

AKTE VAN LEVERING TOT EIGENDOMSOVERDRACHT

Projectnummer 8855202 (Algemene Akte Keijzershof II)

Project Keijzershof, deelplan 40 woningen De Erven (Mix/Hartenvilla eerste fase) te Pijnacker bouwnummers 201 t/m 234, 256 t/m 259 en 272 en 273
versie 06-11-2008

Ds.nr. 21621/MO/er bouwnr. 221

Vandaag zesentwintig april tweeduizend tien ontving ik, mr. Jacques Dick Wienen, notaris te Pijnacker, gemeente Pijnacker-Nootdorp, op mijn kantoor voor het opmaken van deze akte:

1. mevrouw **Laura Runia-den Uijl**, werkzaam op het kantoor (adres: Stationsstraat 41 te Pijnacker) van mij, notaris, geboren te Pijnacker op twintig december negentienhonderd negenenzestig;
ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon de **GEMEENTE PIJNACKER-NOOTDORP**, welke gemeente bij het verstrekken van na te noemen volmacht rechtsgeldig werd vertegenwoordigd door haar Burgemeester en haar kantoor heeft aan het Oranjeplein 1 te 2641 EZ Pijnacker, gemeente Pijnacker-Nootdorp, postadres: Postbus 1, 2640 AA Pijnacker, zulks ter gedeeltelijke uitvoering van het aan de hierna genoemde Algemene Akte Keijzershof II gehechte besluit van de (op basis van het actuele Mandaatbesluit van die gemeente) bevoegde functionaris van de gemeente Pijnacker-Nootdorp;
de Gemeente Pijnacker-Nootdorp hierna ook te noemen: 'de gemeente';
van gemelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke is gehecht aan een akte van levering op twaalf oktober tweeduizend zeven verleden voor mr J.D. Wienen, notaris te Pijnacker;
2. mevrouw **Magdalena Arina Olieman**, werkzaam op het kantoor (adres: Stationsstraat 41 te Pijnacker, gemeente Pijnacker-Nootdorp) van mij, notaris, geboren te Pijnacker op drie januari negentienhonderd eenenvijftig;
als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **HEIJMANS VASTGOED REALISATIE B.V.**, statutair gevestigd te Rosmalen en onder meer kantoorhoudende te 2909 LC Capelle aan den IJssel, Rivium Quadrant 211, ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 27161612, welke vennootschap bij het verlenen van de volmacht rechtsgeldig werd vertegenwoordigd;
de vennootschap hierna te noemen: 'HEIJMANS'.
Van de volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken uit de onderhandse akte van volmacht welke is gehecht aan de hierna genoemde Algemene Akte Keijzershof II, op zeven november tweeduizend acht verleden voor mr J.D. Wienen, notaris te Pijnacker, hierna ook te noemen: Algemene Akte;
2. a. de heer **HENDRIK MARCEL JACOBUS BORST** (paspoort nummer NK6978452, geldig tot vijf april tweeduizend elf, afgegeven te Amstelveen op vijf april tweeduizend zes), geboren te Velsen op twintig december negentienhonderd zeventig;
- b. mevrouw **DANIËLA MARIE-THÉRÈSE PIETA VAN HOOFF** (paspoort nummer NN5LD9880, geldig tot dertig juli tweeduizend twaalf, afgegeven te Rotterdam

op dertig juli tweeduizend zeven), geboren te Apeldoorn op vijftien oktober negentienhonderd zeventig;
 onder het maken van huwelijksvoorwaarden gehuwd, in voor beiden eerste huwelijk, tezamen wonende te 3071 JX Rotterdam, Stieltjesstraat 110;
 hierna tezamen te noemen: 'koper'.

De comparanten verklaren:

A. ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN; LEVERING

De gemeente en HEIJMANS hebben een koopovereenkomst gesloten, op grond waarvan HEIJMANS jegens de gemeente recht heeft op levering van na te noemen bouwkaavel, met dien verstande dat HEIJMANS het recht heeft om te verlangen dat levering plaatsvindt aan diegene(n) met wie HEIJMANS een koop-/aannemingsovereenkomst heeft gesloten. HEIJMANS heeft van bedoeld recht gebruik gemaakt. HEIJMANS heeft blijkens een koop-/aannemingsovereenkomst verkocht aan de koper die heeft gekocht: de hierna te omschrijven bouwkaavel.

Ter gedeeltelijke uitvoering van gemelde overeenkomsten levert de gemeente (voorzover nodig met medewerking van HEIJMANS) hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt - ieder voor een gelijk deel - de eigendom van:

- **EEN PERCEEL BOUWTERREIN** bestemd voor de bouw van een woonhuis met verder toebehoren aan het Kamille-erf 38 te 2643 HZ Pijnacker, gemeente Pijnacker-Nootdorp (bekend als bouwnummer 221), gelegen in plangebied 'KEIJZERSHOF' (Hartenvilla) te Pijnacker, gemeente Pijnacker-Nootdorp, uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer één are veertig centiare van het perceel kadastraal bekend gemeente Pijnacker, sectie C nummer **9545**, met de zich daarop bevindende, vrijwel afgebouwde opstallen; welke bouwkaavel schetsmatig met nummer 221 is aangegeven op de aan de Algemene Akte gehechte situatietekening, welke is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in het register Hypotheken nummer 4 op zeven november tweeduizend acht in deel 55755 nummer 115, op zeven november tweeduizend acht verleden voor mr J.D. Wienen, notaris te Pijnacker en zal dienen als oriëntatie bij de grensaanwijzing ten behoeve van de kadastrale meting, maar uitdrukkelijk niet bestemd is om de definitieve oppervlakte en begrenzing van het verkochte vast te stellen. Voor de begrenzing wordt tevens verwezen naar de Algemene Akte;

gemelde bouwkaavel hierna aangeduid als 'het verkochte'.

Ten aanzien van de bezwaring met zakelijke rechten en inschrijvingen uit hoofde van publiekrechtelijke regelgeving gold voorheen voor het kadastrale perceel nummer 9258, waarvan voormeld perceel 9545 afkomstig is, het navolgende uit de Algemene Akte:

----- *begin citaat* -----

Zakelijke rechten Belemmeringenwet Privaatrecht

Het kadastrale perceel nummer 9258 is gedeeltelijk belast met twee zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Stedin Netten Delfland, gevestigd te 3072 AP Rotterdam, Wilhelminakade 955, oorspronkelijk gevestigd op de percelen 371, 372 en 5843 krachtens een akte ingeschreven in register 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rijswijk (Zuid-Holland) op negenentwintig november negentienhonderd vierenzeventig in deel 4380 nummer 68 en oorspronkelijk gevestigd op de percelen 1015, 5843, 371, 372 en 1013 krachtens een akte ingeschreven in register 4 ten voormelde kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rijswijk op vier maart negentienhonderd zevenenzeventig in deel 4785 nummer 27.

Volgens verklaring van de gemeente zijn bedoelde zakelijke rechten niet van toepassing op het verkochte, aangezien het tracé van deze leidingen buiten het verkochte is gelegen.

Opstalrechten en kwalitatieve verplichting Nutsvoorzieningen:

Het kadastrale perceel nummer 9258 is gedeeltelijk belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Nederlandse Gasunie, gevestigd te 9727 KC Groningen, Concourslaan 17, oorspronkelijk gevestigd op de percelen nummers 7692, 7693 en 7230 krachtens een akte ingeschreven in register 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer op twaalf mei tweeduizend in deel 16530 nummer 12 en ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Duinwaterbedrijf Zuid-Holland, gevestigd te Zoetermeer, adres: Stationsplein 4 te 2275 AZ Voorburg, oorspronkelijk gevestigd op de percelen nummers 5844, 7692 en 7693 krachtens een akte ingeschreven in register 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer op zes oktober tweeduizend vijf in deel 40661 nummer 34, bij welke akte tevens kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van laatstgenoemde naamloze vennootschap zijn geregeld.

Volgens verklaring van de gemeente zijn bedoelde opstalrechten **niet** van toepassing op het verkochte, aangezien het tracé van deze gas- casu quo waterleiding elders ligt.

Inschrijvingen Wet Bodembescherming

Uit de openbare registers blijkt dat per vier november tweeduizend acht het van het onderhavige plan deeluitmakende kadastrale perceel Pijnacker, sectie C nummer **9258** deels belast is met drie inschrijvingen op grond van artikel 55 Wet Bodembescherming, te weten:

- locatie: Keizershof, ontleend aan MIL 3033 de dato zes december tweeduizend vijf;
- locatie: Keizershof Fase 2 deellocatie 2, ontleend aan MIL 3313 de dato elf oktober tweeduizend zes;
- locatie: Keizershof Fase 2 deellocatie 2, ontleend aan MIL 3425 de dato zeventien april tweeduizend zeven.

Volgens opgave van de gemeente zijn voormelde inschrijvingen **niet** van toepassing op het verkochte.

----- einde citaat -----

Blijkens de kadastrale recherche van zeven april tweeduizend tien worden voormelde zakelijke rechten Belemmeringenwet Privaatrecht, opstalrechten en kwalitatieve verplichtingen Nutsvoorzieningen niet meer vermeld.

De kadastrale registratie meldt voorts dat perceel nummer 9545 belast is met een kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming, ontleend aan register 4 deel 56733 nummer 29 de dato twee juni tweeduizend negen. Bedoelde inschrijving blijkt blijkens de bijbehorende tekening geen betrekking te hebben op het bij deze geleverde perceelsgedeelte.

B. VOORAFGAANDE VERKRIJGING

De gemeente heeft het verkochte in eigendom verkregen door de inschrijving in register Hypotheken nummer 4 en wel voor zover afkomstig uit de vervallen percelen - nummers 343, 344, 5841 en 5844 door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer in het register Hypotheken nummer 4 op negentien december tweeduizend vijf in deel 40709 nummer 15 van het afschrift van een akte van levering ingevolge koopovereenkomst, op zestien december tweeduizend vijf verleden voor mr M.H. van der Laak, notaris te Rotterdam, in welke akte kwijting voor de koopsom is verleend.

C. FINANCIËLE VERPLICHTINGEN/KWITANTIES

Tussen HEIJMANS en de koper geldt:

1. De koop tussen HEIJMANS en koper is gesloten voor een koopprijs van eenhonderdtienduizend vijfhonderd euro (€ 110.500,00) inclusief negentien procent (19 %) omzetbelasting.
2. De tussen HEIJMANS en koper gesloten aannemingsovereenkomst – krachtens welke HEIJMANS verplicht is tot (af)bouw op voormelde bouwkaavel van een woonhuis met toebehoren, overeenkomstig de technische omschrijving en tekening(en) en, voor zover aanwezig, staten van wijziging – heeft een aanneemsom van eenhonderdvierenzeventigduizend vijfenzeventig euro (€ 174.075,00) inclusief de zogenaamde Wenswonen opties en negentien procent (19 %) omzetbelasting, doch exclusief meer- of minderwerk.
3. Van de totale koop-/aanneemsom, is door koper de koopprijs en het overigens verschuldigde, zoals gespecificeerd op de afrekening van de notaris, voldaan door storting bij de notaris, voor welke betaling HEIJMANS aan koper kwijting verleent.
4. Koper verbindt zich de nog resterende termijnen van de aanneemsom stipt op de vervaldagen te voldoen.

Tussen de gemeente en HEIJMANS geldt:

1. HEIJMANS is verplicht terzake van de onderhavige overdracht aan de gemeente te voldoen, de bedragen die in de Algemene Akte zijn vermeld.
2. HEIJMANS heeft deze bedragen voldaan op negen april tweeduizend tien.
3. De gemeente verleent HEIJMANS kwijting voor het thans terzake de onderhavige overdracht verschuldigde totaalbedrag.
4. HEIJMANS blijft gehouden aan de gemeente te voldoen het eventueel op grond van de artikelen 2.3 en 2.4 van de koopovereenkomst verschuldigde.

D. BEPALINGEN

Tussen de gemeente en HEIJMANS blijft gelden hetgeen blijkt uit de koopovereenkomst, de daarbij behorende allonge en de Algemene Akte tussen hen is overeengekomen, voor zover daaraan niet reeds uitvoering is gegeven in deze en/of andere akte(n).

Tussen HEIJMANS en koper gelden terzake van voormelde koop en levering de navolgende bepalingen:

Artikel 1

HEIJMANS staat in voor zijn bevoegdheid tot levering.

Artikel 2

HEIJMANS levert aan koper recht van eigendom dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan vernietiging;
- b. niet bezwaard is met beslagen en hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
- c. niet bezwaard is met andere kwalitatieve verplichtingen dan hierna te vermelden;
- d. niet bezwaard is met andere beperkte rechten dan hierna te vermelden.

Artikel 3

De juiste grootte en begrenzing van het verkochte zal worden vastgesteld door meting door de Dienst van het kadaster en de openbare registers.

Over- of ondermaat van het verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

Artikel 4

De overdracht van het verkochte aan koper geschiedt door de inschrijving van een afschrift van deze akte in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Het verkochte kan door koper eerst in eigen gebruik worden aanvaard bij de oplevering ter bewoning van het hiervóór bedoelde woonhuis met verder aanbehoren, mits koper al zijn (betalings)verplichtingen jegens HEIJMANS is nagekomen.

Artikel 5

1. Gedurende de (af)bouw blijft de onroerende zaak voor risico van HEIJMANS. HEIJMANS is verplicht de opstallen tot het in lid 3 genoemde tijdstip genoegzaam verzekerd te houden, zulks voor zover van toepassing met inachtneming van de voorschriften van de waarborgende instelling ter zake.
2. HEIJMANS vrijwaart de koper voor aanspraken van derden wegens schade die tijdens de bouw aan derden mocht worden toegebracht door handelen of nalaten van HEIJMANS, van personen voor wie hij aansprakelijk is of die in zijn opdracht de bouw of een onderdeel daarvan uitvoeren.
3. Op de dag waarop de koper de sleutels van de woning in ontvangst heeft genomen dan wel de woning in gebruik heeft genomen, gaan – onverminderd de verplichtingen van HEIJMANS uit hoofde van de aannemingsovereenkomst – alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op de koper.

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 HEIJMANS.

Artikel 7

Alle aanspraken die HEIJMANS ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan zodra HEIJMANS het verkochte aan koper heeft opgeleverd en mits HEIJMANS zelf bij die aanspraken geen belang meer heeft over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek levert HEIJMANS hierbij deze aanspraken nu voor alsdan aan koper, die deze nu voor alsdan aanvaardt; koper is bevoegd om het vorenstaande na de oplevering van de te bouwen woning aan betrokkenen mede te delen.

Artikel 8

Het is de koper zonder schriftelijke toestemming van HEIJMANS niet toegestaan zijn rechten en plichten uit de koop-/aannemingsovereenkomst aan derden over te dragen vóór oplevering van de woning.

Aan de eventuele schriftelijke toestemming van HEIJMANS kunnen voorwaarden worden verbonden.

Elke handeling in strijd met het bovenstaande is nietig ten aanzien van HEIJMANS en wordt als niet gedaan beschouwd.

Artikel 9

De ten laste van de koper komende verplichtingen uit de koop-/aannemingsovereenkomst zijn ondeelbaar. Indien het verkochte door meer personen gezamenlijk is aangekocht, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen.

Artikel 10

De baten en lasten (inclusief zakelijke belastingen) zijn vanaf heden voor rekening van de koper.

Artikel 11

A. In de toepasselijke algemene toelichting staat vermeld:

Het kopen van een kavel bouwgrond betekent dat de grond geschikt is voor bebouwing en bewoning.

B. Blijkens de Algemene Akte heeft de gemeente Pijnacker-Nootdorp aan HEIJMANS gegarandeerd dat het perceel waarop de woningen worden gebouwd geschikt is voor realisering van het doel waarvoor het bestemd is.

Artikel 12

Partijen kunnen zich terzake van gemelde koop-/aannemingsovereenkomst en de onderhavige levering niet meer op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Artikel 13

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken en voor zover daaraan nog geen uitvoering is gegeven, blijven tussen HEIJMANS en koper van kracht de bepalingen uit voormelde koop-/aannemingsovereenkomst (daaronder begrepen de algemene voorwaarden) en zijn tevens van toepassing de bepalingen vermeld in voormelde Algemene Akte -, van welke akte koper een uittreksel ontvangen heeft.

E. VERVALLEN OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Vorenbedoelde koop-/aannemingsovereenkomst is aangegaan onder diverse opschortende voorwaarden, genoemd in artikel 17 van de koop-/aannemingsovereenkomst.

Alle daar gemelde opschortende voorwaarden zijn in vervulling gegaan.

F. BOUWBEPALINGEN

In of krachtens voormelde Algemene Akte, zijnde de Algemene Akte Keijzershof II, zijn een aantal zaken geregeld of moeten een aantal zaken worden geregeld welke betrekking hebben op meerdere woningen van het project en/of op de verhouding tussen het project en aangrenzende projecten/openbaar terrein. Daarbij moet gedacht worden aan:

- erfdiensbaarheden;
- ketting-/boetebedingen en
- kwalitatieve verplichtingen.

De betreffende passages uit de Algemene Akte zijn hierna (tussen begin citaat en einde citaat) weergegeven en luiden:

----- BEGIN CITAAT

G. IN DE TOEKOMST TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN (GELDEND TUSSEN BOUWKAVELS ONDERLING)

Hetzij in de akte waarbij een van de op het verkochte gelegen bouwkavels (heersend of dienend erf) aan de verkrijger van die kavel in eigendom zal worden overgedragen, hetzij in een andere akte, waarbij een van die bouwkavels aan een verkrijger in eigendom zal worden overgedragen zullen worden gevestigd, casu quo geleverd en aanvaard na te noemen erfdiensbaarheden en wel:

A. de volgende erfdiensbaarheden betrekking hebbend op het gebruik van achter- en zijpaden:

- *ten behoeve van elk van de bouwnummers 201 tot en met 211 en ten laste van elk van de bouwnummers 201 tot en met 204 over en weer;*
- *ten behoeve van elk van de bouwnummers 218 tot en met 226 en ten laste van elk van de bouwnummers 218 tot en met 221;*
- *ten behoeve van elk van de bouwnummers 227 tot en met 234 en ten laste van elk van de bouwnummers 229 tot en met 232;*

de erfdiensbaarheid om te voet, al dan niet met een aan de hand gevoerd rijwiel, motorrijwiel, kinderwagen, kruiwagen, rollator of ander dergelijk klein voertuig, van de openbare weg naar het heersend erf te gaan en omgekeerd, over de op de voormelde aan deze akte gehechte met fijne dubbele arcering aangegeven stroken grond, welke als achterpad zullen worden opgeleverd, zulks onder de volgende bepalingen:

- a. het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld of anders voorwerpen op het voetpad te plaatsen;*
- b. het is verboden toegangshekjes tot de tuin over het voetpad te laten scharnieren;*
- c. de kosten van onderhoud en vernieuwing van de paden komen voor rekening van de eigenaren van de heersende erven die via dit pad de openbare weg kunnen bereiken, naar rato van hun woningbezit.*

De kadastrale aanduiding van de heersende en/of dienende erven is kadastrale gemeente Pijnacker, sectie C nummer 9258;

B. de volgende overige erfdiensbaarheden:

- B1. *de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende:*
 de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het huidige bouwplan eventueel (een) op een naastgelegen perceel te bouwen of gebouwde opstal(len) gedeeltelijk op zijn perceel is/zijn gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij deze woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht. Tevens wordt aan de eigenaar van het dienend erf de verplichting opgelegd om een eventuele grensoverschrijding te dulden van de eigenaar van het naastgelegen perceel, indien door laatstgenoemde wordt gekozen voor de door de HEIJMANS aangeboden opties, met onder andere, uitbouw, dakopbouw, dakterras enzovoorts en deze tijdens de bouwfase wordt gerealiseerd en ook na de bouwfase doch alsdan conform de goedgekeurde tekeningen van de benoemde bouwdelen ten tijde van de bouwfase.
- B2. *de erfdienstbaarheid van licht en uitzicht, inhoudende:*
 de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het bestaande bouwplan, gebouwde of nog te bouwen opstallen op kortere afstand van de grens tussen het dienende erf en het heersend erf dan in het Burgerlijk Wetboek is toegestaan (echter onverminderd de publiekrechtelijke regelgeving aangaande bouw en (verbouw)), balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, casu quo worden aangebracht;
- B3. *de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende:*
 de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de toestand, waarin de woningen zich na afbouw van het bouwplan zullen blijken te bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft eventuele inbalking, inankering, toevoer van licht (behoudens de bevoegdheid tot het hebben van beplantingen in de tuin die niet bovenmatig veel licht wegnemen), fundering, het hebben van leidingen en voorzieningen, waaronder begrepen die voor een centraal antennesysteem en/of kabeltelevisie.
 Onder het vorenstaande is niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.
 De bestaande toestand zal niet geacht worden te zijn gewijzigd door de in de vorige volzin bedoelde bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de erven, onverminderd overigens de bepalingen der Wet, daaronder begrepen de regels van het burennrecht.
- B4. *de erfdienstbaarheid van afvoer van (regen)water, inhoudende:*
 de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om het overlopende water van de volgens het definitieve bouwplan te bouwen opstallen overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, leidingen en putten te ontvangen; en eventuele drainagesystemen voor zover in de kavel aanwezig te handhaven.
- B5. *de erfdienstbaarheid van afvoer van huishoudwater en faecaliën, inhoudende:*
 de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat huishoudwater en faecaliën van het heersend erf over het dienend erf worden afgevoerd naar de daarvoor bestemde openbare riolen door leidingen en via putten, die aangebracht zijn of worden overeenkomstig het definitieve bouwplan. De erfdienstbaarheid houdt mede in de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf, om het verrichten van de nodige onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden op zijn erf toe te laten en het daarmee belaste personeel toegang tot zijn erf te verschaffen. Het verrichten van deze werkzaamheden, waaronder mede is begrepen het weer in de oorspronkelijke staat brengen van het dienend erf, geschiedt op kosten van de eigenaar van het heersend erf.

Vanaf het punt waarop de leidingen ook de leidingen van het dienend erf zijn aangesloten geschieden de voormelde werkzaamheden voor gezamenlijke kosten.

B6. de erfdienstbaarheid tot instandhouding van erfafscheidingen, inhoudende: de verplichting voor de verkrijger, om de eventuele door de bouwer gerealiseerde erfafscheidingen/hekwerken op eigen terrein, zoals aangegeven op de verkoopdocumenten en bij oplevering aanwezig, qua maatvoering en type in stand te houden en te onderhouden, (echter met uitzondering van erfafscheidingen die als meerwerk worden gerealiseerd, op een plek waar zonder die meerwerkopdracht geen erfafscheiding geweest zou zijn);

zulks steeds ten behoeve en ten laste van de verkochte bouwka­vel en ten laste en ten behoeve van de daaraan onmiddellijk grenzende andere bouwka­vel(s) met de bouwnummers 201 tot en met 234, 256 tot en met 259, 272 en 273.

De kadastrale aanduiding van alle overige heersende en/of dienende erven is eveneens gemeente Pijnacker, sectie C nummer 9258.

In verband met het in bedoelde allonge bepaalde worden bovenbedoelde erfdienstbaarheden tevens gevestigd:

- *voor de verhouding tussen bouwka­vel nummer 256 enerzijds en bouwka­vel 255 (deel uitmakend van de tweede fase) of (een) daarvoor in de plaats tredende bouwka­vel(s) anderzijds;*
- *de verhouding tussen bouwka­vel nummer 259 enerzijds en bouwka­vel 260 (deel uitmakend van de tweede fase) of (een) daarvoor in de plaats tredende bouwka­vel(s) anderzijds;*
- *voor de verhouding tussen bouwka­vel nummer 272 enerzijds en bouwka­vel 271 (deel uitmakend van de tweede fase) of (een) daarvoor in de plaats tredende bouwka­vel(s) anderzijds.*

H. IN DE TOEKOMST TE VESTIGEN ANDERE ERFDIENSTBAARHEDEN (VOORNAMELIJK GELDEND IN DE VERHOUDING TUSSEN DE BOUWKAVELS EN HET OMLIGGENDE OPENBARE TERREIN)

Hetzij in de akte waarbij een van de op het verkochte gelegen bouwka­vels (heersend of dienend erf) aan de verkrijger van die kavel in eigendom zal worden overgedragen, hetzij in een andere akte, waarbij een van die bouwka­vels aan een verkrijger in eigendom zal worden overgedragen zullen ter uitvoering van het tussen partijen (nader) overeengekomene worden gevestigd, casu quo worden geleverd, en aanvaard na te noemen erfdienstbaarheden, over en weer, ten behoeve en ten laste van alle tot fase 1A behorende bouwka­vels (voor zover voor die kavel relevant) en ten laste en ten behoeve van het daaraan grenzende aan de gemeente verblijvende terrein, gelegen uit maximaal vijftig centimeter van de gevels of eventueel verplichte tuinmuren van/behorend tot de op die bouwka­vels te bouwen woningen:

- *de in het vorige hoofdstuk G. sub B2 tot en met B4 omschreven erfdienstbaarheden (met dien verstande dat onder het van het heersend erf overlopend water in deze situatie ook wordt verstaan het water van andere bouwka­vels, dat de dienende kavel via een heersend erf bereikt);*
- *de in het vorige hoofdstuk sub B6. omschreven erfdienstbaarheid, welke zal worden gevestigd ten behoeve van het aan de gemeente Pijnacker-Nootdorp gelegen deel van het perceel, kadastraal bekend als gemeente Pijnacker, sectie C nummer 9258, voor zover dit is gelegen binnen vijftig centimeter van de erf­grens van het desbetreffende dienende erf.*

Voorts zal in aanvulling op het vorenstaande worden gevestigd, casu quo geleverd en aanvaard, zulks ter uitvoering van artikel 8.2 van de koopovereenkomst: de erfdienstbaarheid, inhoudend de verplichting van de gemeente om te gedogen dat de daken van de bergingen en de garages maximaal dertig centimeter mogen uitsteken

over de openbare weg, zulks ten laste van die aan de gemeente verblijvende perceelsgedeelten die onder bedoelde dakoverstekken zijn gelegen en ten behoeve van die bouwnummers die als zodanig zijn aangegeven op meergemelde tekening KEH-11-1526, en behoren tot de eerste fase.

De kadastrale aanduiding van de heersende en/of dienende erven is gemeente Pijnacker, sectie C nummer 9258.

1. OVERIGE BEPALINGEN EN BEDINGEN/ KETTING-BOETEBEDING

In de akte van levering aan de verkrijger(s) van het verkochte, zullen de navolgende bepalingen en bedingen middels een verwijzing naar deze akte op die verkrijger(s) van toepassing worden verklaard en aan hem worden opgelegd:

de artikelen 7, 9 en 10 van de tussen de gemeente en HEIJMANS gesloten koopovereenkomst, waarvan de woordelijke tekst voorzover relevant cursief is weergegeven en luidt:

7. Gedoogplicht

7.1 Koper en zijn rechtverkrijgenden moeten gedogen, dat op, in, aan of boven het gekochte (grond en/of opstallen) zoveel en zodanig palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen als de gemeente, met het oog op algemene voorzieningen en/of doeleinden wenselijk acht, zonder dat de gemeente gehouden is tot het betalen van enige vergoeding ter zake. Alvorens te beslissen omtrent de plaats waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht, alsmede omtrent de vergoeding van eventueel in verband daarmee veroorzaakte schade, heeft vanwege de gemeente overleg plaats met koper of zijn rechtverkrijgende.

7.2 Koper en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht al hetgeen krachtens artikel 7.1 is aangebracht te laten bestaan en zich te onthouden van al datgene waardoor de uitoefening van dit recht zal kunnen worden geschaad of belemmerd of de bereikbaarheid en de bedrijfsveiligheid van die voorzieningen in gevaar kan komen.

8. Parkeergebied - enzovoorts

8.1 Koper en zijn rechtverkrijgende dient de in het stedenbouwkundig plan aangegeven parkeerplaatsen per woning te allen tijde te handhaven op eigen terrein en te gebruiken als parkeervoorziening. Deze bepaling is van toepassing op de bouwnummers 206 tot en met 217 (per woning een parkeerplaats), 225 tot en met 228 (per woning een parkeerplaats), 255 tot en met 273 (per woning twee parkeerplaatsen). Deze bepaling vindt vooralsnog geen toepassing op die bouwnummers die behoren tot de tweede fase.

8.2 Enzovoorts.

9. Boetebeding

9.1 Bij niet-naleving van enige verplichting, voortvloeiende uit de artikelen 6, 7, 8.1 en 10 verbeurt koper, na schriftelijke ingebrekestelling en een redelijke termijn om alsnog aan de verplichting te voldoen, zodra deze termijn ongebruikt is verstreken een boete van vijfduizend euro (€ 5.000,-) voor elke overtreding en van vijfhonderd euro (€ 500,-) voor elke dag dat de niet-nakoming voortduurt.

9.2 Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt de gemeente het recht om bij niet-nakoming van de verplichtingen in rechte nakoming te vorderen.

9.3 In bijzondere gevallen kan het college afwijken van de vastgestelde hoogte van de boetebepaling, na schriftelijke aanvraag door koper.

10 Kettingbeding en kwalitatieve verplichtingen

10.1 Bij elke vervreemding van het gekochte dan wel vestiging van beperkte of persoonlijke rechten daarop, waardoor het gebruik van het verkochte door anderen wordt verkregen, moeten de artikelen 7, 8 en 9 alsmede dit artikel (voor zover van

toepassing), aan elke opvolger in eigendom, beperkt of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht worden opgelegd door opneming in de akte van levering, onder verbeurte door de nalatige vervreemder na schriftelijke ingebrekestelling en een redelijk termijn om alsnog aan de verplichting te voldoen, zodra deze termijn ongebruikt is verstreken een boete gelijk aan twee maal de koopsom.

10.2 Enzovoorts.

J. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

1. *De hiervoor sub I.7 en voorzover nog van toepassing I.8.1 omschreven verplichting(en) zullen door inschrijving van een afschrift van deze akte van levering betreffende het verkochte in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, gelden als kwalitatieve verplichtingen, zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel verkrijgen (daaronder begrepen degenen die een deel van het verkochte, casu quo een van de in dit project opgenomen bouwkevels onder bijzondere titel verkrijgen) en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik ervan verkrijgen.
Ter zake van de kwalitatieve verplichtingen wordt woonplaats gekozen ten kantore van Dienst voor het kadaster en de openbare registers te 3068 AX Rotterdam, George Hintzenweg 77.*
2. *Als kwalitatieve verplichtingen als sub J.1. bedoeld, zullen steeds door inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van een afschrift van de akte van levering waarbij de verkrijger zijn bouwkevel van HEIJMANS in eigendom verwerft tevens worden gevestigd de verplichting van de verkrijger jegens HEIJMANS die dit bedingt voor zichzelf en/of uitsluitend voor wat betreft het hierna sub b. bepaalde voor de eigenaar/exploitant van het hierna bedoelde kabeltelevisienet, inhoudend:*
 - a. *dat de eigenaar/bewoner aan het uiterlijk van de woning inclusief het schilderwerk niet zodanige wijziging mag brengen dat het gevelbeeld (voor- en zijgevels) en de architectonische eenheid worden verstoord. Eventuele geschillen te dezer zake zullen bij wijze van arbitrage worden beslecht door de Raad van Arbitrage voor de Bouw conform de koop-/aannemingsovereenkomst;*
 - b. *dat de eigenaar/bewoner moet dulden dat in de woning en de bijbehorende grond voorzieningen zoals kabels, versterkerkasten en dergelijke aanwezig zijn en blijven ten behoeve van de eigenaar/exploitant van het kabeltelevisienet waarop de woning zal worden aangesloten;*
 - c. *dat de eigenaar/bewoner zich onthoudt van activiteiten waardoor de bestemming 'woning' wordt gewijzigd.*

-----EINDE CITAAT

Voor zoveel nodig worden bedoelde verplichtingen (in het bijzonder voor wat betreft <maar niet beperkt tot> de ketting- en boetebeding(en)) hierbij op koper en diens rechtsoopvolger(s) onder bijzondere titel van toepassing verklaard, aan hem opgelegd, en ten behoeve van HEIJMANS en/of andere rechthebbenden (in het bijzonder ook de gemeente Pijnacker-Nootdorp) bedongen en aangenomen.

Ten aanzien van de in bedoeld citaat genoemde erfdienstbaarheden geldt bovendien: Voor het geval de aldaar genoemde erfdienstbaarheden nog niet bij eerdere overdrachten van aangrenzende bouwkevels gevestigd mochten zijn worden zij bij deze, ter uitvoering van het tussen partijen overeengekomene, gevestigd casu quo geleverd en aanvaard door de koper als eigenaar van het verkochte en de gemeente als eigenaar van nog niet aan anderen geleverde aangrenzende bouwkevels.

Ten aanzien van de in bedoeld citaat genoemde kwalitatieve verplichtingen geldt dat ze bij deze zijn overeengekomen; zij zullen het karakter van kwalitatieve verplichting verkrijgen door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de toepasselijke openbare registers; terzake wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te 3068 AX Rotterdam, George Hintzenweg 77. Koper is bekend met de hiervóór in dit hoofdstuk aangehaalde/omschreven verplichtingen en bijzondere lasten en beperkingen, heeft deze uitdrukkelijk aanvaard en zal de daaruit voortvloeiende verplichtingen stipt naleven, met name ook de verplichting om deze op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s).

G. GARANTIEREGELING

De te realiseren woning met verder aanbehoren maakt deel uit van een door de stichting: Stichting Garantie Instituut Woningbouw, gevestigd te Rotterdam, geregistreerd project, welk project is ingeschreven in het Register van ingeschreven woningen onder planregistratienummer SE.56.17.71053.

HEIJMANS verplicht zich tegenover koper terzake van deze woning met verder aanbehoren de verplichtingen uit de garantie- en waarborgregeling van de stichting Stichting Garantie Instituut Woningbouw (GIW) danwel Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) als rechtsopvolger van het GIW te zullen nakomen.

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

De koper is ermee bekend dat de woning in beginsel (tenzij hiervan krachtens een meerwerkovereenkomst wordt afgeweken) casco zal worden opgeleverd.

H. VERKLARING IN VERBAND MET ARTIKEL 2:204C VAN HET BURGERLIJK WETBOEK

Het bepaalde in artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek was niet van toepassing (en zou ook geen toepassing hebben kunnen vinden bij eigendomsoverdracht aan HEIJMANS), aangezien de aan deze verkrijging mede ten grondslag liggende koopovereenkomst tussen de gemeente en HEIJMANS is aangegaan op een datum meer dan twee jaar na de eerste inschrijving van HEIJMANS in enig handelsregister.

I. OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING

1. Het verkochte is een bouwterrein of een nieuw vervaardigd onroerend goed 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 terzake van de levering omzetbelasting is verschuldigd welke door koper niet in aftrek kan worden gebracht.

J. VOLMACHT RECTIFICATIE

De koper verklaart volmacht te geven aan ieder van de medewerkers van mr. J.D. Wienen, notaris te Pijnacker, om deze akte, en iedere mede op heden voor mij, notaris, verleden hypotheekakte waarbij koper het verkochte hypothecair verbindt, te rectificeren.

K. WOONPLAATSKEUZE

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

WAARVAN AKTE is verleden te Pijnacker op de in het begin van deze akte genoemde datum.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Zij verklaren tijdig kennis te hebben kunnen nemen van de inhoud van deze akte en daarmee in te stemmen. De inhoud van deze akte is bovendien aan hen opgegeven en toegelicht. Zij verklaren geen prijs te stellen op volledige voorlezing van deze akte. Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen. Onmiddellijk daarna is de akte door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om tien uur vijfenvijftig minuten.

Gevolgd door ondertekening.

VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) mr. J.D. Wienen

Ondergetekende, mr. Jacques Dick Wienen, notaris te Pijnacker, gemeente Pijnacker-Nootdorp, verklaart dat het registergoed, bij deze akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5, danwel een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.

(w.g.) mr. J.D. Wienen

Ondergetekende, mr. Jacques Dick Wienen, notaris te Pijnacker, gemeente Pijnacker-Nootdorp, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 26-04-2010 om 14:52 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 58201 nummer 189.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 8F262FE201231BF09735A0BF6DDDB45D toebehoort aan Wienen Jacques Dick.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.