

MODEL LEVERING/VESTIGING RECHT VAN OPSTAL KAVELS 9-12 LINT TWEDE BLOKSWEG PARK TRIANGEL TE WADDINXVEEN

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

1. +,
ten deze handelende als gevolmachtigde van de besloten vennootschap
met beperkte aansprakelijkheid: **Park Triangel Beheer B.V.**, statutair
gevestigd te Waddinxveen en kantoorhoudende te 2742 KK Waddinxveen
aan Tweede Bloksweg 38 A, ingeschreven in het Handelsregister van de
Kamer van Koophandel onder nummer 50550721,
welke vennootschap: **Park Triangel Beheer B.V.** ten deze handelt:
 - a. voor zich, als zodanig hierna te noemen: "de juridisch eigenaar"; en
 - b. voor zich als enig beherend vennoot van/namens de commanditaire
vennootschap: **C.V. Park Triangel**, kantoorhoudende te 2742 KK
Waddinxveen aan Tweede Bloksweg 38 A, ingeschreven in het
Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer
50555340, en in iedere kwaliteit en hoedanigheid waarin zij
gerechtigd is om rechtshandelingen ten aanzien van na te melden
onroerende zaken te verrichten, en als zodanig hierna ook wordt
genoemd: "de economisch eigenaar";
gemelde vennootschap: **Park Triangel Beheer B.V.**, handelend als
gemeld, hierna te noemen: "**verkoper**";
2. +
hierna +tezamen+ te noemen: "**koper**";
3. +,
ten deze handelende als gevolmachtigde van de publiekrechtelijke
rechtspersoon: **de Gemeente Waddinxveen**, kantoorhoudende aan
Beukenhof 1 te Waddinxveen (postadres: Postbus 400, 2740 AK
Waddinxveen),
de Gemeente Waddinxveen hierna te noemen: "**de Gemeente**".

VOLMACHTEN

Van de volmacht op de comparant(e) sub 1 is mij, notaris, genoegzaam
gebleken uit een onderhandse akte van volmacht welke is gehecht aan een
akte van depot op tien oktober tweeduizend achttien voor mr R.H. Boertje,
notaris te Waddinxveen, verleden.

Van de volmacht op de comparant(e) sub 3 door de Gemeente Waddinxveen
is mij, notaris, genoegzaam gebleken uit een onderhandse akte van volmacht
welke is gehecht aan een akte van depot op veertien november tweeduizend
zeventien voor mr R.W. Ubachs, notaris te Waddinxveen, verleden.

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

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met koper schriftelijk aangegane
koopovereenkomst aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper,
die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze
aanvaardt, +ieder voor de onverdeelde helft:

**een perceel grond met water (kavel +), bestemd voor de bouw van
een woning, gelegen aan de Tweede Bloksweg te Waddinxveen,**

groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting/verificatie zal blijken te zijn, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer +, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige (kadastrale) grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer +;

hierna ook te noemen: "het verkochte".

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

2. *Het Verkochte wordt door Verkoper verkocht en door Koper gekocht ten behoeve van de realisatie van één grondgebonden woning met aanhorigheden, waaronder tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.*

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

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door de juridisch eigenaar -met meer onroerende zaken- in eigendom verkregen door de inschrijving op + ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland in register Hypotheken 4 in deel + nummer + van een afschrift van een akte van levering op + voor mr R.H. Boertje, notaris te Waddinxveen, verleden;

gemeld perceel is vervolgens door de economisch eigenaar verkregen bij akte op + voor mr R.H. Boertje, notaris te Waddinxveen, verleden.

KOOPPRIJS, KWIJTING

De koopprijs voor het verkochte bedraagt + (exclusief omzetbelasting), te vermeerderen met de daarover verschuldigde omzetbelasting ad +, derhalve in totaal +, welk totaalbedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van de notaris.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de totale koopprijs.

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEPALINGEN

KOSTEN EN BELASTINGEN

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van verkoper.
2. Wegens de levering van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd omdat verkoper ten aanzien van het verkochte ondernemer is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en het verkochte een bouwterrein is.

LEVERINGSVERPLICHTING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan partijen bekende hierna zullen worden vermeld;

- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan hierna vermeld.
2. Met betrekking tot onder- of overmaat van het verkochte wordt ten deze verwezen naar hetgeen in de koopovereenkomst staat opgenomen, woordelijk luidend:

Artikel 6 Onder- of overmaat

Er zal geen verrekening plaatsvinden van eventuele over- of ondermaat van het Verkochte. Het verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals opgenomen in deze koopovereenkomst kan geen aanleiding geven tot verandering, ontbinding of vernietiging van deze koopovereenkomst, noch tot enige andere vordering.

3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat zoals omschreven in artikel 4 lid 1 van de koopovereenkomst, waarin woordelijk is vermeld:
 1. *Verkoper levert uiterlijk op de in artikel 3 lid 1 overeengekomen datum het Verkochte in bouwrijpe staat in de zin van de Algemene Bepalingen "Algemene bepalingen Tweede Bloksweg Triangel 24-03-2021".*

TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING, BATEN EN LASTEN, RISICO

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

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

AANSPRAKEN

Artikel 4

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

GARANTIES VAN VERKOPER

Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte wordt geheel overgedragen vrij van huur en pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
4. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop;
5. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.
6. betreffende het verkochte dan wel het gebied waarin het verkochte is gelegen is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:
 - a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 - b. als provinciaal- of gemeentelijk monument krachtens een provinciale-

- casu quo gemeentelijke verordening danwel krachtens het bestemmingsplan;
- c. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale- of gemeentelijke verordening danwel krachtens het bestemmingsplan.
7. het verkochte is niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 6

Op de verkoop en koop zijn van toepassing de "**Algemene Bepalingen Tweede Bloksweg Triangel 24-03-2021**" (hierna te noemen: "Algemene Bepalingen").

Koper heeft een exemplaar van de Algemene Bepalingen ontvangen en is bekend met de inhoud daarvan. Een kopie van de Algemene Bepalingen is aan deze akte gehecht. De tekst van de Algemene Bepalingen wordt geacht in deze akte te zijn opgenomen.

BODEMGESTELDHEID

Artikel 7

1. Met betrekking tot de bodemgesteldheid van het verkochte wordt verwezen naar hetgeen in voormelde koopovereenkomst staat opgenomen, woordelijk luidend:

Artikel 9 Milieubepaling

1. *Ten aanzien van het Verkochte is bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het briefrapport met nummer **2020163609** (Invoegen nummer van bodemonderzoek dat van toepassing is) Uit het bodemonderzoek is gebleken dat het Verkochte geschikt is voor het voorgenomen gebruik, te weten woningbouw. Het briefrapport is als **bijlage 3** gehecht aan deze koopovereenkomst.*
2. *Koper heeft het recht om in de periode tussen het sluiten van deze koopovereenkomst en de juridische levering voor eigen rekening en risico een aanvullend bodemonderzoek te laten uitvoeren.*

Koper heeft +wel+geen aanvullend bodemonderzoek als bedoeld in lid 2 van de aanhaling laten uitvoeren.

2. Voorzover aan verkoper bekend is in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei-)stoffen aanwezig.
3. Aan verkoper is niet bekend dat in het verkochte asbest is verwerkt.
4. Aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Artikel 8

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (deel + nummer +), waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (40900/139), waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

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

- A. een akte van levering enzovoorts

AFSTAND EN VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ter uitvoering van hetgeen dienaangaande tussen partijen is overeengekomen:

a. enzovoorts;

b. verlenen, vestigen en aanvaarden zij bij deze:

- 1. ten behoeve van het aan de verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van gemeld perceel, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer 526, als heersend erf en ten laste van het bij deze akte verkochte, deel uitmakende van gemeld perceel nummer 526, alsmede ten laste van het reeds aan koper in eigendom toebehorende perceel, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer 435, als dienende erven: de erfdienstbaarheid van het hebben en houden van de thans bestaande gastransportleiding, onder bepaling dat de kosten van het onderhoud van de gastransportleiding voor rekening komen van de eigenaar van het heersend erf; en*
- 2. over en weer, ten behoeve en ten laste van het aan de verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van gemeld perceel, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer 526, en ten behoeve en ten laste van het bij deze akte verkochte, deel uitmakende van gemeld perceel nummer 526, alsmede ten behoeve en ten laste van het reeds aan koper in eigendom toebehorende perceel, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer 435, de erfdienstbaarheden van hebben en houden van ramen en deuren binnen de bij de wet verboden afstand, zullende gemelde erfdienstbaarheden op de voor de dienende erven minst bezwarende wijze moeten worden uitgeoefend en zullen deze blijven bestaan ook indien het heersend erf door opbouw, aanbouw of enige vernieuwing, verandering mocht ondergaan; en*
- 3. als enzovoorts*

Het hiervoor in de aanhaling met "het aan de verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van gemeld perceel, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer 526" aangeduide perceel is thans kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie E nummer 645.

Het hiervoor in de aanhaling met "het bij deze akte verkochte" aangeduide perceel is thans kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer 644.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt één en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen lasten en beperkingen zijn vermeld, worden die door koper aanvaard.

VESTIGING RECHT VAN OPSTAL

Artikel 9

Ter uitvoering van het dienaangaande tussen partijen is overeengekomen verleent de Gemeente (hierna ook te noemen: "de Eigenaar") bij deze aan

koper (hierna ook te noemen: "de Opstaller"), die bij deze aanneemt:
het zakelijk recht van opstal als bedoeld in Boek 5 titel 8 van het Burgerlijk Wetboek op het aan de Eigenaar in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer +, groot (ongeveer) + centiare of ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting/verificatiemeting zal blijken te zijn, waaraan door het Kadaster een (voorlopige) kadastrale grens en oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer +,
inhoudende de bevoegdheid voor de Opstaller tot het instandhouden en in eigendom hebben alsmede het (laten) inspecteren, onderhouden, herstellen en vervangen van een (gedeelte van een) toegangsbrug met brughoofd en verder bijbehoren (hierna tezamen te noemen: "de toegangsbrug");

hierna ook aan te duiden als: "het Opstalrecht".

Ten aanzien van de vestiging van het hiervoor omschreven recht van opstal gelden telkens de volgende bepalingen:

Artikel 1

Het Opstalrecht is altijdurend en niet opzegbaar, behoudens door de Eigenaar in geval van ernstige mate van tekortschieten van Opstaller in de nakoming van zijn verplichtingen.

Artikel 2

Het Opstalrecht houdt in dat Opstaller gerechtigd is het betreffende perceel voor zover nodig te gebruiken of te doen gebruiken voor het daarop hebben, houden, onderhouden en zondig vernieuwen van de toegangsbrug. Het beheer en het onderhoud komt voor rekening van Opstaller.

Voorts houdt het Opstalrecht in het recht van toegang tot het betreffende perceel voor het onderzoeken en in stand houden van de toegangsbrug, herstel en vernieuwing daaronder begrepen.

Artikel 3

Bij het uitoefenen van het recht zal Opstaller rekening houden met de belangen en wensen van de Eigenaar, of andere rechtmatige gebruikers en het gebruik van het perceel niet meer belemmeren dan strikt noodzakelijk is; Opstaller is voorts gehouden na alle werkzaamheden aan de toegangsbrug het perceel zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat terug te brengen.

Artikel 4

Opstaller zal zijn rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de vestiging van het Opstalrecht als bedoeld in dit artikel mits tezamen met het verkochte, zonder toestemming van de Eigenaar, kunnen overdragen aan een derde.

Artikel 5

Voor de vestiging van het Opstalrecht als bedoeld in dit artikel is Opstaller geen enkele vergoeding verschuldigd.

Artikel 6

De Eigenaar zal een zodanig gebruik van het perceel maken, dat de uitoefening van het aan Opstaller verleende recht niet wordt belemmerd en de Eigenaar staat er voor in, dat op het moment van de vestiging van het Opstalrecht, derden ten aanzien van het perceel of een gedeelte daarvan geen recht kunnen doen gelden of zullen kunnen doen gelden welke de uitoefening van de door Opstaller bedongen rechten kunnen belemmeren.

Indien na de vestiging van het Opstalrecht derden krachtens toedoen of gedogen van de Eigenaar gebruiks- en genotsrechten verkrijgen op het perceel of een gedeelte daarvan, is de Eigenaar verplicht voordat dit gebruik of genot een aanvang heeft genomen, deze derden van de inhoud van het Opstalrecht in kennis te stellen.

De Eigenaar zal zich bij het verlenen van rechten aan derden onthouden van al datgene waardoor inbreuk op het Opstalrecht zou worden gemaakt of een ongestoorde uitoefening daarvan zou kunnen worden belemmerd.

Artikel 7

De Eigenaar en middels deze ook de eventuele gebruikers van het perceel zullen zich onthouden van elke handeling waardoor de toegangsbrug kan worden beschadigd.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Artikel 10

Ten deze bestaan casu quo worden voorbehouden, verleend, gevestigd en aanvaard, over en weer, als heersende en dienende erven, ten behoeve en ten laste van het verkochte enerzijds en ten behoeve en ten laste van de naast en andere al dan niet nabijgelegen percelen in onderhavige project anderzijds (bouwnummers 9 tot en met 12 in het project Lint Tweede Bloksweg te Waddinxveen), allen deeluitmakend de percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummers +:

de erfdiensbaarheden van in- en overbouw inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf te dulden dat bij de uitvoering van het bestaande bouwplan eventueel een op het heersende erf te bouwen woning gedeeltelijk op het dienende erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij de betreffende woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht, alsmede de erfdiensbaarheden van inbalking en inankering in de opgerichte casu quo op te richten muren, van het hebben en houden van overstekende daken en dakgoten, van het hebben en houden van ramen en deuren binnen de bij de wet verboden afstand, van afvoer van faecaliën, huishoudwater en regenwater door de thans bestaande of aan te leggen goten, putten, riolen en drainageleidingen, en van het hebben en houden van leidingen, buizen, kabels, draden, installaties ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen, alles uit te oefenen op de wijze zoals na de bouw feitelijk aanwezig is en gebruikt kan worden, terwijl de kosten van de werken die tot gezamenlijk gebruik zijn bestemd door de eigenaren van de betreffende erven gemeenschappelijk gedragen moeten worden en te allen tijde toegang tot de erven moet worden verleend voor het reinigen, herstellen of vernieuwen van deze werken.

Alle voormelde erfdiensbaarheden gelden ook indien een kavel alleen heersend erf danwel alleen dienend erf is en zullen moeten worden uitgeoefend op de voor de dienende erven minst bezwarende wijze en zullen blijven bestaan, ook indien de heersende erven door opbouw, aanbouw of vernieuwing enige verandering mochten ondergaan en ongeacht de bestemming welke te eniger tijd aan de heersende of dienende erven mocht worden gegeven.

INSTANDHOUDING ERFAFSCHIEDING EN BOOM/KETTINGBEDING/KWALITATIEVE VERPLICHTING

Artikel 11

1. Met betrekking tot de instandhouding van de erfafscheiding en een boom

op het verkochte wordt ten deze verwezen naar hetgeen in voormelde koopovereenkomst staat opgenomen, woordelijk luidend:

Artikel 10 Kwalitatieve verplichting

Koper dient - direct aansluitend op de bouw van de woning - voor zijn rekening op het Verkochte:

- *een erfafscheiding in de vorm van een groene haag (Fagus Sylvatica) te (laten) plaatsen en te onderhouden daar waar de kavel grenst aan openbaargebied*
- *een grote solitaire boom in de voortuin te (laten) plaatsen*
- *het talud en de beschoeiing in stand te houden en vrij te houden van constructies*

*één en ander zoals aangegeven op de aan deze koopovereenkomst gehechte **bijlage 4**. De betreffende erfafscheiding is eigendom van Koper. Koper is jegens de GEM en de Gemeente Waddinxveen verplicht deze bovenstaande punten op het Verkochte te onderhouden en voor zover deze zijn gelegen:*

- i) achter de voorgevelrooilijn én op meer dan 1m van openbaar toegankelijk gebied (zoals omschreven in artikel 2-12-b van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht): op een hoogte van maximaal 2 m en minimaal 1,5 m in stand te houden;*
- ii) anders dan als omschreven onder sub i: op een hoogte van maximaal 1 m en minimaal 0,5 m in stand te houden.*

Het is Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) in juridische eigendom van het Verkochte niet toegestaan deze hagen en/of de solitaire boom te verwijderen, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, zulks op straffe van een direct opeisbare boete van € 100,- per dag dat de overtreding voortduurt. De Gemeente is gerechtigd voorwaarden te stellen aan een eventuele toestemming. De vorenstaande verplichting tot een niet-doen zal op het Verkochte komen te rusten als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW, op te nemen in de akte van levering van het Verkochte.

2. Bij elke vervreemding van het geheel of van een gedeelte van verkochte, danwel bij het vestigen of vervreemden van een zakelijk genotsrecht, dienen de hiervoor in lid 1 opgenomen verplichtingen, alsmede de bepalingen in dit lid 2, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van verkoper worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte voor koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimen op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), ten behoeve van verkoper, zulks onverminderd de overige aan verkoper toekomende rechtsmiddelen.
3. Voorts komen verkoper en koper hierbij overeen dat de hiervoor in lid 1 en lid 2 van dit artikel opgenomen verplichtingen -voor zover deze bestaan uit een dulden of niet doen- ook gelden als kwalitatieve verplichtingen, onder bepaling dat:
 - deze verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte geheel danwel gedeeltelijk zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel;

- degenen, die van koper, een recht van gebruik zullen verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor opgenomen verplichtingen gebonden.

De sub 1 verschenen persoon, thans handelend als vrijwillig waarnemende de belangen van de Gemeente Waddinxveen, neemt het hiervoor bedongene voor en namens de Gemeente Waddinxveen aan.

PARKEERGELEGENHEID OP HET VERKOCHE/KETTINGBEDING/KWALITATIEVE VERPLICHTING

Artikel 12

1. Met betrekking tot de parkeergelegenheid op het verkochte is in de koopovereenkomst het navolgende opgenomen, woordelijk luidend:

Artikel 13 Parkeergelegenheid op het Verkochte

1. *Koper verbindt zich jegens de GEM tot het realiseren en in stand houden van een particuliere parkeervoorziening voor tenminste twee personenauto's op het Verkochte, waarbij realisatie van deze parkeervoorziening uiterlijk bij ingebruikname van de woning moet hebben plaatsgevonden. Bij niet, niet tijdige en/of niet volledige nakoming van de vorenstaande verplichting bepaalde verbeurt de overtreder aan de GEM een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van € 10.000 (zegge: tienduizend euro), zulks zonder dat een voorafgaande ingebrekestelling en zonder dat rechterlijke tussenkomst vereist is en onverminderd het recht van de GEM om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen. Indien het Verkochte door Koper in eigendom wordt overgedragen aan een derde, voordat aan vorenstaande verplichting is voldaan, dient deze verplichting als kettingbeding te worden opgelegd aan iedere rechtsopvolger van Koper, zulks op straffe van een boete ter grootte van € 10.000 (zegge: tienduizend euro), zulks zonder dat een voorafgaande ingebrekestelling en zonder dat rechterlijke tussenkomst vereist is en onverminderd het recht van de GEM om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.*
 2. *De parkeervoorziening zoals bedoeld in lid 1 dient door Koper en zijn rechtsopvolgers in stand gehouden worden, op dusdanige wijze dat hierop daadwerkelijk twee personenauto's kunnen worden geparkeerd. Bij niet, niet tijdige en/of niet volledige nakoming van de vorenstaande verplichting bepaalde verbeurt de overtreder aan de gemeente Waddinxveen een direct opeisbare boete groot € 1.000 (zegge: duizend euro) per dag dat die situatie voortduurt, zulks zonder dat een voorafgaande ingebrekestelling en zonder dat rechterlijke tussenkomst vereist is en onverminderd het recht van de GEM of de gemeente Waddinxveen om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen. Vorenstaande verplichting zal op het Verkochte komen te rusten als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW, op te nemen in de akte van levering van het Verkochte. De GEM aanvaardt het vorenstaande namens de gemeente Waddinxveen bij wijze van derdenbeding.*
2. Bij elke vervreemding van het geheel of van een gedeelte van verkochte, danwel bij het vestigen of vervreemden van een zakelijk genotsrecht, dienen de hiervoor in lid 1 opgenomen verplichtingen, alsmede de bepalingen in dit lid 2, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van verkoper en de

Gemeente Waddinxveen worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte voor koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimen op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), ten behoeve van verkoper en/of de Gemeente Waddinxveen, zulks onverminderd de overige aan verkoper en de Gemeente Waddinxveen toekomende rechtsmiddelen.

3. Voorts komen verkoper en koper hierbij overeen dat de hiervoor in lid 1 en lid 2 van dit artikel opgenomen verplichtingen -voor zover deze bestaan uit een dulden of niet doen- ook gelden als kwalitatieve verplichtingen, onder bepaling dat:
- deze verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte geheel danwel gedeeltelijk zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel;
 - degenen, die van koper, een recht van gebruik zullen verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor opgenomen verplichtingen gebonden.

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

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst (en ook overigens) tussen hen is overeengekomen.

VOLMAGT TEN BEHOEVE VAN BIJHOUDING OPENBARE REGISTERS

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

WOONPLAATSKEUZE

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

OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de verkrijging van het verkochte wordt door koper een beroep gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

SLOT AKTE

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan akte in minuut is verleden te Waddinxveen op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is door mij, notaris aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht, waarna de verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen, met de inhoud daarvan in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en door de verschenen

personen en mij, notaris, ondertekend, om

CONCEPT 08-04-2021