



LEVERING

project: 20 Perenlaanwoningen (deelgebied De Hofjes) in de Volgerlanden-Oost te Hendrik-Ido-Ambacht

MB/2026.0338.01

Heden, @, verschenen voor mij, mr Roelf Bonno van der Horst, notaris te Hendrik-Ido-Ambacht:

1. @
 - a. te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BM Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Hardinxveld Giessendam (3371 KA Hardinxveld-Giessendam, Hakgriend 26), ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer: 23084671; VolkerWessels Vastgoed B.V. hierna ook te noemen: "verkoper" en/of "realisator";
 - b. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht**, kantoorhoudende te 3342 AE Hendrik-Ido-Ambacht, Weteringsingel 1, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24488714, daartoe bevoegd, krachtens mandaatbesluit uitvoering Project De Volgerlanden 2013, de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht hierna te noemen: "gemeente"
2. @@
hierna genoemd: "koper".

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

REGISTERGOED

Verkoper is eigenaar van:

een perceel bouwgrond bestemd voor de bouw van een woning en verder toebehoren te @, thans bekend als bouwnummer @, @, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;

@ welk perceel gedeeltelijk is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Waterschap Hollandse Delta, gevestigd te Ridderkerk;

hierna ook te noemen: "het verkochte"/"het registergoed".

TITEL

Verkoper heeft het verkochte in eigendom verkregen 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, hierna te noemen: "Algemene Akte", houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op @ verleden voor mr R.B. van der Horst, notaris te Hendrik-Ido-Ambacht.

KOOPOVEREENKOMST/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Verkoper heeft het registergoed blijkens een met koper aangegane koopovereenkomst de dato @ aan koper verkocht, die blijkens gemelde koopovereenkomst het registergoed heeft gekocht.

Aannemingsovereenkomst

Op grond van een tussen de te Hardinxveld-Giessendam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BM Wonen B.V., (adres: 3371 KA Hardinxveld-Giessendam, Hakgriend 26), ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer: 23051729, en koper afzonderlijk gesloten aannemingsovereenkomst, gedateerd @, zal op het verkochte 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 met toepassing van de 'Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw' (planregistratienummer 2025-01026-E002).

Voormelde aannemingsovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met voormelde koopovereenkomst.

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;

Verkoper en koper stellen vast dat de omgevingsvergunning is verleend en onherroepelijk geworden.

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

KOOPPRIJS, KOSTENVERHAALBIJDRAGE, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN, KWIJTING.

Koopsom

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.

Aanneemsom

Blijkens gemelde koop-/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 aan koper **kwijting** wordt verleend.~~

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

Kostenverhaalbijdrage

Bedoelde kostenverhaalbijdrage ad @ door koper verschuldigd aan de gemeente, is door koper voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Ambachtse Notaris derdengelden, voor welke betaling koper bij dezen **kwijting** wordt verleend door de gemeente.

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 hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met erfdiensbaaerheden en/of kwalitatieve verplichtingen anders 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 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.

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

A. voormelde Algemene Akte (deel @ nummer @) waarbij het verkochte met meer onroerend goed is verkregen, waarin onder meer het volgende woordelijk is vermeld:
“Artikel 4 Financiële uitgangspunten”



Enzovoorts

"2. Het verkochte is door de Gemeente voorbelast overeenkomstig de norm van een verwachte gemiddelde restzetting van ca. 30 cm in 30 jaar."

Enzovoorts

"Artikel 10 - Varia

1. *Realisator is bekend met het feit dat er onderzoek is gedaan naar de mogelijke invloed van trillingen en laagfrequent geluid van de Betuweroute. De destijds door TNO opgestelde rapporten van 16 juli 2004 en 28 februari 2005, evenals het rapport van het interdepartementaal expertteam van 3 oktober 2005 zijn desgewenst opvraagbaar voor Realisator. Realisator heeft kennisgenomen van het eindadvies van het Expertteam d.d. 13 maart 2007 dat is opgesteld naar aanleiding van een testrit met een trein door de Sophiatunnel in januari 2007, alsmede de aanbestedingsbrief van het Ministerie van VROM aan de Gemeente van 14 maart 2007. De voornoemde bescheiden zijn als bijlage 3 aan deze overeenkomst gehecht. Uit bovenstaande bescheiden blijkt dat geen constructieve voorzieningen en geen geluidsvoorzieningen getroffen hoeven te worden voor de woningen. Het is mogelijk dat (een deel van de) toekomstige eigenaren van de woningen hinder ondervinden van laag frequent geluid. Realisator communiceert dit richting de toekomstige eigenaren.*
2. *De bodemgesteldheid van het Verkochte zal bij de juridische levering daarvan aan Realisator uit milieukundig oogpunt functioneel geschikt zijn voor de conform het vigerende bestemmingsplan De Volgerlanden-Oost en het op 23 mei 2023 vastgestelde uitwerkingsplan De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied A2 de op het Verkochte op te richten woningen.*
3. *Realisator zal de kopers van de woningen verwijzen naar de Gemeente voor nadere informatie over de inrichting van de aangrenzende openbare ruimte.*
4. *De aan deze overeenkomst gehechte bijlagen (ook de niet nader in de tekst van de overeenkomst benoemde en aangehaalde) maken onderdeel uit van deze overeenkomst en zijn van toepassing op de tussen Partijen op grond van deze overeenkomst van kracht zijnde rechtsverhouding, behoudens voor zover in deze overeenkomst nadrukkelijk van het bepaalde in de bijlagen wordt afgeweken. In geval van strijdigheid tussen de bijlagen (de Algemene Verkoopvoorwaarden daaronder begrepen) en het bepaalde in deze overeenkomst prevaleert het bepaalde in deze overeenkomst.*
5. *Door de gemeente is besloten - in samenspraak met de ontwikkelende partijen in de dorpen De Erfjes en De Hofjes en HVC Energie B.V. - af te zien van het verder uitrollen van het door HVC Energie B.V. voor de dorpjes De Laantjes en De Straatjes ontwikkelde warmtenet in de dorpjes De Erfjes en De Hofjes. Dit betekent dat er voor Realisator geen aansluitplicht meer bestaat voor de door hem te ontwikkelen 20 woningen op het "verkochte" te (doen) aansluiten op het warmtenet. De bij de ontwikkeling van de dorpjes 'De Erfjes en De Hofjes' betrokken partijen zijn overeengekomen dat elke ontwikkelaar in de dorpen De Erfjes en De Hofjes aan HVC Energie B.V. een schadeloosstelling vergoedt van € 1.034,00 exclusief BTW per woning/aansluiting. Dit bedrag is prijsvast en niet onderhevig aan indexatie. Realisator betaalt bij start bouw van de 20 woningen op het "verkochte" genoemd bedrag per woning/aansluiting aan de gemeente. De gemeente zal zorgdragen voor afdracht aan HVC Energie B.V.*
6. *Op het gebied van duurzaamheid is Realisator bereid om bovenop de eisen van het Bouwbesluit een extra inspanning te leveren op het gebied van energiezuinigheid van de door haar te realiseren 20 woningen. Voorwaarde daarbij is dat de financiële haalbaarheid van Realisators plan niet in het geding komt en de keuze en afwegingen van de toe te passen maatregelen te allen tijde bij Realisator rusten. Realisator zal de Gemeente bij het aanvragen van de*



omgevingsvergunning inzichtelijk maken in hoeverre de woningen beter scoren dan het Besluit bouwwerken leefomgeving en welke extra maatregelen zijn getroffen.

7. Voor zover van toepassing gelden de volgende bepalingen voor Realisator en de kopers van de 20 woningen:
- a) Erfafscheidingen dienen conform de algemene voorwaarden en de verkooptekening in stand gehouden te worden.
 - b) Indien nodig zal een erfdienstbaarheid gevestigd worden ten behoeve van reeds in het Verkochte aanwezige kabels- en leidingen.
 - c) In aanvulling op artikel 13 lid 4 van de Algemene voorwaarden voor alle woningen (bijlage 5) geldt het volgende: Op eerste aanzegging van de nutsbedrijven dient door Realisator in redelijkheid 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.
 - d) Parkeren op eigen terrein dient conform de algemene voorwaarden, de verkooptekening en de te verlenen omgevingsvergunning toegankelijk, in stand gehouden en zoveel als mogelijk gebruikt te worden.
 - e) Daar waar het Verkochte grenst aan een watergang wordt door en voor rekening van de Gemeente een beschoeiing op de perceelgrens aangebracht en het talud in profiel gebracht in een door de Gemeente te bepalen uitvoering. De beschoeiing wordt tot een niveau van maximaal 30 cm boven het waterpeil geplaatst. De beschoeiing wordt eigendom van koper c.q. diens rechtsopvolgers. Deze beschoeiing dient door Realisator c.q. diens rechtsopvolger(s) te worden onderhouden en in stand te worden gehouden. Het verplaatsen van de beschoeiing of het verhogen van de beschoeiing tot meer dan 30 cm boven het waterpeil is niet toegestaan. Voor het realiseren van eventuele steigers en vlonders boven het water geldt het bepaalde daaromtrent in het vigerende bestemmingsplan c.q. uitwerkingsplan c.q. herziening. Lage terrassen aan het water mogen uitsluitend op het eigen erf van Realisator c.q. diens rechtsopvolgers worden gerealiseerd.

Enzovoorts

“OMSCHRIJVING ALGEMENE VOORWAARDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

In de koop- en realisatieovereenkomst zijn de Algemene grondverkoopvoorwaarden voor alle woningen, vastgesteld door de gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht op vijf juni tweeduizend en gewijzigd bij besluit van vier maart tweeduizend twee, hierna te noemen: "de 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."*

AANVAARDEN BEPALINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorts verklaren partijen:

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 dezen 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 dezen 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 dezen tevens jegens die derden die rechten bij de desbetreffende akten van levering te zullen bedingen en die rechten voor die derden aan te nemen."

Voorts wordt verwezen naar de koopovereenkomst, waarin ondermeer woordelijk is vermeld:

"Zetting

Artikel 28

1. *De Verkoper maakt een voorbehoud ten aanzien van de zettingen van de grond / bodem.*
2. *De bouwkaavel (het Perceel), waarop de woning (op grond van de Aannemingsovereenkomst) wordt gebouwd, is gezien de samenstelling ter plaatse, gevoelig voor bovengemiddelde en – in ieder geval de eerste jaren – voortdurende zetting. Zetting is een (natuurlijk) proces waar grond / bodem 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 circa 30 cm in 30 jaar is niet uitzonderlijk in dit gebied en daarbij dient de Verkrijger zich te realiseren dat de grootste zetting naar verwachting in de eerste 5 jaar gaat optreden. Het openbare gebied (straten, groenvoorzieningen etc.) en de bouwkaavel is door de gemeente integraal voorbelast, zodat bij de start van de bouw de grond reeds 'gezet' is. Ondanks deze voorzorgen kan Verkoper niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van zowel de voor- als achtertuin optreedt.*

Gebruiksvoorschriften tuin

Artikel 29

1. *Als Verkrijger verhardingen rondom de woning aanbrengt, wijst Verkoper Verkrijger erop 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.*
2. *Ook het aantrillen van de grond veroorzaakt zettingen. Voor aanvullingen en ophogingen kan Verkrijger het beste grond met een laag soortelijk gewicht toepassen. 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).*
3. *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.*
4. *Verkoper wijst Verkrijger erop dat zettingen van de grond zich eerder aftekenen bij verharde oppervlaktes. Ook zijn de mogelijk noodzakelijke ophogingen die Verkrijger in de komende jaren dient uit te voeren minder gemakkelijk en mogelijk kostbaarder bij verharde oppervlaktes.*
5. *Bijgebouwen die niet op een paalfundering geplaatst worden kunnen daarbij uit het lood gaan staan als gevolg van niet gelijkmatige zakkingen.*
6. *Verkoper adviseert Verkrijger de aansluitingen van riolering en overige nutsleidingen te controleren voordat ophoogwerkzaamheden worden uitgevoerd."*

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ter uitvoering van het vorenstaande respectievelijk van een tussen verkoper en koper gesloten, daartoe strekkende overeenkomst verklaarden de verschenen personen sub 1.a en 2, 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 de aangrenzende (bouw)percelen, kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht sectie E nummers @ en @ 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 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.
- d. 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.
- e. 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.

KETTINGBEDING/KWALITATIEVE VERPLICHTING GEVELKAST VLEERMUIS

1. Verkoper en koper zijn het volgende overeengekomen:
Indien van toepassing wordt er in de gevel van het verkochte een gevelkast geplaatst voor de vleermuis, hierna te noemen: "de betreffende goederen". De betreffende goederen worden eigendom van de betreffende koper. Koper is verplicht jegens de Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht de betreffende goederen in stand te houden, te onderhouden; het is koper en zijn rechtverkrijgenden niet toegestaan de betreffende goederen te verwijderen of dicht te zetten.
2. Bij elke vervreemding van het geheel of van een gedeelte van het verkochte, danwel bij het vestigen of vervreemden van een zakelijk genotsrecht, dienen de hiervoor in lid 1 opgenomen bepalingen/verplichtingen, alsmede de bepalingen in dit lid 2, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht te worden opgelegd, ten behoeve van de betreffende rechthebbende te worden bedongen en



aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk te 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 de betreffende rechthebbende, zulks onverminderd de overige aan de betreffende rechthebbende toekomende rechtsmiddelen.

3. Voorts komen partijen 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 de rechthebbende op het verkochte een recht van gebruik zullen verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor opgenomen verplichtingen gebonden.

De comparant(e) sub 1, thans handelend als vrijwillig waarnemende de belangen van de betreffende hiervoor genoemde rechthebbenden neemt het hiervoor bedongene voor en namens vorenbedoelde rechthebbenden aan

AANVAARDING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Alle vorenstaande erfdienstbaarheden 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 verkoper 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 tussen hen is overeengekomen.

De op voorschreven perceel bouwterrein te bouwen opstallen zullen door voormelde besloten vennootschap BM Ontwikkeling B.V. in opdracht en voor rekening van koper krachtens de door hen gesloten overeenkomst van aanneming van werk worden (af)gebouwd.

VOLMACHTEN

Van voormelde volmachten van verkoper en de gemeente blijkt uit de Algemene Akte.

VOLMAGT 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 het verkochte onbebouwde grond betreft die kennelijk bestemd is om te worden bebouwd met een of meer gebouwen;
- 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 van het verkochte 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