

2021.010900.01.PV

Blad 1.

27 oktober 2021

## LEVERING

Heden, @, verschenen voor mij, @:

1. @ te dezer zake handelende als schriftelijk gemachtigde van ten deze handelend in zijn hoedanigheid als directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: HEEMBOUW ONTWIKKELING WONEN B.V., statutair gevestigd te Roelofarendsveen, kantoorhoudende te 2371 EW Roelofarendsveen, De Lasso-Zuid 22, ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer 28062711; hierna ook te noemen "**verkoper**"; en
2. @ hierna @tezamen te noemen "**koper**".

**A. VERKOOP/AANNEMING/LEVERING**  
**CONSIDERANS**

- Verkoper treedt op als ontwikkelaar van het in de gemeente Zoetermeer gelegen plangebied "Singelbuurt", hierna te noemen: "het plangebied".
- Het plangebied omvat drieënvijftig (53) bouw kavels bestemd voor de bouw van evenzovele grondgebonden koopwoningen met verder aanbehoren.
- Verkoper heeft de hiervoor bedoelde bouw kavels afzonderlijk te koop aangeboden.

**DE KOOPVEREENKOMST**

Verkoper en Koper hebben een koopovereenkomst gesloten (hierna ook te noemen: "**de koopovereenkomst**") met betrekking tot het hierna te omschrijven perceel grond, welk perceel grond deel uitmaakt van het door de Verkoper ontwikkelde Bouwplan. De koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, waarvan een kopie berust ten kantore van JHD Notarissen te Zoetermeer.

**DE AANNEMINGSOVEREENKOMST**

Tussen de Koper en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Heembouw Wonen B.V., gevestigd te Roelofarendsveen aan de (2371 EW) De Lasso-Zuid 22, hierna ook te noemen: "Aannemer", is een aannemingsovereenkomst tot stand gekomen met betrekking tot de op het hierna te omschrijven perceel grond te realiseren woning.

De aannemingsovereenkomst blijkt ondermeer uit een onderhandse akte, waarvan een kopie berust ten kantore van JHD Notarissen te Zoetermeer.

De woning maakt deel uit van een door Woningborg N.V. geregistreerd project en het Bouwplan is door deze instelling ingeschreven onder registratienummer W-2021-04516-E002.

Koper verklaart het Woningborg-certificaat te hebben ontvangen.

**LEVERING**

Ingevolge het vorenstaande levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij @-

ieder hunner voor de onverdeelde helft- aanvaardt, de eigendom van:

**registergoed**

1. een perceel bouwterrein met de daarop in aanbouw zijnde woning, plaatselijk bekend @ te 2722 @ Zoetermeer (bouwnummer @), kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie B nummer @, groot ongeveer @, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;
2. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie B, complexaanduiding @-A, appartementsindex @, uitmakende het één / éénhonderd tweeëntwintigste (1/122) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel bestemd voor de aanleg van éénhonderd tweeëntwintig (122) parkeerplaatsen, gelegen nabij de Du Meelaan en de Ambachtsherenlaan te Zoetermeer, kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie B, nummer @, groot ongeveer @, aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

in deze akte aangeduid als: "**het verkochte**".

Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op @, in deel @ nummer @ van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op @ verleden voor mr. R.J. Krol, notaris te Zoetermeer, hierna ook te noemen: "**de akte van voorafgaande verkrijging**".

**Splitsing in appartementsrechten**

Voormeld perceel met toebehoren waarvan het verkochte sub 2 deel uitmaakt zijn gesplitst in appartementsrechten door de inschrijving bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, op @, in register 4, deel @, nummer @, van een afschrift van een akte van splitsing in appartementsrechten, op @ verleden voor mr. R.J. Krol, notaris te Zoetermeer, hierna ook te noemen: "**splitsing**".

Bij gemelde akte is tevens opgericht de vereniging van eigenaars "Vereniging van Eigenaars parkeerplaatsen "Singelbuurt" te Zoetermeer" gevestigd te Zoetermeer.

Op deze verkoop en koop zijn van toepassing de bedingen opgenomen in gemelde akte van splitsing.

In gemelde akte van splitsing is vastgesteld een Reglement van splitsing als bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Het Reglement van splitsing werd woordelijk in de akten van splitsing opgenomen en is gebaseerd op het modelreglement van splitsing van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij akte, verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negentien december tweeduizend zeventien, in deel 72212 nummer 160.

De Koper heeft een afdruk van gemelde akte van splitsing ontvangen, kent daarvan de inhoud en onderwerpt zich daaraan.

Koper verklaarde tevens de bepalingen van het huishoudelijk reglement, zo dit mocht bestaan of worden vastgesteld, na te komen. Het is Koper bekend dat hij van rechtswege lid is van voormelde Vereniging van Eigenaars.

De Vereniging van Eigenaars is thans niet actief, zodat er nog geen maandelijkse bijdrage verschuldigd is. Er is derhalve ook geen verklaring van de Vereniging van Eigenaars (als bedoeld in artikel 122 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek) die aan deze akte kan worden gehecht.

De vereniging van eigenaars heeft geen andere schulden dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten en belastingen ter zake van het gebouw met de daarbij behorende grond en/of ter zake van de exploitatie, verzekering en administratie daarvan.

De vereniging van eigenaars heeft geen besluiten genomen waaruit voor de appartementseigenaren een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeit.

Alle bijdragen ter zake van het verkochte als voorschot bijdragen, definitieve bijdragen, verwarmingsbijdragen, verzekeringsbijdragen, bijdragen in het onderhouds- en reservefonds, administrateursloon of anderszins vastgesteld of opeisbaar wordende na heden moeten door de koper aan genoemde vereniging van eigenaars of haar administrateur worden voldaan.

**B. KOOPPRIJS/KWIJTING**

1. De koopovereenkomst tussen verkoper en de koper is geschied voor een prijs van @. Dit bedrag is door de koper aan verkoper voldaan door storting bij de notaris, voor welke betaling verkoper aan koper kwijting verleent.
2. Het hiervoor vermelde bedrag is inclusief éénentwintig procent (21%) omzetbelasting.

**C. ERFDIENSTBAARHEDEN**

Bestaande bouwkundige situatie

Ter uitvoering van hetgeen tussen partijen is overeengekomen verklaarden de comparanten hierbij te verlenen en aan te nemen over en weer ten behoeve

van en ten laste van het verkochte en ten behoeve van en ten laste van de overige kavels, kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie B, nummers

**@bouwnrs 1 tot en met 19@**

@

**@bouwnummers 20 tot en met 22@**

@

**@bouwnummers 23 tot en met 40@**

@

**@bouwnummers 41 tot en met 53@**

@

**@einde variabel blok bouwnummers@**

@, voor zover nodig ter uitvoering van de op die grond geprojecteerde bouwplannen en voor zover nog in eigendom aan verkoper toebehorend, al zodanige erfdienstbaarheden als waardoor de toestand waarin die percelen zich bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ondermeer speciaal voor wat betreft de uitvoering van standaard meerwerkopties tijdens de bouw, of de uitvoering van deze standaard meerwerkopties aangebracht binnen vijf jaar na de oplevering, alsmede voor de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van de telefoonaansluiting, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën (door rioleringswerken of anderszins), eventuele inbalking, inankering en overbouw, licht en uitzicht, zijnde hieronder niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, terwijl deze erfdienstbaarheden niet geacht worden te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven, waarbij ondermeer geldt:

a. de erfdienstbaarheid van licht:

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

b. de erfdienstbaarheid van in- en overbouw:

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

- c. de erfdienstbaarheid van inbalking en inankering:  
inhoudende de verplichting van de eigenaars van het dienend erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan, balken, ankers, enzovoort van op een naastgelegen perceel staande woning in zijn perceel zijn aangebracht;
- d. de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop:  
overeenkomstig de krachtens het bouwplan tot stand gebrachte casu quo tot stand te brengen goten, leidingen en putten, tevens inhoudende de verplichting van het dienend erf het overlopende water van de daken van de op de heersende erven staande woningen te ontvangen;  
een en ander onder de verplichting voor die eigenaren die van gemeenschappelijke werken gebruik maken, deze werken te onderhouden en zonodig te vernieuwen.

**D. (KWALITATIEVE) VERPLICHTINGEN, KETTINGBEDING EN BOETEBEDING**

Betreffende op koper van toepassing te verklaren en aan hem op te leggen (kwalitatieve) verplichtingen, waaronder begrepen boetebeding en kettingbeding wordt verwezen naar een akte van ruiling op @ verleden voor mr. R.J. Krol, notaris te Zoetermeer, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op @ in deel @ nummer @, waarin ondermeer het navolgende is bepaald, woordelijk luidend:

"Artikel 7  
Parkeren

- Ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen dat door partijen dient te worden gerealiseerd, privé en openbaar, geldt dat de "Nota Parkeerbeleid Zoetermeer 2019" en de "Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019" als uitgangspunt dient.  
Dit wordt door Vidomes ingevuld door realisatie van éénhonderdtwintig (120) parkeerplaatsen op het binnenterrein. De gemeente realiseert vierentwintig (24) parkeerplaatsen in het openbaar gebied.*
- Vidomes is verplicht om voor wat betreft de te realiseren drieënvijftig (53) koopwoningen één (1) privéparkeerplaats op het in artikel 8 bedoelde binnenterrein (één (1) per woning) mee te verkopen en te leveren aan de uiteindelijke kopers van de drieënvijftig (53) koopwoningen die in Deelgebied C worden gerealiseerd. Vidomes verplicht zich jegens de gemeente om van haar rechtsopvolgers te bedingen dat elke daarbij verkochte privéparkeerplaats in stand wordt gehouden, wordt mee verkocht met de koopwoning en ook daadwerkelijk als parkeerplaats bij een hiervoor bedoelde koopwoning gebruikt kan worden. Vidomes casu quo haar*

*rechtsopvolger die een of meer van vorenstaande verplichtingen niet nakomt verbeurt aan de gemeente, door het enkele feit van overtreding aan de gemeente een boete van tien duizend euro (€ 10.000,00) per parkeerplaats, zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling zal zijn vereist.*

3. *Vidomes verplicht zich om het bepaalde in artikel 7.2 en dit kettingbeding bij de overdrachten aan de kopers van de drieënvijftig (53) koopwoningen in de akte van levering of vestiging beperkt zakelijk genotsrecht woordelijk te doen opnemen en van hen te bedingen, dat deze verplichtingen aan elke opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente aangenomen, onder verbeurte door het enkele feit van overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, van een aan de gemeente verschuldigde boete van tien duizend euro (€ 10.000,00) per parkeerplaats.*

4 *"enzovoort*

5 *De in dit artikel genoemde door Vidomes op het binnenterrein te realiseren éénhonderdtwintig (120) parkeerplaatsen zullen door de gemeente in de gemeentelijke Parkeren Op Eigen Terrein lijst (verder te noemen: POET lijst) zoals bedoeld in de Nota Parkeerbeleid (auto en fiets) Zoetermeer 2019 worden opgenomen. In de POET lijst staan alle gemeentelijke adressen geregistreerd waarbij de bewoners over een parkeerplaats op eigen terrein beschikken. De bewoners van deze adressen komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning/-ontheffing.*

#### Artikel 8.

##### Binnenterrein

1 *Ten aanzien van het binnenterrein hebben Partijen afgesproken dat de aanleg, het beheer en onderhoud voor rekening en risico van Vidomes casu quo de opvolgende eigena(a)r(en) komt. Vidomes mag het binnenterrein afsluiten (met bijvoorbeeld een slagboom), mits zij voldoet aan de daartoe in de Randvoorwaarden gestelde voorwaarden. In het Definitief Ontwerp Gebouwen mogen hiervoor voorzieningen worden getroffen om het binnenterrein afsluitbaar te maken. Deze voorziening dient in voornoemd geval een transparant en uitnodigend karakter hebben en houden."*

enzovoort

#### Artikel 13.

*Ter zake van de levering van registergoed A worden van toepassing verklaard de "Algemene verkoopvoorwaarden voor bouwterreinen door de gemeente Zoetermeer 2009" (hierna te noemen: AV2009), zoals deze voorwaarden zijn*

*vastgesteld bij raadsbesluit van zeventien november tweeduizend negen, welke algemene voorwaarden zijn gedeponereerd bij akte op tweeëntwintig februari tweeduizend tien verleden voor mr. H.R. Doorduijn, notaris te Zoetermeer.*

*Van gemelde voorwaarden zijn niet van toepassing de artikelen 3, 4, 5, 6.1, 6.3, 6.6, 12, 13, 14, 16 en 22.1.*

*Bij tegenstrijdigheid tussen de door partijen gesloten Realiseringsovereenkomst en voornoemde verkoopvoorwaarden prevaleert de Realiseringsovereenkomst.*

*Indien gewijzigde wet- en regelgeving ertoe noodzaken vorenbedoelde voorwaarden aan te passen zullen partijen over alsdan benodigde wijzigingen in overleg treden en de voorwaarden aanpassen in de geest van de Realiseringsovereenkomst. De bepalingen opgenomen in vorenbedoelde Algemene voorwaarden zijn, voor zover aan de orde, tevens van toepassing op de levering van gronden van Vidomes aan de gemeente.*

*Vidomes heeft een exemplaar van de AV2009 ontvangen en is met de inhoud daarvan bekend.*

#### **KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN**

*De bepalingen van artikel 18.1 en 18.2, 19.1 en 19.2 en 20.1 en 20.3 van de AV2009, worden bij deze gevestigd ten laste van Registergoed A en ten behoeve van en aangenomen door de gemeente als **kwalitatieve verplichtingen** als bedoeld in artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, zodat elke opvolgende eigenaar alsmede degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van gemeld registergoed zal/zullen verkrijgen aan deze bepalingen gebonden is/zijn.*

*De tekst van deze artikelen luidt woordelijk als volgt:*

*“ Artikel 18.*

*Gedogen van zaken van openbaar nut*

*18.1 De koper en zijn rechtsopvolger/rechtverkrijgende is verplicht te gedogen, zonder enige vergoeding, dat er palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, verkeersborden, aanduidingsbordjes, (riool-)pijpleidingen en dergelijke, obstakels in de vorm van straatpotjes, brandkranen, afsluiters, lichtmasten en/of -kasten en eventuele aanwijspaaltes alsmede voorzieningen ten behoeve van de centrale antenne-inrichting op, in, aan of boven het verkochte perceel en/of de daarop te bouwen opstal(len) worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen waar en de wijze waarop het college van burgemeester en wethouders dit nodig acht.*

*18.2 De Koper en zijn rechtsopvolger/rechtverkrijgende is verplicht al hetgeen is aangebracht te laten bestaan en, voorzover het betreft*

*aanduidingsbordjes en straatnaamborden, deze vrij te houden van beplantingen op zodanige wijze dat deze borden vanaf de openbare weg duidelijk zichtbaar zijn.*

*Artikel 19.*

*Kabels en leidingen*

*19.1 De koper en zijn rechtsopvolger/rechtverkrijgende is verplicht te gedogen, dat de gemeente Zoetermeer en/of de door de gemeente daartoe aangewezen instanties of instellingen, om niet leidingen voor gas, water, warmte, elektriciteit, riolering, leidingen ten behoeve van elektronische netwerken enzovoorts, in het bouwterrein (doen) aanleggen, hebben, onderhouden, repareren en zonodig vernieuwen of verwijderen. Het daarmee belaste personeel dient toegang te worden verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.*

*19.2 Indien voorzieningen ondergronds zijn aangebracht, mag de eigenaar van de grond geen zware, diepwortelende beplanting plaatsen en geen bouwwerken of constructies dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld in de grond aanbrengen.*

*19.3 Voor zover het werken van of namens de gemeente betreft, brengt de gemeente de eigenaar van het desbetreffende bouwterrein van het in- en/of aanbrengen van voorzieningen als bedoeld in de artikel 18 en 19, van onderhoud, reparatie of vernieuwing dan wel verwijdering tijdig op de hoogte, tenzij er sprake is van een calamiteit waarbij direct handelen naar het oordeel van de gemeente gerechtvaardigd is.*

*19.4 Indien als gevolg van de in artikel 19 lid 3 bedoelde werkzaamheden beschadiging optreedt aan bestrating en/of beplanting zal deze door de gemeente worden hersteld voorzover de werkzaamheden door of in opdracht van de gemeente worden uitgevoerd; overigens is de gemeente niet tot schadevergoeding verplicht.*

*Artikel 20*

*Watergang/beschoeiing"*

*Niet van toepassing*

*"De gemeente kiest terzake van deze kwalitatieve verbintenissen domicilie ten kantore van de gemeente Zoetermeer, Stadhuisplein 1 (2711 EC).*

**OVERIGE BEPALINGEN UIT DE AV2009**

*Voorts wordt nog verwezen naar de artikelen 15, 17, 22 lid 2, 23, 24 en 25 van de AV2009, woordelijk luidend als volgt:*

*" Artikel 15*

*Aanleg handhaven siertuin/parkeerplaatsen*

15.1 *De koper of dienst rechtsopvolger/rechtsverkrijgende moet voor zover het bouwterrein één of meer tot tuin bestemde stro(o)k(en) bevat, deze stroken als siertuin aanleggen en onderhouden. In alle gevallen dient het niet te bebouwen gedeelte van het uit te geven perceel door de koper of diens rechtsopvolger/rechtsverkrijgende in nette staat te worden gebracht en gehandhaafd dit ter beoordeling van de gemeente.*

15.2 *De koper of diens rechtsopvolger/rechtsverkrijgende van een bouwterrein is indien niet anders is overeengekomen, verplicht per wooneenheid een (1) parkeervoorziening op eigen terrein te realiseren, te gebruiken en in stand te houden. De parkeervoorziening dient in open verbinding te staan met de openbare weg en volgens de inrichting te voldoen aan haar functie als parkeerplaats.*

*Artikel 17**Afscheiding*

*De koper en zijn rechtsopvolger/rechtsverkrijgende dient het bouwterrein ook na voltooiing van de bouw op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg of het openbaar groen af te scheiden en afgescheiden te houden.*

*Artikel 22.**Boetebeding" enzovoort*

" 22.2 *Bij overtreding niet, niet tijdige en/of niet behoorlijke nakoming de artikelen 15 (aanleg siertuin handhaven siertuin/parkeerplaats), artikel 16 (handhaving achter- zijpaden) (niet van toepassing), artikel 17 (afscheiding), artikel 18 (gedogen zaken openbaar nut), artikel 19 (kabels en leidingen), artikel 20 (beschoeiing) verbeurt de koper na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling gestelde termijn, voor ieder dag dat de verboden toestand voortduurt een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente Zoetermeer, ter grootte van € 500,00. Een en ander onverminderd het recht van de gemeente Zoetermeer om alsnog nakoming en/of (verdere) schadevergoeding te vorderen.*

*Artikel 23**Hoofdelijkheid*

23.1 *De ten laste van koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het perceel door meerdere (rechts)personen gezamenlijk wordt gekocht, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen.*

**Artikel 24****Kettingbeding**

24.1 Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het door koper of diens rechtsopvolgers/rechtverkrijgende gekochte bouwterrein en de daarop gebouwde opstallen of bij vestiging/levering van beperkte rechten, waardoor derden de beschikking over dat perceel met opstallen krijgen of hebben verkregen, zal de koper of dienst rechtsopvolger/rechtverkrijgende gehouden zijn op verbeurte van een hierna in artikel 25 te vermelden boete aan de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde ten behoeve van de gemeente Zoetermeer op te leggen en van deze te bedingen;

- a. de verplichtingen voor hem (de verkoper) voortvloeiende uit de hiervoor genoemde artikelen 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 en 23 voor zover van toepassing;
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging dan wel levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking over de onroerende zaak wordt verkregen, de opvolgende eigenaar dan wel de beperkt gerechtigde op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebedingen de hiervoor onder sub a en b vermelde verplichtingen op te leggen.

**Artikel 25****Boete**

25.1 De hiervoor in artikel 24 bedoelde boete wegens niet, niet tijdige en/of niet behoorlijke nakomen van de aldaar genoemde verplichtingen zal een bedrag zijn van de totale koopsom voor de verkrijging van het perceel vermeerderd met de aanneemsom van de bouw van de desbetreffende opstal, dan wel een bedrag ter hoogte van de getaxeerde waarde op basis van de Wet Onroerende Zaakbelasting, dit ter keuze van de gemeente."

**UITDRUKKELIJKE AANVAARDING**

Vidomes heeft de hiervóór vermelde bepalingen, verplichtingen en bijzondere lasten en beperkingen uitdrukkelijk aanvaard en zal de daaruit voortvloeiende verplichtingen stipt naleven, met name ook de verplichting om deze op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s), al hetwelk door de Gemeente en de andere gerechtigde(n) uit hoofde van die verplichtingen wordt aangenomen."

Voorts wordt verwezen naar de akte van voorafgaande verkrijging, waarin het navolgende is bepaald, woordelijk luidend:

**KETTINGBEDING IN STAND HOUDEN LICHTARMATUREN**

1. *Op de bergingen die zullen worden gerealiseerd bij de op het verkochte sub 1 te bouwen woningen zullen lichtarmaturen worden geplaatst, die (mede) zorgen voor de verlichting van het in de splitsing in appartementsrechten betrokken binnenterrein. Deze lichtarmaturen dienen in stand gehouden te worden door de eigenaar van de desbetreffende berging. De stroomkosten komen voor rekening van de eigenaar van de berging. Voorts dient de eigenaar van de berging er zorg voor te dragen dat deze lichtarmaturen goed (blijven) functioneren, en indien nodig onderhoud te plegen aan de lichtarmaturen en defecte verlichting te herstellen.*
2. *In geval van gehele of gedeeltelijke eigendomsoverdracht of toedeling of scheiding van de aan derden te verkopen percelen grond dienen de bepalingen van dit artikel in de akte van overdracht casu quo toescheiding te worden opgenomen.*
3. *Op gelijke wijze als hierboven in lid 2 bepaald, verbindt koper zich tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat deze het bepaalde in dit artikel zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de eigenaren van het binnenterrein de betreffende bedingen aan.*

**E. UITDRUKKELIJKE AANVAARDING**

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

**F. BEPALINGEN UIT DE KOOPOVEREENKOMST**

Voorts wordt verwezen naar de koopovereenkomst, waarin het navolgende is bepaald, woordelijk luidend:

***"Garanties/verklaringen van Verkoper***

**Artikel 6**

1. *de Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;*
2. *het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur en/of pacht zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd worden geleverd. Het Verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;*
3. *het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- en/of herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake*

- van leegstand in de zin van de Huisvestingswet, noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
4. het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen;
  5. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
  6. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, huurkoop of leasing."
- en

**"Verbod op doorverkoop**

Artikel 17

Het is de Koper niet toegestaan zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van de Verkoper, het verkochte c.a. te verkopen en te vervreemden en/of zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan derden over te dragen, voordat het verkochte en de daarop te bouwen woning aan hem is opgeleverd en de notariële akte van levering van het in deze overeenkomst genoemde kavel is verleden.

Indien de Verkoper toestemming verleent, kan zij hieraan nadere voorwaarden verbinden. Aan de eventuele toestemming zal in ieder geval steeds de voorwaarde zijn verbonden dat de aannemingsovereenkomst gesloten tussen de Ondernemer en de Koper eveneens integraal zal moeten worden overgedragen met medewerking van de Ondernemer.

Elke handeling in strijd met het voorstaande is nietig ten aanzien van de Verkoper en wordt als niet gedaan beschouwd.

Deze bepaling is niet van toepassing ingeval van verkoop op grond van artikel 3:268 en artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek."

**G. BEPALINGEN**

Ter zake van voormelde koop en levering gelden voorts de navolgende bepalingen:

Artikel 1

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot levering.

Artikel 2

Verkoper levert aan koper recht van eigendom dat:

- onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan vernietiging;
- niet bezwaard is met beslagen en hypothecken of met inschrijvingen daarvan;

- niet bezwaard is met andere kwalitatieve verplichtingen dan in deze akte vermeld;
- niet bezwaard is met andere beperkte rechten dan in deze akte vermeld.

#### Artikel 3

De overdracht van het verkochte aan koper geschiedt door de inschrijving van een afschrift van deze akte in register Hypotheken 4 van de openbare registers voor registergoederen.

Vanaf heden draagt koper (met inachtneming van het hierna in artikel 4 bepaalde) het risico van het verkochte.

#### Artikel 4

Gedurende de (af)bouw zijn de opstallen, op grond van de aannemingsovereenkomst, voor risico van de Aannemer. De Aannemer is verplicht de opstallen tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden.

Het verkochte kan door koper eerst in eigen gebruik worden aanvaard bij de oplevering ter bewoning van het hiervóór bedoelde woonhuis met verder aanbehoren.

#### Artikel 5

De gemeente Zoetermeer heeft schriftelijk verklaard dat het verkochte vanuit milieukundig oogpunt geschikt is voor de beoogde bestemming.

#### Artikel 6

Alle kosten en rechten in verband met en ten gevolge van deze akte en de overdracht van het verkochte, zijn voor rekening van verkoper.

#### Artikel 7

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek levert verkoper hierbij deze aanspraken aan koper, die deze aanvaardt; koper is bevoegd om het vorenstaande aan betrokkenen mede te delen.

#### Artikel 8

De baten en lasten ter zake van het verkochte komen met ingang van heden voor rekening van koper.

#### Artikel 9

Partijen kunnen zich ter zake van gemelde koopovereenkomst en de onderhavige levering niet meer op een ontbindende voorwaarde beroepen.

#### Artikel 10

Voor zover daarvan hiervóór niet is afgeweken en voor zover daaraan nog geen

uitvoering is gegeven, blijven tussen verkoper en koper van kracht de bepalingen uit voormelde koopovereenkomst.

**H. OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING**

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

**I. WOONPLAATSKEUZE**

Ter zake van de levering en de fiscale tenuitvoerlegging wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

**VOLMACHTEN**

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

**SLOTVERKLARING**

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

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

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

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