden getroffen door de gemeente. Niettegenstaande het vorenstaande heeft Bouwfonds het recht -desgewenst na overdracht van de gronden- zelf voor haar rekening nog nader onderzoek te doen laten uitvoeren naar de eventuele noodzaak van zettingversnellende maatregelen. Indien de conclusies van een dergelijk onderzoek niet de conclusies van het hiervoor door Bureau Mos Grondmechanica uitgevoerde onderzoek bevestigen en uit dit onderzoek blijkt dat er wel degelijk zettingversnellende maatregelen noodzakelijk zijn, waarbij als uitgangspunt geldt een restzetting van 30 cm in 30 jaar na oplevering van de woningen en uitgaande van een normale wijze van ontgraven en aanvullen tijdens de bouwfase en het tijdens de woonrijp fase aanbrengen van zand en tegels ter plaatse van de voordeuren van de woningen, de achterpaden en de terrassen, treden partijen met elkaar in overleg over de noodzaak van en de wijze waarop dan eventueel nog aanvullende zettingversnellende voorzieningen worden getroffen, waarbij de gemoeide meerkosten voor rekeningen risico van de gemeente zijn.

8. De aanlegkosten voor de beschoeiing voor de aan deze overeenkomst als bijlage 1 gehechte verkooptekening aangeduide strook grond langs de zuidzijde van de Jacobustocht, die als uitgeefbaar terrein deel uitmaakt van het verkochte, zijn voor rekening van realisator. Deze strook zal niet mogen worden bebouwd. De door het Waterschap en eventueel andere overheden er zake de strook gestelde casu quo

te stellen eisen met betrekking tot bereikbaarheid, beheer, onderhoud en dergelijke (mede in het licht van het onderdeel uitmaken van de Jacobustocht van de Ecologische Hoofdstructuurzone) dienen door koper te worden gehonoreerd. Deze verplichtingen dienen door koper ook te worden doorgelegd naar de kopers en opvolgende eigenaren van de betreffende woningbouwkavels. Hiertoe zal in de leveringakte een kettingbeding worden opgenomen.

De aanlegkosten voor de beschoeiing voor de aan deze overeenkomst als bijlage 1 gehechte verkooptekening aangeduide stroken grond langs de Bongerd, die als uitgeefbaar terrein deel uitmaakt van het verkochte, zijn voor rekening van de gemeente."

Enzovoort

"Bij de respectieve akten van levering van de bouwpercelen aan de uiteindelijke verkrijgers zullen, ter legalisering van eventueel (als gevolg van de voorgenomen bebouwing) met het burens- en of eigendomsrecht strijdige situaties, ten behoeve en ten laste van (eventueel aan elkaar grenzende) percelen "om niet" worden gevestigd al zodanige erfdiensbaarheden dan wel andere rechtsverhoudingen, waardoor de toestand waarin de percelen zich thans ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden wordt gehandhaafd, meer speciaal ten aanzien van afvoer van hemel-, goot- en afvalwater door middel van regenpijpen, rioleringen of anderszins, inbalking en inankering, toevoer van licht en lucht, uitzicht, overbouw en overpad/-weg, alsmede alle eventuele overige in strijd met het burens- en/of eigendomsrecht bestaande toestanden.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper uitdrukkelijk 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 verplichtingen voorkomen welke koper verplicht is aan de uiteindelijke verkrijgers op te leggen, verbindt hij zich bij deze jegens de verkoper (gemeente) om dat bij de desbetreffende akten van levering te doen. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden dienen te worden bedongen, verbindt koper zich bij deze tevens jegens die derden die rechten bij de desbetreffende akten van levering te zullen bedingen en die rechten voor die derden aan te nemen."

***bouwnrs 122-129 + 149-156**

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

A. voormelde Algemene Akte (deel 69346 nummer 119), waarin onder meer het volgende woordelijk is vermeld:

"Ten aanzien van het verkochte zijn geen erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend met uitzondering van een kwalitatieve verplichting ten aanzien van de percelen kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht sectie E nummers 15061 (thans 15196, 15189, 15195, 15188, 15194, 15187, 15193, 15186, 15192, 15185, 15206, 15184, 15191, 15183 +* (bnrs 153-156) en 15062 (thans *bnrs 149-152) waarvoor wordt verwezen naar een akte van levering op vijftiende april tweeduizend acht verleden voor mr R.J. Holtman, notaris te Utrecht, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op achtentwintig april tweeduizend acht in deel 54498 nummer 82, waarin het volgende staat vermeld, woordelijk luidende:

"VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING

De verschenen personen sub A en B verklaren namens koper en partij ProRail dat deze, bij gemelde koopovereenkomst, een kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek hebben bedongen en thans over te gaan tot

vestiging van deze kwalitatieve verplichting ten laste van het hierbij geleverde registergoed:

1. Koper verbindt zich, in verband met de overname van het risico van eventuele bodemverontreiniging op het verkochte, RIT casu quo ProRail en hun rechtsopvolger(s) onder algemene en bijzondere titel, niet aan te zullen spreken voor schade geleden door koper dan wel derden voortvloeiende uit eventuele bodemverontreiniging.
2. Deze verplichting zal overgaan op degene(n) die het verkochte of enig deel daarvan verkrijgt/verkrijgen onder bijzondere titel en dat medegebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik van het verkochte of enig deel daarvan zullen verkrijgen.
3. Partijen kiezen terzake van deze kwalitatieve verbintenis domicilie ten kantore van de bewaarder van deze akte."

Notarisverklaring erfdienstbaarheid

Ondergetekende notaris verklaart dat alle erfdienstbaarheden, kettingbedingen, overige kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen/bepalingen welke in eerdere titels zijn aangetroffen, voorzover rustende op het verkochte, zijn opgeheven danwel door vermenging teniet zijn gegaan danwel geen betrekking hebben op het verkochte.

OMSCHRIJVING BEPALINGEN

In de verkoopovereenkomst zijn voormelde Algemene Voorwaarden van toepassing verklaard, onder meer woordelijk luidende:

""Artikel 9 Hoofdelijke aansprakelijkheid

Indien de bouwgrond door meerdere natuurlijke of rechtspersonen gezamenlijk wordt aangekocht zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen jegens de gemeente.

Artikel 10 Verplichtingen realisator

1. De realisator is verplicht de bouwgrond te bebouwen met de in het uitgiftebesluit, op basis van de ingediende bouwaanvraag/beschikkingaanvraag, aangegeven bebouwing.
2. De realisator is verplicht binnen 3 maanden na de datum van de constateringsakte een aanvang te maken met de bouw, volgens het plan, waarvoor burgemeester en wethouders een bouwvergunning hebben verleend.
3. Indien realisator niet tijdig voldoet aan de in lid 2 van dit artikel gestelde verplichting, verkrijgt de gemeente door de enkele schriftelijke mededeling aan realisator, dat deze in gebreke is, met ingang van de in die ingebrekestelling te vermelden datum een optie tot koop van de bouwgrond. Deze optie houdt in, dat de realisator op eerste aanzegging van de gemeente verplicht is de bouwgrond te verkopen en te leveren aan de gemeente, zulks onder de enige verplichting van de gemeente tot betaling van de koopsom, die de eigenaar aan de gemeente heeft betaald inclusief omzetbelasting. Alle daaraan verbonden overdrachtskosten en rechten zijn voor rekening van de realisator i.c. de vervreemder onverminderd het bepaalde in lid 6 van dit artikel.
4. De bouwwerkzaamheden dienen regelmatig te worden voortgezet en uiterlijk binnen anderhalf jaar na aanvang te zijn voltooid. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn in bijzondere gevallen - zulks uitsluitend ter beoordeling van de gemeente - door burgemeester en wethouders worden verlengd. Het door de realisator te bouwen woningbouwproject mag alleen worden verkocht met toestemming van het college van burgemeester en wethouders. Aan zodanige toestemming kan het college van burgemeester en wethouders aanvullende voorwaarden stellen.
5. De gemeente zal voor de toewijzing van sociale koopwoningen een procedure opstellen. Realisator zal zich conformeren aan de door de gemeente op te stellen

procedure voor de toewijzing van deze woningen.

6. *Bij niet-nakoming van één van de in lid 2, 4 en 5 van dit artikel genoemde verplichting(en) verbeurt de realisator, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 453,78 voor elke dag gedurende welke na verloop van de bij de ingebrekestelling bepaalde termijn niet aan de hierboven bedoelde verplichtingen is voldaan.*

Artikel 11a Doorverkoop woningen, bewoningplicht

- A. *Onverminderd het hiervoor in artikel 10 lid 4 bepaalde, staat de gemeente toe dat realisator, zijn rechten op levering van de bouwgrond overdraagt aan de koper van de door hem op de verkochte kavels te bouwen woningen eventueel voordat die bebouwing is voltooid, onder de verplichting dat in de tussen realisator en zijn koper te sluiten koop- (en aannemings-) overeenkomst bij wijze van derdenbeding onderstaande leden 1 t/m 7 worden opgenomen:*
1. *De koper verplicht zich de door hem gekochte bouwgrond door realisator te laten bebouwen overeenkomstig een door burgemeester en wethouders goedgekeurd bouwplan.*
 2. *De koper verplicht zich de gekochte woning uitsluitend zelf (met zijn eventuele gezinsleden) gedurende tenminste twee jaar als eigenaar te bewonen en de woning gedurende die periode en gedurende de periode tot aan de bewoning niet aan een derde te verkopen.*
 3. *Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing in geval van:*
 - a. *verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW.*
 - b. *executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW).*
 4. *Het bepaalde in lid 2 en 3 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende twee jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.*
 5. *Burgemeester en wethouders kunnen op schriftelijk verzoek van de koper ontheffing verlenen van de verplichting als genoemd in lid 2 van dit artikel. Deze ontheffing wordt in ieder geval verleend in geval van:*
 - a. *verandering van werkring van koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
 - b. *overlijden van koper of een van zijn gezinsleden;*
 - c. *ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of beëindiging van de samenleving of geregistreerd partnerschap;*
 - d. *verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden.*
 6. *Bij niet-nakoming van de in lid 2 van dit artikel genoemde verplichting(en) verbeurt koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,-) zonder dat enige rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn.*
 7. *Burgemeester en wethouders kunnen op schriftelijk verzoek van de koper en onder nader vast te stellen voorwaarden, geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van het in het vorige lid bepaalde.*
- B. *Bij niet-nakoming van de onder A. genoemde verplichting verbeurt de realisator, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,-) per te realiseren woning zonder dat enige rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn.*

Enzovoorts.

Artikel 12 Bij niet nakoming van de verplichtingen

Partijen behouden het recht om bij niet nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit deze voorwaarden, naast de ter zake gestelde boetes, één en ander zoals in de afzonderlijke voorwaarden weergegeven, in rechte nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 13 Kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen

1. *De realisator is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in lid 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8 van dit artikel en de onderhavige bepaling bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de grond, alsmede bij verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde bij wijze van derdenbeding op te leggen en in verband daarmee, om het in de genoemde voorwaarden bepaalde in de akte van overdracht of verlening van beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 22.689,-- ten behoeve van de gemeente.*
2. *De realisator en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden van de bouwgrond en het daarop gebouwde zullen de opstallen en het bijbehorende terrein uitsluitend mogen gebruiken overeenkomstig de bestemming genoemd in artikel 10 lid 1 van deze voorwaarden. Afwijking van dit beding – in welke vorm ook – is slechts mogelijk met voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.*
3. *Waar terreinafscheidingen met gemeente-eigendom, ter beoordeling van burgemeester en wethouders nodig zijn, zullen deze door en op kosten van realisator en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden conform het goedgekeurde bouwplan moeten worden aangebracht. Deze terreinafscheidingen zullen op het terrein van realisator en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden worden geplaatst door hen worden onderhouden en diens eigendom zijn. De vorm, samenstelling en afmetingen van elke afscheiding, alsmede de eventuele vernieuwing daarvan zijn onderworpen aan de goedkeuring van burgemeester en wethouders. Het onderhoud van de terreinafscheidingen komt ten laste van de eigenaar.*
4. *Realisator en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden van de bouwgrond zijn verplicht te gedogen dat door of vanwege en ten behoeve van de openbare nutsbedrijven, alsmede de stichting: Stichting Centrale Antenne Inrichting Hendrik-Ido-Ambacht, gevestigd te Hendrik-Ido-Ambacht, zonodig leidingen en kabels en dergelijke in de grond, voor zover deze onbebouwd blijft, worden gelegd, gehouden en onderhouden.*
5. *Realisator en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden verbinden zich tegenover de gemeente om de parkeergelegenheid (parkeerplaats en/of garage) op eigen erf in stand te houden c.q. te onderhouden zodanig dat de parkeergelegenheid van de openbare weg af voor motorvoertuigen toegankelijk is.*
6. *Door en voor rekening van de gemeente zal langs de watergangen een beschoeiing worden aangelegd, welke eigendom zal worden van de realisator casu quo de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden. Het toekomstig onderhoud, de instandhouding en de vernieuwing van deze beschoeiing komen voor rekening van realisator casu quo de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden.*
7. a. *Door de gemeente zal in het verkochte per woning één ontstoppingsputje inzake de vuilwaterafvoer en per twee woningen één ontstoppingsputje inzake de hemelwaterafvoer en dergelijke nabij de erfafscheiding worden geplaatst, welke eigendom zullen worden van degene in wiens bouwgrond deze zich bevinden. Het geheel wordt onzichtbaar en onder het maaiveld-niveau aangebracht. De ontstoppingsputjes dienen ervoor om verstoppingen en dergelijke op te sporen en te verhelpen.*

- b. *Realisator, alsmede iedere opvolgende volgende eigenaar of beperkt gerechtigde, is verplicht het (de) ten behoeve van de door hem gekochte bouwgrond aan te brengen putje(s) overeenkomstig de oorspronkelijke realisering voor zijn rekening te handhaven, te onderhouden en zonodig te vervangen ten genoegen van burgemeester en wethouders.*
 - c. *Ingeval de realisator of diens rechtsopvolger nalatig is in de nakoming van de sub b. omschreven verplichtingen met betrekking tot het (de) putje(s), ook na daartoe door de gemeente schriftelijk gesommeerd te zijn, is de gemeente bevoegd en gerechtigd hiertoe over te gaan en wel op kosten van de nalatige de noodzakelijke werkzaamheden uit (te laten) voeren. De door de gemeente hiertoe aangewezen personen zijn gerechtigd om daartoe de desbetreffende bouwgrond te betreden, met de benodigde middelen, ten behoeve van het verrichten van bedoelde werkzaamheden aan danwel nabij het (de) hiervoor bedoelde ontstoppingsputje(s).*
8. *Realisator en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden zijn verplicht vóór de aanvang van de bouw van de opstallen op het verkochte, daarin voor haar rekening een drainering aan te leggen en te onderhouden en deze aan te sluiten op de openbare riolering c.q. op open water. De betreffende werkzaamheden dienen in overleg met en onder goedkeuring van het hoofd van de sector ruimtelijke zaken te worden uitgevoerd.*
 9. *Bij niet-nakoming van de in lid 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9 van dit artikel genoemde verplichting(en), verbeurt de realisator en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden van de bouwgrond en het daarop gebouwde, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 453,78 voor elke dag gedurende welke na verloop van de bij de ingebrekestelling bepaalde termijn het ongeoorloofde gebruik heeft geduurd c.q. voortduurt."*

In de verkoopovereenkomst staat voorts onder meer woordelijk vermeld:

"Artikel 10 Aanvullende bepaling aansprakelijkheid bodem

1. *Ter aanvulling op het bepaalde in de artikelen 7 en 8 van de algemene voorwaarden is de verkoper aansprakelijk voor de bodemkwaliteit van het verkochte gedurende de periode die ligt vóór de datum waarop de notariële leveringsakte (juridische eigendomsoverdracht) wordt verleden, met dien verstande dat, in het geval er na die datum bodemverontreiniging wordt geconstateerd, die, blijkende uit nader onderzoek, dateert uit de hiervoor aangegeven periode, de Gemeente zich ook hiervoor aansprakelijk acht. Het verkochte is wat betreft de bodemkwaliteit geschikt voor de bouw van woningen met tuin. Hiervoor wordt verwezen naar de aan de koper ter beschikking gestelde rapportages Actualiserend bodemonderzoek fase 6.2 en 6.5 De Volgerlanden te Hendrik-Ido-Ambacht van BK Bodem, projectnummer 151425 (bijlage 7).*
2. *In het geval in de hiervoor aangegeven periode alsnog de aanwezigheid van een zodanige (rest)verontreiniging in het perceel geconstateerd wordt dat dit niet meer geschikt is om voor het beoogde woningbouwdoel te gebruiken, heeft de koper het recht om het betrokken perceel grond met behoud van de bouwclaim terug te geven aan de gemeente en recht op vergoeding van de (aantoonbaar) gemaakte ontwikkelingskosten en restitutie van de betaalde koopsom en overige ter zake van de (terug)levering aantoonbaar en in redelijkheid gemaakte kosten.*

Artikel 11 Varia

1. *Voor zover van toepassing gelden de volgende bepalingen:*
 - a) *De koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden verbinden zich tegenover de gemeente om op hun kosten de verlichtingsarmatuur aan de berging casu quo de woning dat aangesloten is op het elektranet van de woning en dat dient voor het verlichten van het*

achterpad, intact, brandende en vrij van belemmeringen door begroeiing, schuttingen en dergelijke in stand te houden casu quo te onderhouden, zodanig dat de situatie blijft voldoen aan de eisen aan Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Daar waar volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen vereist, dienen in de achterpaden, voor rekening van de Realisator, nog extra verlichtingspunten met schemerschakelaar te worden gerealiseerd. Deze verlichtingspunten dienen te worden uitgevoerd als wandarmatuur op een ca. 2,30 m hoge hardhouten of metalen paal. De aansluiting dient te geschieden op het elektranet van de woning op welk perceel het extra verlichtingspunt wordt geplaatst. De eigenaar van deze woning is verplicht dit extra verlichtingspunt, op zijn kosten, te onderhouden en brandend te houden. De betreffende Bewoners dienen hierover vroegtijdig door realisator te worden geïnformeerd. Daar waar volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen vereist is, dienen hoekafschuiningen van achterpaden intact en onbebouwd te blijven. Daar waar volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen vereist is, dienen achter- en zijpaden onbebouwd te blijven zodat de vereiste breedte gehandhaafd wordt (geen erfafscheidingen op de paden plaatsen).

- b) Met betrekking tot de in lid 1 onder a genoemde verplichtingen is het bepaalde in artikel 13 lid 1 en lid 9 van de in artikel 1 van deze overeenkomst genoemde Algemene verkoopvoorwaarden onverkort van toepassing.*
 - c) Erfafscheidingen dienen conform de algemene verkoopvoorwaarden en de verkooptekening in stand gehouden te worden.*
 - d) Indien nodig zal een erfdienstbaarheid gevestigd worden ten behoeve van lopende kabels- en leidingen.*
 - e) Parkeren op eigen terrein dient conform de algemene verkoopvoorwaarden, de verkooptekening en de te verlenen omgevingsvergunning in stand gehouden te worden.*
- 2. In aanvulling op artikel 13 lid 4 van de Algemene grondverkoopvoorwaarden voor alle woningen (bijlage 3) geldt het volgende: Op eerste aanzegging van de nutsbedrijven dient er medewerking te worden verleend aan het vestigen van een recht van opstal om niet ten behoeve van de in de percelen aanwezige nutsvoorzieningen. De eventueel hieruit voortvloeiende consequenties komen ten laste van en voor rekening van de nutsbedrijven.*

Enzovoorts.

- 7. Uit bijgaande als bijlage 5 aan deze overeenkomst gehechte rapportage d.d. 15 oktober 2012, waarvan Realisator verklaart een exemplaar te hebben ontvangen, kenmerk R1202885-RH-2, opgesteld naar aanleiding van het door Bureau Mos Grondmechanica B.V. in opdracht van de gemeente uitgevoerde onderzoek naar eventueel zettingversnellende maatregelen van de gronden in de onderhavige clusters blijkt op pagina 12 onder 4.4 conclusie "dat indien het uitgeefbaar terrein uiteindelijk op NAP-0,9 meter (of lager) wordt afgewerkt, de netto eindzetting kleiner zal zijn dan 30 cm. In principe wordt dus bij het opleveren van het terrein aan de zettingeis van 30 cm in 30 jaar voldaan. Er zijn dan ook geen zettingversnellende maatregelen (overhoogte, verticale drainage) noodzakelijk. Voorwaarde is wel dat het terrein na oplevering niet meer wordt opgehoogd, zoals bijvoorbeeld het in de loop van de tijd weer op hoogte brengen van tuinen en dergelijke". Daar het opleverniveau van de uitgeefbare gronden NAP -1,15 bedraagt zijn er – gelet op vorenstaande conclusie - geen zettingversnellende maatregelen nodig. Realisator verklaart in te stemmen met de conclusies uit voornoemd rapport en het feit dat er mitsdien geen zettingversnellende maatregelen worden getroffen door de gemeente. Niettegenstaande het vorenstaande heeft BPD het recht – desgewenst na de overdracht van de gronden*

- zelf voor haar rekening nog nader onderzoek te doen laten uitvoeren naar de eventuele noodzaak van zettingversnellende maatregelen. Indien de conclusies van een dergelijk onderzoek niet de conclusies van het hiervoor door Bureau Mos Grondmechanica uitgevoerde onderzoek bevestigen en uit dit onderzoek blijkt dat er wel degelijk zettingversnellende maatregelen noodzakelijk zijn, waarbij als uitgangspunt geldt een restzetting van 30 cm in 30 jaar na oplevering van de woningen en uitgaande van een normale wijze van ontgraven en aanvullen tijdens de bouwfase en het tijdens de woonrijp fase aanbrengen van zand en tegels ter plaatse van de voordeuren van de woningen, de achterpaden en de terrassen, treden partijen met elkaar in overleg over de noodzaak van en de wijze waarop dan eventueel nog aanvullende zettingversnellende voorzieningen worden getroffen, waarbij de gemoeide meerkosten voor rekening en risico van de gemeente zijn.

8. De aanlegkosten voor de beschoeiing voor de aan deze overeenkomst als bijlage 1 gehechte verkooptekening aangeduide stroken grond langs de Bongerd, die als uitgifbaar terrein deel uitmaken van het verkochte, zijn voor rekening van de gemeente.

Enzovoorts.

10. De gemeente, realisator en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden stellen zich individueel en gezamenlijk tot doel dat de te realiseren woningen voldoen aan de regionale ambitie ten aanzien van kwaliteitseisen zoals vastgelegd in het aan deze overeenkomst als bijlage 8 gehechte convenant kwaliteit nieuwbouw Drechtsteden d.d. 29 september 2011."

TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN/AANVAARDEN BEPALINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorts verklaren partijen:

Bij de respectieve akten van levering van de bouwpercelen aan de uiteindelijke verkrijgers zullen, ter legalisering van eventueel (als gevolg van de voorgenomen bebouwing) met het burens- en of eigendomsrecht strijdige situaties, ten behoeve en ten laste van (eventueel aan elkaar grenzende) percelen "om niet" worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden dan wel andere rechtsverhoudingen, waardoor de toestand waarin de percelen zich thans ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden wordt gehandhaafd, meer speciaal ten aanzien van afvoer van hemel-, goot- en afvalwater door middel van regenpijpen, rioleringen of anderszins, inbalking en inankering, toevoer van licht en lucht, uitzicht, overbouw en overpad/-weg, alsmede alle eventuele overige in strijd met het burens- en/of eigendomsrecht bestaande toestanden.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper uitdrukkelijk 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 verplichtingen voorkomen welke koper verplicht is aan de uiteindelijke verkrijgers op te leggen, verbindt hij zich bij deze jegens de verkoper (gemeente) om dat bij de desbetreffende akten van levering te doen. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden dienen te worden bedongen, verbindt koper zich bij deze tevens jegens die derden die rechten bij de desbetreffende akten van levering te zullen bedingen en die rechten voor die derden aan te nemen."

* bouwnummers 139-148 + 157-171 + 174-177

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar

A. voormelde Algemene Akte (deel * nummer *), waarin onder meer het volgende woordelijk is vermeld:

"(tekst gelijk aan fase 5, wordt aangepast als Algemene Akte is gepasseerd)

Partijen zijn nader overeengekomen dat eventuele erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen op het verkochte door en voor rekening van verkoper zullen worden verwijderd voor zover dezen het voorgenomen gebruik van het verkochte door koper belemmeren.

OMSCHRIJVING BEPALINGEN

In de verkoopovereenkomst zijn voormelde Algemene Voorwaarden van toepassing verklaard - waarbij de bepalingen van de verkoopovereenkomst prevaleren boven de Algemene Voorwaarden - , onder meer woordelijk luidende:

"Artikel 9 Hoofdelijke aansprakelijkheid

Indien de bouwgrond door meerdere natuurlijke of rechtspersonen gezamenlijk wordt aangekocht zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen jegens de gemeente.

Artikel 10 Verplichtingen realisator

1. De realisator is verplicht de bouwgrond te bebouwen met de in het uitgiftebesluit, op basis van de ingediende bouwaanvraag/beschikkingsaanvraag, aangegeven bebouwing.
2. De realisator is verplicht binnen 3 maanden na de datum van de constateringsakte een aanvang te maken met de bouw, volgens het plan, waarvoor burgemeester en wethouders een bouwvergunning hebben verleend.
3. Indien realisator niet tijdig voldoet aan de in lid 2 van dit artikel gestelde verplichting, verkrijgt de gemeente door de enkele schriftelijke mededeling aan realisator, dat deze in gebreke is, met ingang van de in die ingebrekestelling te vermelden datum een optie tot koop van de bouwgrond. Deze optie houdt in, dat de realisator op eerste aanzegging van de gemeente verplicht is de bouwgrond te verkopen en te leveren aan de gemeente, zulks onder de enige verplichting van de gemeente tot betaling van de koopsom, die de eigenaar aan de gemeente heeft betaald inclusief omzetbelasting. Alle daaraan verbonden overdrachtskosten en rechten zijn voor rekening van de realisator i.c. de vervreemder onverminderd het bepaalde in lid 6 van dit artikel.
4. De bouwwerkzaamheden dienen regelmatig te worden voortgezet en uiterlijk binnen anderhalf jaar na aanvang te zijn voltooid. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn in bijzondere gevallen - zulks uitsluitend ter beoordeling van de gemeente - door burgemeester en wethouders worden verlengd. Het door de realisator te bouwen woningbouwproject mag alleen worden verkocht met toestemming van het college van burgemeester en wethouders. Aan zodanige toestemming kan het college van burgemeester en wethouders aanvullende voorwaarden stellen.
5. De gemeente zal voor de toewijzing van sociale koopwoningen een procedure opstellen. Realisator zal zich conformeren aan de door de gemeente op te stellen procedure voor de toewijzing van deze woningen.
6. Bij niet-nakoming van één van de in lid 2, 4 en 5 van dit artikel genoemde verplichting(en) verbeurt de realisator, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 453,78 voor elke dag gedurende welke na verloop van de bij de ingebrekestelling bepaalde termijn niet aan de hierboven bedoelde verplichtingen is voldaan.

Artikel 11a Doorverkoop woningen, bewoningplicht

A. Onverminderd het hiervoor in artikel 10 lid 4 bepaalde, staat de gemeente toe dat realisator, zijn rechten op levering van de bouwgrond overdraagt aan de koper van de door hem op de verkochte kavels te bouwen woningen eventueel voordat die

bebouwing is voltooid, onder de verplichting dat in de tussen realisator en zijn koper te sluiten koop- (en aannemings-) overeenkomst bij wijze van derdenbeding onderstaande leden 1 t/m 7 worden opgenomen:

1. De koper verplicht zich de door hem gekochte bouwgrond door realisator te laten bebouwen overeenkomstig een door burgemeester en wethouders goedgekeurd bouwplan.

2. De koper verplicht zich de gekochte woning uitsluitend zelf (met zijn eventuele gezinsleden) gedurende tenminste twee jaar als eigenaar te bewonen en de woning gedurende die periode en gedurende de periode tot aan de bewoning niet aan een derde te verkopen.

3. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing in geval van:

a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW.

b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW).

4. Het bepaalde in lid 2 en 3 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende twee jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.

5. Burgemeester en wethouders kunnen op schriftelijk verzoek van de koper ontheffing verlenen van de verplichting als genoemd in lid 2 van dit artikel. Deze ontheffing wordt in ieder geval verleend in geval van:

a. verandering van werkring van koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;

b. overlijden van koper of een van zijn gezinsleden;

c. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of beëindiging van de samenleving of geregistreerd partnerschap;

d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden.

6. Bij niet-nakoming van de in lid 2 van dit artikel genoemde verplichting(en) verbeurt koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,-) zonder dat enige rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn.

7. Burgemeester en wethouders kunnen op schriftelijk verzoek van de koper en onder nader vast te stellen voorwaarden, geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van het in het vorige lid bepaalde.

B. Bij niet-nakoming van de onder A. genoemde verplichting verbeurt de realisator, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,-) per te realiseren woning zonder dat enige rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn."

Enzovoorts.

"Artikel 12 Bij niet nakoming van de verplichtingen

Partijen behouden het recht om bij niet nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit deze voorwaarden, naast de ter zake gestelde boetes, één en ander zoals in de afzonderlijke voorwaarden weergegeven, in rechte nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 13 Kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen

1. De realisator is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in lid 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8 van dit artikel en de onderhavige bepaling bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de grond, alsmede bij verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde bij wijze van derdenbeding op te leggen en in verband daarmee, om

het in de genoemde voorwaarden bepaalde in de akte van overdracht of verlening van beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 22.689,-- ten behoeve van de gemeente.

2. De realisator en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden van de bouwgrond en het daarop gebouwde zullen de opstallen en het bijbehorende terrein uitsluitend mogen gebruiken overeenkomstig de bestemming genoemd in artikel 10 lid 1 van deze voorwaarden. Afwijking van dit beding – in welke vorm ook – is slechts mogelijk met voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.

3. Waar terreinafscheidingen met gemeente-eigendom, ter beoordeling van burgemeester en wethouders nodig zijn, zullen deze door en op kosten van realisator en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden conform het goedgekeurde bouwplan moeten worden aangebracht. Deze terreinafscheidingen zullen op het terrein van realisator en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden worden geplaatst door hen worden onderhouden en diens eigendom zijn. De vorm, samenstelling en afmetingen van elke afscheiding, alsmede de eventuele vernieuwing daarvan zijn onderworpen aan de goedkeuring van burgemeester en wethouders. Het onderhoud van de terreinafscheidingen komt ten laste van de eigenaar.

4. Realisator en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden van de bouwgrond zijn verplicht te gedogen dat door of vanwege en ten behoeve van de openbare nutsbedrijven, alsmede de stichting: Stichting Centrale Antenne Inrichting Hendrik-Ido-Ambacht, gevestigd te Hendrik-Ido-Ambacht, zonodig leidingen en kabels en dergelijke in de grond, voor zover deze onbebouwd blijft, worden gelegd, gehouden en onderhouden.

5. Realisator en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden verbinden zich tegenover de gemeente om de parkeergelegenheid (parkeerplaats en/of garage) op eigen erf in stand te houden c.q. te onderhouden zodanig dat de parkeergelegenheid van de openbare weg af voor motorvoertuigen toegankelijk is.

6. Door en voor rekening van de gemeente zal langs de watergangen een beschoeiing worden aangelegd, welke eigendom zal worden van de realisator casu quo de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden. Het toekomstig onderhoud, de instandhouding en de vernieuwing van deze beschoeiing komen voor rekening van realisator casu quo de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden.

7. a. Door de gemeente zal in het verkochte per woning één ontstoppingsputje inzake de vuilwaterafvoer en per twee woningen één ontstoppingsputje inzake de hemelwaterafvoer en dergelijke nabij de erfafscheiding worden geplaatst, welke eigendom zullen worden van degene in wiens bouwgrond deze zich bevinden. Het geheel wordt onzichtbaar en onder het maaiveld-niveau aangebracht. De ontstoppingsputjes dienen ervoor om verstoppingen en dergelijke op te sporen en te verhelpen.

b. Realisator, alsmede iedere opvolgende volgende eigenaar of beperkt gerechtigde, is verplicht het (de) ten behoeve van de door hem gekochte bouwgrond aan te brengen putje(s) overeenkomstig de oorspronkelijke realisering voor zijn rekening te handhaven, te onderhouden en zonodig te vervangen ten genoegen van burgemeester en wethouders.

c. Ingeval de realisator of diens rechtsopvolger nalatig is in de nakoming van de sub b. omschreven verplichtingen met betrekking tot het (de) putje(s), ook na daartoe door de gemeente schriftelijk gesommeerd te zijn, is de gemeente bevoegd en gerechtigd hiertoe over te gaan en wel op kosten van de nalatige de noodzakelijke werkzaamheden uit (te laten) voeren. De door de gemeente hiertoe aangewezen personen zijn gerechtigd om daartoe de desbetreffende

bouwgrond te betreden, met de benodigde middelen, ten behoeve van het verrichten van bedoelde werkzaamheden aan danwel nabij het (de) hiervoor bedoelde ontstoppingsputje(s).

8. Realisator en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden zijn verplicht vóór de aanvang van de bouw van de opstallen op het verkochte, daarin voor haar rekening een drainering aan te leggen en te onderhouden en deze aan te sluiten op de openbare riolering c.q. op open water. De betreffende werkzaamheden dienen in overleg met en onder goedkeuring van het hoofd van de sector ruimtelijke zaken te worden uitgevoerd.

9. Bij niet-nakoming van de in lid 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9 van dit artikel genoemde verplichting(en), verbeurt de realisator en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden van de bouwgrond en het daarop gebouwde, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 453,78 voor elke dag gedurende welke na verloop van de bij de ingebrekestelling bepaalde termijn het ongeoorloofde gebruik heeft geduurd c.q. voortduurt."

In de verkoopovereenkomst staat voorts onder meer woordelijk vermeld:

" Artikel 10 Aanvullende bepaling aansprakelijkheid bodem

1. Ter aanvulling op het bepaalde in de artikelen 7 en 8 van de algemene voorwaarden is de verkoper aansprakelijk voor de bodemkwaliteit van het verkochte gedurende de periode die ligt vóór de datum waarop de notariële leveringsakte (juridische eigendomsoverdracht) wordt verleden, met dien verstande dat, in het geval er na die datum bodemverontreiniging wordt geconstateerd, die, blijkende uit nader onderzoek, dateert uit de hiervoor aangegeven periode, de Gemeente zich ook hiervoor aansprakelijk acht. Het verkochte is wat betreft de bodemkwaliteit geschikt voor de bouw van woningen. Hiervoor wordt verwezen naar de aan de koper ter beschikking gestelde rapportage "Actualiserend bodemonderzoek Cluster 6.3 Volgerlanden te Hendrik-Ido-Ambacht van BK Bodem d.d. 23 augustus 2013, projectnummer 133023, versienummer 1 (bijlage 7).

2. In het geval in de hiervoor aangegeven periode alsnog de aanwezigheid van een zodanige (rest)verontreiniging in het perceel geconstateerd wordt dat dit niet meer geschikt is om voor het beoogde woningbouwdoel te gebruiken, heeft de koper het recht om het betrokken perceel grond met behoud van de bouwclaim terug te geven aan de gemeente en recht op vergoeding van de (aantoonbaar) gemaakte ontwikkelingskosten en restitutie van de betaalde koopsom en overige ter zake van de (terug)levering aantoonbaar en in redelijkheid gemaakte kosten.

Artikel 11 Varia

1. Voor zover van toepassing gelden de volgende bepalingen:

a) De koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden verbinden zich tegenover de gemeente om op hun kosten de verlichtingsarmatuur aan de berging casu quo de woning dat aangesloten is op het elektranet van de woning en dat dient voor het verlichten van het achterpad, intact, brandende en vrij van belemmeringen door begroeiing, schuttingen en dergelijke in stand te houden casu quo te onderhouden, zodanig dat de situatie blijft voldoen aan de eisen aan Politiekeurmerk Veilig Wonen en de Kwaliteitseisen Nieuwbouwwoningen Drechtsteden.

Daar waar volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen vereist, dienen in de achterpaden, voor rekening van de Realisator, nog extra verlichtingspunten met schemerschakelaar te worden gerealiseerd. Deze verlichtingspunten dienen te worden uitgevoerd als wandarmatuur op een ca. 2,30 m hoge hardhouten of metalen paal. De aansluiting dient te geschieden op het elektranet van de woning op welk perceel het extra verlichtingspunt wordt

geplaatst. De eigenaar van deze woning is verplicht dit extra verlichtingspunt, op zijn kosten, te onderhouden en brandend te houden. De betreffende bewoners dienen hierover vroegtijdig door realisator te worden geïnformeerd.

Daar waar volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen vereist is, dienen hoekafschuiningen van achterpaden intact en onbebouwd te blijven.

Daar waar volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen vereist is, dienen achteren zijpaden onbebouwd te blijven zodat de vereiste breedte gehandhaafd wordt (geen erfafscheidingen op de paden plaatsen).

b) Met betrekking tot de in lid 1 onder a genoemde verplichtingen is het bepaalde in artikel 13 lid 1 en lid 9 van de in artikel 1 van deze overeenkomst genoemde Algemene verkoopvoorwaarden onverkort van toepassing.

c) Erfafscheidingen dienen conform de algemene verkoopvoorwaarden en de verkooptekening in stand gehouden te worden.

d) Indien nodig zal een erfdienstbaarheid gevestigd worden ten behoeve van lopende kabels- en leidingen.

e) Parkeren op eigen terrein dient conform de algemene verkoopvoorwaarden en de verkooptekening in stand gehouden te worden.

2. In aanvulling op artikel 13 lid 4 van de Algemene grondverkoopvoorwaarden voor alle woningen (bijlage 3) geldt het volgende: Op eerste aanzegging van de nutsbedrijven dient er medewerking te worden verleend aan het vestigen van een recht van opstal om niet ten behoeve van de in de percelen aanwezige nutsvoorzieningen. De eventueel hieruit voortvloeiende consequenties komen ten laste van en voor rekening van de nutsbedrijven."

Enzovoorts.

"7. Uit bijgaande als bijlage 5 aan deze overeenkomst gehechte rapportage d.d. 15 oktober 2012, waarvan Realisator verklaart een exemplaar te hebben ontvangen, kenmerk R1202885-RH-2, opgesteld naar aanleiding van het door Bureau Mos Grondmechanica B.V. in opdracht van de gemeente uitgevoerde onderzoek naar eventueel zettingversnellende maatregelen van de gronden in de onderhavige clusters blijkt op pagina 12 onder 4.4 conclusie "dat indien het uitgeefbaar terrein uiteindelijk op NAP-0,9 meter (of lager) wordt afgewerkt, de netto eindzetting kleiner zal zijn dan 30 cm. In principe wordt dus bij het opleveren van het terrein aan de zettingeis van 30 cm in 30 jaar voldaan. Er zijn dan ook geen zettingversnellende maatregelen (overhoogte, verticale drainage) noodzakelijk. Voorwaarde is wel dat het terrein na oplevering niet meer wordt opgehoogd, zoals bijvoorbeeld het in de loop van de tijd weer op hoogte brengen van tuinen en dergelijke". Daar het opleverniveau van de uitgeefbare gronden NAP -1,15 bedraagt zijn er – gelet op vorenstaande conclusie - geen zettingversnellende maatregelen nodig. Realisator verklaart in te stemmen met de conclusies uit voornoemd rapport en het feit dat er mitsdien geen zettingversnellende maatregelen worden getroffen door de gemeente. Niettegenstaande het vorenstaande heeft Bouwfonds het recht -desgewenst na overdracht van de gronden- zelf voor haar rekening nog nader onderzoek te doen laten uitvoeren naar de eventuele noodzaak van zettingversnellende maatregelen. Indien de conclusies van een dergelijk onderzoek niet de conclusies van het hiervoor door Bureau Mos Grondmechanica uitgevoerde onderzoek bevestigen en uit dit onderzoek blijkt dat er wel degelijk zettingversnellende maatregelen noodzakelijk zijn, waarbij als uitgangspunt geldt een restzetting van 30 cm in 30 jaar na oplevering van de woningen en uitgaande van een normale wijze van ontgraven en aanvullen tijdens de bouwfase en het tijdens de woonrijp fase aanbrengen van zand en tegels ter plaatse van de voordeuren van de woningen, de achterpaden en de terrassen, treden partijen met elkaar in overleg over de noodzaak van en de wijze waarop dan eventueel nog aanvullende zettingversnellende voorzieningen

worden getroffen, waarbij de gemoeide meerkosten voor rekeningen risico van de gemeente zijn.

8. De aanlegkosten voor de beschoeiing voor de aan deze overeenkomst als bijlage 1 gehechte verkooptekening aangeduide strook grond langs de zuidzijde van de Jacobustocht, die als uitgeefbaar terrein deel uitmaakt van het verkochte, zijn voor rekening van realisator. Deze strook zal niet mogen worden bebouwd. De door het Waterschap en eventueel andere overheden er zake de strook gestelde casu quo te stellen eisen met betrekking tot bereikbaarheid, beheer, onderhoud en dergelijke (mede in het licht van het onderdeel uitmaken van de Jacobustocht van de Ecologische Hoofdstructuurzone) dienen door koper te worden gehonoreerd. Deze verplichtingen dienen door koper ook te worden doorgelegd naar de kopers en opvolgende eigenaren van de betreffende woningbouwkavels. Hiertoe zal in de leveringakte een kettingbeding worden opgenomen.

De aanlegkosten voor de beschoeiing voor de aan deze overeenkomst als bijlage 1 gehechte verkooptekening aangeduide stroken grond langs de Bongerd, die als uitgeefbaar terrein deel uitmaakt van het verkochte, zijn voor rekening van de gemeente."

Enzovoort

"Voorts verklaren partijen:

Bij de respectieve akten van levering van de bouwpercelen aan de uiteindelijke verkrijgers zullen, ter legalisering van eventueel (als gevolg van de voorgenomen bebouwing) met het burens- en of eigendomsrecht strijdige situaties, ten behoeve en ten laste van (eventueel aan elkaar grenzende) percelen "om niet" worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden dan wel andere rechtsverhoudingen, waardoor de toestand waarin de percelen zich thans ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden wordt gehandhaafd, meer speciaal ten aanzien van afvoer van hemel-, goot- en afvalwater door middel van regenpijpen, rioleringen of anderszins, inbalking en inankering, toevoer van licht en lucht, uitzicht, overbouw en overpad/-weg, alsmede alle eventuele overige in strijd met het burens- en/of eigendomsrecht bestaande toestanden.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper uitdrukkelijk 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 verplichtingen voorkomen welke koper verplicht is aan de uiteindelijke verkrijgers op te leggen, verbindt hij zich bij deze jegens de verkoper (gemeente) om dat bij de desbetreffende akten van levering te doen. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden dienen te worden bedongen, verbindt koper zich bij deze tevens jegens die derden die rechten bij de desbetreffende akten van levering te zullen bedingen en die rechten voor die derden aan te nemen."

**

B. voormelde koopovereenkomst, waarin onder meer het volgende woordelijk is vermeld:

"Artikel 24 Zetting

Voorbehoud ten aanzien van de grond

De bouwkaavel, waarop de woning (op grond van de Aannemingsovereenkomst) wordt gebouwd, is gezien de samenstelling ter plaatse, gevoelig voor (boven)gemiddelde en – in ieder geval de eerste jaren – voortdurende zetting.

Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt. Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen. Een zetting van tenminste 30 cm in 30 jaar is niet uitzonderlijk

in dit gebied en daarbij dient de koper zich te realiseren dat de grootste zetting naar verwachting in de eerste 5 jaar zal optreden.

Het openbaar gebied als ook uw bouwkaavel is in opdracht van de gemeente Hendrik Ido Ambacht integraal voorbelast, zodat bij de start van de bouw de grond reeds 'gezet' is en bouwrijp is. Ondanks deze voorzorgen kan Verkoper niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van zowel de voor- als achtertuin optreedt.

Gebruiksvoorschriften tuin

Als u na oplevering verhardingen en/of bestratingen rondom de woning aanbrengt, willen wij u er als verkoper nadrukkelijk op attenderen dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken. Verkoper adviseert koper daarom rondom de woning een strook van 50 mm vrij te houden van de gevel en hier grind of iets dergelijks aan te brengen.

Ook het aantrillen van de grond veroorzaakt zettingen. Voor aanvullingen en ophogingen kan Koper het beste ophoog materiaal toepassen met een laag soortelijk gewicht. Hiermee wordt de druk op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet versneld. Verkoper adviseert u het afschot van de verharding van de woning af te laten lopen (d.w.z. van de gevel af de tuin in). De verharding dient ook los van de woning gehouden te worden en minimaal 50 mm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, m.u.v. de woningentreedeur.

Verkoper wijst Koper erop dat zettingen van de grond zich eerder aftekenen bij verharde oppervlaktes. Ook zijn de mogelijk noodzakelijke ophogingen die Koper in de komende jaren dient uit te voeren minder gemakkelijk en mogelijk kostbaarder bij verharde oppervlaktes. Bijgebouwen die niet op een paalfundering geplaatst worden kunnen daarbij uit het lood gaan staan als gevolg van niet gelijkmatige zakkingen. Verkoper adviseert Koper de aansluitingen van riolering en overige nutsleidingen te controleren voordat ophoogwerkzaamheden worden uitgevoerd."

bnrs 134 t/m 138:

Artikel 25 Mandeligheid

Aan het Verkochte van de bouwnummers 134 t/m 138 grenzende terrein, een en ander zoals met streeparcering aangegeven op de betreffende situatietekening, zal als gemeenschappelijk terrein in mandelig eigendom worden uitgegeven. Hierbij geldt dat de Kopers van de bouwnummers 134 t/m 138 een 1/5 onverdeeld aandeel in dit (mandelige) terrein zullen verkrijgen (nader omschreven in de concept leveringsakte). Een en ander maakt tevens onderdeel uit van het Verkochte van de betreffende bouwnummers.

Ten behoeve van het beheer van het mandelig terrein wordt een Vereniging van Beheer (VvB) opgericht en is door Verkoper voor de eerste twee jaar na oplevering de firma Puur Beheer als externe beheerder aangesteld en afgekocht om samen met de VvB het beheer verder vorm te geven."

***vestigen bij 1e levering onverdeeld aandeel**

***(bij volgende leveringen: tekst aanhalen:**

C. naar een akte van levering, op * verleden voor *een waarnemer van *genoemde notaris mr. R.B. van der Horst, waarvan een afschrift is ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register hypotheken 4, op * in deel * nummer *, waarin onder meer het volgende woordelijk is vermeld:)

***MANDELIG TERREIN**

Verkoper is eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht sectie E nummers *(overige percelen blok 134 t/m 138).

Ter uitvoering van voormeld artikel 25 van de koopovereenkomst bestemmen verkoper en koper het voormelde perceel kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht sectie E nummer * (mandelig terrein) tot gemeenschappelijk nut van de kadastrale

percelen Hendrik-Ido-Ambacht sectie E nummers * (blok bnrs 134 t/m 138) en stellen hierbij vast het navolgende reglement:

Het aandeel

Artikel 1

1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van de eigendom van zijn voormelde erf afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het erf treft op gelijke wijze het aandeel.
2. Een aandeel kan niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige deelgenoten.
2. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is belast of aan de overige deelgenoten.
3. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder terzake de mandelige zaak aan de gemeenschap of aan de beheerder verschuldigd is.

Verdeling

Artikel 2

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.

Gebruik en toegang

Artikel 3

1. De mandelige zaak wordt gebruikt als volgt:
in- en uitrit naar- en van de openbare weg via het mandelige terrein naar de achterzijde van de woningen.
2. Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige deelgenoten.
3. Ieder van de deelgenoten moet aan de overige deelgenoten toegang tot de mandelige zaak geven.

Onderhoud

Artikel 4

1. De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten onderhouden en gereinigd.
2. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten.

Herstel

Artikel 5

1. Ingeval van schade aan de mandelige zaak, alsmede ingeval de bouwkundige toestand van de zaak zulks noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.
2. Verzekeringsuitkeringen dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.
3. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten van vernieuwingen en de premies van de in artikel 7 lid 2 te vermelden verzekeringen.
4. Ingeval de mandelige zaak geheel teniet gaat, eindigt de mandeligheid.

Beheer

Artikel 6

1. Het beheer geschiedt door de deelgenoten tezamen. Bij gezamenlijk besluit kunnen de deelgenoten één van hen of één of meer derden als beheerder voor de mandelige zaak aanwijzen. Een in de vorige zin bedoeld besluit dient tot stand te komen op de in artikel 8 bedoelde wijze. In dat besluit dient te worden aangegeven

wat de taken en de bevoegdheden van de beheerder zijn. Een besluit tot ontslag van de beheerder wordt op dezelfde wijze als hiervoor in dit lid vermeld, genomen.

2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.
3. Handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder van de deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht. Een deelgenoot wordt bij de handelingen die hij zelfstandig verricht geacht de overige deelgenoten te vertegenwoordigen. Ieder van hen is bevoegd ten behoeve van de gemeenschap verjaring te stuiten.
4. In het geval er een beheerder is aangesteld is deze eveneens bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de overige deelgenoten. De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de vooromschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.
5. De beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.

Andere handelingen

Artikel 7

1. Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.
2. Indien een deelgenoot vordert dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's, dienen de overige deelgenoten daaraan mee te werken.

Vergaderingen

Artikel 8

1. Iedere deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daaronder niet begrepen, de overige deelgenoten schriftelijk ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet de onderwerpen van de vergadering bevatten.
2. De vergadering wordt voorgezeten door een daartoe door de ter vergadering aanwezige deelgenoten aangewezen persoon.
3. Van het verhandelde in een vergadering worden op de door de voorzitter van de vergadering te bepalen wijze notulen gehouden, welke door de voorzitter met een door de vergadering bij haar aanvang aangewezen persoon worden vastgesteld en ondertekend.
4. Iedere deelgenoot brengt naar evenredigheid van zijn aandeel in de mandelige zaak stem uit in de vergadering.
5. Alle besluiten van de vergadering van deelgenoten worden genomen met een gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen ongeacht de aanwezige of vertegenwoordigde deelgenoten.
6. Ieder van de deelgenoten is bevoegd, hetzij in persoon hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, al dan niet een van de deelgenoten, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.
7.
 - a. Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.
 - b. Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de

meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.

Kettingbeding

Artikel 9

1. Iedere deelgenoot is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de mandelige zaak (vestiging van goederenrechtelijke genotsrechten daaronder begrepen), namens de overige deelgenoten van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van deelgenoten, die reeds genomen zijn of genomen zullen worden, alsmede om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.
2. Een deelgenoot die verzuimt het vorenstaande van zijn rechtsopvolger te bedingen, verbeurt dientengevolge een door de enkele overtreding direct opeisbare boete ten gunste van de overige gezamenlijke deelgenoten van §.

Einde mandeligheid

Artikel 10

De mandeligheid eindigt:

- a. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;
- b. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
- c. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.

Inschrijving wijzigingen

Artikel 11

De deelgenoten zijn verplicht en iedere deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaak terstond te doen inschrijven in de openbare registers.

Oprichting en aanstelling beheerder

Ten behoeve van het beheer van het mandelig terrein wordt heden een Vereniging van Beheer (VvB) opgericht en is door Verkoper voor de eerste twee jaar na oplevering de *firma Puur Beheer als externe beheerder aangesteld en afgekocht om samen met de VvB het beheer verder vorm te geven.

alle bnrs

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ter uitvoering van het vorenstaande respectievelijk van een tussen verkoper en koper gesloten, daartoe strekkende overeenkomst verklaarden de verschenen personen, handelend als gemeld, bij deze ten behoeve en ten laste, over en weer, van het bij deze verkochte bouwperceel, kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht sectie E nummer * enerzijds en anderzijds

*(enkelvoud) het aangrenzende bouwperceel, kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht sectie E nummer

*(meervoud) de aangrenzende (bouw)percelen, kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht sectie E nummers

*(blok bnr *122 en*123)

*(blok bnrs *124, 125, 126, en 127)

*(blok bnrs *128 *129)

*(blok bnrs *130, 131, 132 en 133)

*(blok bnrs *134, 135, 136, 137en 138)

*(blok bnrs *139, 140, 141, 142, 143, 144,145, 146, 147 en 148)

*(blok bnrs *149, 150, 151 en 152)

*(blok bnrs *153, 154, 155 en 156)

*(blok bnrs *157, 158, 159, 160, 161, 162, 163 en 164)

*(blok bnrs *165, 166, 167, 168, 169, 170 en 171)

*(blok bnrs *172, 173, 174, 175, 176 en 177)

*alle bnrs (over en weer per blok)

, de navolgende erfdienstbaarheden - voorzover niet reeds eerder gevestigd - 'om niet' te vestigen, te weten:

a. Erfdienstbaarheid van licht:

inhoudende de verplichting van het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het bestaande bouwplan 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 één der in de wet genoemde beperkingen geldt.

b. Erfdienstbaarheid van uitzicht:

inhoudende het verbod voor het dienend erf om de voortuin, voorzover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voorzover het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersend erf is gelegen en de achtertuin grenzende aan de achtertuin van het heersend erf, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen of opstallen te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voor- casu quo achtergevel van de volgens het bestaande bouwplan op het heersend erf te bouwen casu quo gebouwde woning wordt belemmerd.

Deze bepaling geldt niet bij de bouw van opstallen ter voldoening aan een overheidsvoorschrift.

c. Erfdienstbaarheid van overbouw:

inhoudende de verplichting van het dienend erf om te dulden dat bij de uitvoering van het bestaande bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde woning of de daarbij behorende uitbouw, dakopbouw, dakkapel, dakterras, berging of tuinafscheiding gedeeltelijk op het lijdend erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf gebouwde woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht.

d. Erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater:

inhoudende de verplichting van het dienend erf om het overlopende water van het heersend erf van de volgens het bestaande bouwplan te bouwen opstallen overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.

e. Erfdienstbaarheid van afvoer van huishoudwater en faecaliën:

inhoudende de verplichting van het dienend erf om te dulden dat huishoudwater en faecaliën overeenkomstig de volgens het bestaande bouwplan aan te brengen leidingen en putten van het heersend erf via het dienend erf afgevoerd wordt naar de daarvoor bestemde openbare riolen.

Deze erfdienstbaarheid houdt mede in, dat het dienend erf verplicht is op zijn terrein het verrichten van nodige onderhoudswerkzaamheden toe te laten.

Vanaf het punt, waarop de leidingen, ook de leidingen van het dienend erf zijn aangesloten, geschiedt het onderhoud voor gezamenlijke rekening.

f. Erfdienstbaarheid van inbalking:

inhoudende de bevoegdheid voor het heersend erf ten behoeve van de voorgenomen bouw van de volgens het bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen, de benodigde balklaag in te brengen in de zijgevel dan wel tuinafscheiding van de opstal op het dienend erf.

* bnrs met achterpad:

*(blok bnrs *130, 131, 132 en 133)

Voorts verklaarden de verschenen personen, handelend als gemeld, bij deze ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht sectie E nummer *bn 133 alsmede ten behoeve en ten laste (over en weer) van het bij deze verkochte bouwperceel kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht sectie E nummer * enerzijds en alle overige aan het desbetreffende pad grenzende bouwpercelen kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht sectie E nummers

*bn 130 *

*bn 131 *

*bn 132 *

***(blok bnrs *139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 en 148) + half achterpad (rijtje Trivire, bij eerdere akten van levering gevestigd)**

Voorts verklaarden de verschenen personen, handelend als gemeld, bij deze ten behoeve en ten laste (over en weer) van het bij deze verkochte bouwperceel kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht sectie E nummer * enerzijds en alle overige aan het desbetreffende pad grenzende bouwpercelen kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht sectie E nummers blok *bnrs *139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 en 148 + *13015, 13016, 13017, 13018, 13019, 13020, 13021, 13022, 13023, 13024 en 13025

***(deel blok bnrs *149, 150, 151 + achterliggend rijtje fase 5a 77 t/m 80)**

Voorts verklaarden de verschenen personen, handelend als gemeld, bij deze ten behoeve en ten laste (over en weer) van het bij deze verkochte bouwperceel kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht sectie E nummer * enerzijds en alle overige aan het desbetreffende pad grenzende bouwpercelen kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht sectie E nummers blok *bnrs *149, 150, 151 + *15163, 15164, 15165, 15166

***(deel blok bnr *152 + naastgelegen rijtje fase 5a 87 tm 90)**

Voorts verklaarden de verschenen personen, handelend als gemeld, bij deze ten behoeve en ten laste (over en weer) van het bij deze verkochte bouwperceel kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht sectie E nummer * enerzijds en alle overige aan het desbetreffende pad grenzende bouwpercelen kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht sectie E nummers blok *bnrs *149, 150, 151 + *15173, 15174, 15175, 15176

anderzijds, de navolgende erfdiensbaarheid - voor zover niet reeds eerder gevestigd - 'om niet' te vestigen, te weten:

g. Erfdiensbaarheid van overpad:

inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat het (het dienend erf vormende) gedeelte van het pad, voor zover deel uitmakend van zijn perceel, door alle eigenaren/bewoners van de overige aan gemeld pad gelegen woningen gebruikt wordt om te komen van en te gaan naar de openbare weg te voet al dan niet met kruiwagens, kinderwagens, rijwielen of andere kleine voertuigen (met uitgezette motor).

De betrokken eigenaar heeft een gelijke bevoegdheid ten aanzien van het resterende (het heersend erf vormende) gedeelte van het pad.

De kosten van het onderhoud en instandhouding van het pad komen voor gezamenlijke rekening van alle betrokken bewoners/eigenaren.

AANVAARDING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Alle vorenstaande erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen worden bij deze

door de verkoper tevens bekrachtigd/aanvaard ten aanzien van de overige daarbij betrokken, reeds overgedragen bouwpercelen, waarbij de verkoper handelt als gevolmachtigde van de eigenaren van de desbetreffende, reeds overgedragen bouwpercelen, van welke volmachten blijkt uit de desbetreffende akten van levering.

Koper geeft bij deze last en volmacht aan de verkoper tot bekrachtiging/aanvaarding van de hiervoor omschreven erfdienstbaarheden ten aanzien van de daarbij betrokken, nog over te dragen bouwpercelen.

De in bovengenoemde bepalingen voorkomende verplichtingen worden bij deze aan koper opgelegd en 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 koper voor die derden aangenomen.

De koper verklaart de hiervoor vermelde erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bij deze uitdrukkelijk te aanvaarden.

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. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KOOPOVEREENKOMST EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst casu quo in de aannemingsovereenkomst tussen hen is overeengekomen.

De op voorschreven perceel bouwterrein te bouwen opstallen zullen door Van Wijnen Dordrecht B.V., voormeld, in opdracht en voor rekening van koper krachtens de door hen gesloten overeenkomst van aanneming van werk worden (af)gebouwd.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht van verkoper blijkt uit de Algemene Akte.

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING/RECTIFICATIE

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om, voor zover nodig, namens hen afstand te doen en deze afstand te aanvaarden inzake hypotheekrechten, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en namens hen mee te werken aan het verlijden van een akte van aanvulling of rectificatie van de onderhavige akte, indien op enig moment mocht blijken, dat daartoe aanleiding of noodzaak bestaat.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING

Tenslotte verklaarden de verschenen personen, handelend als gemeld, met betrekking tot het bij deze akte verkochte nog:

- dat met het oog op de bebouwing van het verkochte een omgevingsvergunning is verleend;
- dat het verkochte mitsdien beschouwd moet worden als een bouwterrein dan wel (een gedeelte van een) gebouw met bijbehorend terrein vóór, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming als bedoeld in artikel 11, eerste lid, letter a, sub 1 van de Wet op de Omzetbelasting 1968;
- dat verkoper terzake de onderhavige levering in de zin van laatstbedoelde wet omzetbelasting verschuldigd is en gerechtigd is deze aan koper in rekening te brengen;
- dat bij deze een beroep wordt gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op de Belastingen van Rechtsverkeer, aangezien terzake van de levering van het verkochte omzetbelasting verschuldigd is en deze door koper niet in aftrek gebracht kan worden.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Voor het verlijden van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen personen mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van de akte en heb ik daarop een toelichting gegeven.

De verschenen personen hebben eenparig verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen, daarmee in te stemmen en door mij, notaris, te zijn gewezen op de gevolgen, die uit de akte voortvloeien.

Deze akte is verleden te Hendrik-Ido-Ambacht op de dag die in het hoofd van de akte is vermeld. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is de akte ondertekend door de verschenen personen en mij, notaris, om

CONCEPT