

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
20-06-2023 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 86730 nummer 100.

De bewaarder.

Heden zestien juni tweeduizend drieëntwintig,
om zestien uur zeven en dertig minuten,
verschenen voor mij, mr. JAN MARINUS TEMPELAAR, toegevoegd notaris,
bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. HANS CHRISTIAAN
SCHUURMAN, notaris met plaats van vestiging Barendrecht:

1. de heer HENK GENNISSEN, werkzaam ten kantore van bovenvermelde
notaris met als adres Binnenlandse Baan 136, 2991 CA Barendrecht, geboren
te Rotterdam op achttien juni negentienhonderd vierenzeventig,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
 - I. de statutair te gemeente Oss gevestigde besloten vennootschap met
beperkte aansprakelijkheid: **BAR ONTWIKKELCOMBINATIE B.V.**,
kantoorhoudende te 5349 AT Oss, Galliërsweg 21, ingeschreven in het
Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer
77337484,
hierna ook genoemd: verkoper;
 - II. de statutair te gemeente Oss gevestigde besloten vennootschap met
beperkte aansprakelijkheid: **WAGEMAKERS BOUW & ONTWIKKELING
B.V.**, kantoorhoudende te 5349 AT Oss, Galliërsweg 21, postadres:
Postbus 243, 5340 AE Oss, ingeschreven in het Handelsregister van de
Kamer van Koophandel onder nummer 16043679;
hierna ook genoemd: aannemer;
2. a. de heer **CASPER CORNELIS GERRITSE**, geboren te Rotterdam op
tweeëntwintig november negentienhonderd negentig en
b. mevrouw **ANNEMARIE ADRIANA WILHELMINA HARMSSEN**, geboren
te Zevenaar op zes november negentienhonderd negentig;
beiden ongehuwd, niet geregistreerd als partners in de zin van het
geregistreerd partnerschap, wonende te 3353 CW Papendrecht, Lange
Tiendweg 46;
hierna tezamen genoemd: koper.

De comparanten, handelende als gemeld, verklaarden het navolgende:
CONSIDERANCE

Verkoper heeft met betrekking tot het registergoed:

*twee percelen bouwgrond, bestemd voor de bouw van zevenentwintig
woningen, omvattende appartementsrechten en parkeerplaatsen, door
comparanten ook geduid als "Blok C", gelegen in de woningbouwlocatie
Driehoek Het Zand te Ridderkerk, plaatselijk bekend als 2984 GX Ridderkerk,
Asserpark 103 tot en met 155 (oneven nummers), kadastraal bekend als
gemeente Ridderkerk, sectie B, nummer 3161, ter grootte van ongeveer
zevenentwintig are en vijfenzeventig centiare (27 a 75 ca) en nummer 3159,
ter grootte van ongeveer drie are (3 a), gezamenlijk ter grootte van ongeveer
dertig are en vijfenzeventig centiare (30 a 75 ca); waaraan door het kadaster
voorlopige kadastrale grenzen en -oppervlakten zijn toegekend;
welk kadastraal perceel nummer 3159 gedeeltelijk is belast met een zakelijk
recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht ten behoeve van de gemeente Ridderkerk en op welk perceel
tevens gedeeltelijk een kadastrale aantekening rust inzake een besluit op
grond van artikel 110 I Wet geluidhinder;*

een plan ontwikkeld om de hierboven omschreven percelen door een groep van
kopers een woonappartementencomplex met toebehoren te laten stichten, hierna
te noemen: het project "Binnenrijk te Ridderkerk, blok C 'De Reijer'".

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

In verband met de realisering van voormeld project "Binnenrijk te Ridderkerk, blok
C "De Reijer" is de verkoper reeds voor het gereedkomen van gemeld
appartementencomplex overgegaan tot splitsing in appartementsrechten als
bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, blijkens een akte van splitsing
in appartementsrechten op elf augustus tweeduizend tweeëntwintig voor mr. J.M.
Tempelaar, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van
mr. H.C. Schuurman, notaris met plaats van vestiging Barendrecht verleden, van

welke akte een afschrift werd ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register 4 op twaalf augustus tweeduizend tweeëntwintig in deel 84808 nummer 153.

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK, KOOPPRIJS, VERREKENING
DIVERSE BEDRAGEN.

Koopovereenkomst

Verkoper heeft met koper een koopovereenkomst gesloten, gedateerd één mei tweeduizend drieëntwintig, met betrekking tot de verkoop en levering van het hierna nader omschreven appartementsrecht.

Aannemingsovereenkomst

De koper heeft tevens met de aannemer een aannemingsovereenkomst gesloten gedateerd drie mei tweeduizend drieëntwintig, respectievelijk één mei tweeduizend drieëntwintig. Deze aannemingsovereenkomst vormt een onverbrekkelijk geheel met voornoemde koopovereenkomst. Voormelde aannemingsovereenkomst heeft betrekking op de stichting van het woonappartementencomplex met toebehoren, waarvan het hierna verkochte onderdeel van uit maakt.

Levering

Verkoper levert derhalve op grond van het vorenstaande aan koper, die blijkens het vorenstaande heeft gekocht en bij deze aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van een (ondergrondse) bron voor/met een warmte-koude-opslaginstallatie en toebehoren, de woning op de begane grond, eerste verdieping met terras en tweede verdieping van het gebouw en twee parkeerplaatsen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend als Asserpark 149 te 2984 GX Ridderkerk, kadastraal bekend gemeente Ridderkerk, sectie B, complexaanduiding 3166-A, appartementsindex 4, uitmakende het éénhonderdtweëndertig / drieduizend zeventienhonderdvijftigste (132/3.758) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een gebouw met binnenterrein en verder toebehoren, omfattende zevententwintig (27) (woon)appartementsrechten en parkeerplaatsen, gelegen in de woningbouwlocatie Driehoek Het Zand te Ridderkerk, plaatselijk bekend als 2984 GX Ridderkerk, Asserpark 103 tot en met 155 (oneven nummers), kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk, sectie B, nummer 3161, ter grootte van ongeveer zevententwintig are en vijfenzeventig centiare (27 a 75 ca) en nummer 3159, ter grootte van ongeveer drie are (3 a), gezamenlijk ter grootte van ongeveer dertig are en vijfenzeventig centiare (30 a 75 ca); waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakten zijn toegekend; welk kadastraal perceel nummer 3159 gedeeltelijk is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de gemeente Ridderkerk en op welk perceel tevens gedeeltelijk een kadastrale aantekening rust inzake een besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder;

hierna ook te noemen: het verkochte, door koper te gebruiken als woonappartement met parkeerplaats(en).

Het verkochte zal voor rekening van de koper door de aannemer worden gesticht. Ten aanzien van voormeld gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld:

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

VOORAFGAANDE VERKRIJGING.

Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op elf augustus tweeduizend tweeëntwintig in register 4, deel 84808, nummer 102, van een afschrift van een akte van levering op elf augustus tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr. J.M. Tempelaar, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. H.C. Schuurman, notaris met plaats van vestiging

Barendrecht.

Zijnde het gebouw waartoe voormeld appartementsrecht behoort gesplitst in appartementsrechten in de zin van artikel 106 Boek 5 Burgerlijk Wetboek bij akte op elf augustus tweeduizend tweeëntwintig voor mr. J.M. Tempelaar, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. H.C. Schuurman, notaris met plaats van vestiging Barendrecht verleden, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register 4 op twaalf augustus tweeduizend tweeëntwintig in deel 84808 nummer 153.

KOOPSOM EN AANNEEMSOM

De verkoper en koper verklaren dat de tussen hen gesloten koopovereenkomst is geschied voor een koopsom van

TWEEHONDERDVIERDUIZENDVIERENZEVENTIG EURO (€ 204.074,00),

inclusief éénentwintig procent (21%) Belasting Toegevoegde Waarde.

Thans heeft koper een bedrag groot TWEEHONDERDZEVENDUIZEND ACHTHONDERDVIJFENZEVENTIG EURO EN DRIEËNNEGENTIG EUROCENT (€ 207.875,93) gestort op een rekening van de notaris; in dat bedrag is begrepen:

- de grondkosten, groot TWEEHONDERDVIERDUIZENDVIERENZEVENTIG EURO (€ 204.074,00), inclusief éénentwintig procent (21%) Belasting Toegevoegde Waarde;
- rente conform afspraak met verkoper, groot DRIEDUIZEND ACHTHONDERDEËN EURO EN DRIEËNNEGENTIG EUROCENT (€ 3.801,93), inclusief éénentwintig procent (21%) Belasting Toegevoegde Waarde;

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van voormeld bedrag groot TWEEHONDERDZEVENDUIZEND ACHTHONDERDVIJFENZEVENTIG EURO EN DRIEËNNEGENTIG EUROCENT (€ 207.875,93).

De door koper aan de aannemer verschuldigde aanneemsom bedraagt TWEEHONDERDVIJFENVEERTIGDUIZEND VIERHONDERDZESENTWINTIG EURO (€ 245.426,00), inclusief éénentwintig procent (21%) Belasting Toegevoegde Waarde.

Thans heeft koper een bedrag groot

ÉÉNHONDERDVIJFDUIZENDZEVENENVEERTIG EURO EN ACHTENDERTIG EUROCENT (€ 105.047,38) gestort op een rekening van de notaris; in dat bedrag is begrepen:

- eerste termijn groot NEGENENVEERTIGDUIZENDVIJFENTACHTIG EURO EN TWINTIG EUROCENT (€ 49.085,20), inclusief Belasting Toegevoegde Waarde;
- tweede termijn groot ACHTTIENDUIZEND VIERHONDERDZES EURO EN ZESENNEGENTIG EUROCENT (€ 18.406,96), inclusief Belasting Toegevoegde Waarde;
- derde termijn groot ACHTTIENDUIZEND VIERHONDERDZES EURO EN VIJFENNEGENTIG EUROCENT (€ 18.406,95), inclusief Belasting Toegevoegde Waarde;
- vierde termijn groot ACHTTIENDUIZEND VIERHONDERDZES EURO EN VIJFENNEGENTIG EUROCENT (€ 18.406,95), inclusief Belasting Toegevoegde Waarde;
- rente conform afspraak met de aannemer groot ZEVENHONDERDEËNENVEERTIG EURO EN TWEEËNDERTIG EUROCENT (€ 741,32), inclusief Belasting Toegevoegde Waarde.

Het restant van de aanneemsom zal door koper worden voldaan in termijnen al naar gelang de bouw vordert, een en ander zoals omschreven in voormelde aannemingsovereenkomst.

Aannemer verleent koper kwitantie voor de betaling van voormeld bedrag groot ÉÉNHONDERDVIJFDUIZENDZEVENENVEERTIG EURO EN ACHTENDERTIG EUROCENT (€ 105.047,38).

Voorts verklaarden de comparanten, handelende als gemeld, dat deze overeenkomsten van koop en levering zijn gesloten onder de navolgende:

BEDINGEN

kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van verkoper.
Wegens de overdracht van het verkochte is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.
2. De wegens de levering van het verkochte verschuldigde omzetbelasting is voor rekening van koper.
Terzake is omzetbelasting verschuldigd, aangezien er sprake is van een levering van een perceel bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 6 van de Wet op de Omzetbelasting.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich thans bevindt.
De zakelijke lasten met betrekking tot het verkochte komen vanaf heden voor rekening van de koper.

Artikel 3

1. Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijven onverminderd van kracht de bepalingen van de te dezer zake tussen verkoper en de koper gesloten koopovereenkomst, hierna te noemen: de koopovereenkomst, en de tussen de aannemer en de koper gesloten aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: de aannemingsovereenkomst.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte vindt plaats overeenkomstig het in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst en/of daarop van toepassing zijnde algemene voorwaarden met betrekking tot "oplevering" bepaalde.
Koper verbindt zich jegens verkoper om –behoudens schriftelijke toestemming van verkoper en/of voornoemde aannemer – het verkochte niet in gebruik te nemen of te doen nemen alsvorens de feitelijke levering – zulks overeenkomstig de bepalingen van de aannemingsovereenkomst – heeft plaatsgevonden en alvorens koper aan al zijn verplichtingen, welke voor hem voortvloeien uit de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst heeft voldaan.
3. Gedurende de (af)bouw blijft het verkochte voor risico van de aannemer. De aannemer is verplicht de opstallen tot de oplevering genoegzaam verzekerd te houden.
4. De aannemer verbindt zich tegenover de koper ter zake van de op het verkochte in verbouw zijnde opstallen de verplichtingen uit de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling van de Woningborg onder planregistratienummer: W-2021-00441-E003 te zullen nakomen. Aan de koper is door voornoemde Woningborg een waarborgcertificaat uitgereikt.

Garanties van verkoper

Artikel 4

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. verkoper is niet bekend dat het verkochte aangewezen is als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- c. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing;
- d. het registergoed is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- e. voorzover verkoper bekend, zijn er geen feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het registergoed, danwel tot het nemen van andere maatregelen. Verkoper verklaart dat de bodemgesteldheid voldoet aan de normen die de overheid op datum ondertekenen van de onderhavige stelt aan de grondkwaliteit gezien het beoogde gebruik;
- f. het verkochte wordt geleverd vrij van huur en/of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
- g. op het verkochte rusten geen andere dan de gebruikelijke zakelijke lasten.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde akte van levering de dato elf augustus tweeduizend tweeëntwintig (84808/102), woordelijk luidende:

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN GEMEENTE RIDDERKERK 2009

Partijen verklaren dat op het verkochte de Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Ridderkerk 2009 van toepassing zijn, met uitzondering van de artikelen 5.2., 20, 21.1., 21.2., 21.3., 22 en 23. Aan koper is verder uitdrukkelijk geen bouwplicht opgelegd. Koper verklaart bekend te zijn met genoemde Algemene Verkoopvoorwaarden, een exemplaar te hebben ontvangen en uitdrukkelijk genoemde voorwaarden te aanvaarden. Speciaal wordt nog verwezen naar de navolgende artikelen uit genoemde Algemene Verkoopvoorwaarden, woordelijk luidende:

Artikel 13

Verplichtingen van de eigenaar

13.1 De eigenaar is verplicht:

- a) *De onroerende zaak te bebouwen, te renoveren en/of in te richten en wel op de wijze als in de koopovereenkomst en/of akte wordt aangegeven; meer of anders bouwen dan in de koopovereenkomst en/of akte is aangegeven is niet toegestaan;*
- b) *Ingeval van een bouw of renovatieplicht met de bouw of de renovatie te beginnen terstond na het notarieel transport en deze werkzaamheden met bekwame spoed ononderbroken voort te zetten en te voltooien;*
- c) *De onroerende zaak in de goede staat te houden en de daarbij behorende bebouwing waar nodig tijdig te vernieuwen;*
- d) *De onroerende zaak aan te wenden overeenkomstig de bestemming en het gebruik zoals is vermeld in de koopovereenkomst en/of akte;*
- e) *Toe te laten, dat op, aan, in of boven de onroerende zaak voor openbare doeleinden palen, kabels, leidingen, schakelkasten, armaturen, aanduidingborden, sleuven, goten of andere voorwerpen en/of voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, mits na overleg met de eigenaar omtrent de plaats en de wijze waarop de hiervoor bedoelde voorwerpen en voorzieningen worden aangebracht; alle schade die daarvan het onmiddellijke gevolg is en die redelijkerwijs niet voor rekening van de eigenaar kan zijn, zal door de gemeente naar haar keuze en op haar kosten worden hersteld of aan de eigenaar worden vergoed;*
- f) *Al datgene te doen en na te laten waardoor schade, gevaar of hinder – in*

welke vorm dan ook – kan worden voorkomen of kan ontstaan en in dezen de aanwijzingen van de gemeente op te volgen;

- g) De koper verplicht zich tegenover de gemeente de gekochte grond behoorlijk af te scheiden van gemeentelijke eigendommen en daarvan behoorlijk afgescheiden te houden. Voor elke afscheiding, niet zijnde beplanting dient vooraf de goedkeuring van burgemeester en wethouders te worden verkregen. De tuinmuren die bij de koop worden meegeleverd dienen ten alle tijden gehandhaafd te blijven;
 - h) Indien een afscheiding van beplanting wordt aangebracht dan dient deze te worden geplaatst op grond van de koper op minimaal 50 cm uit de kadastrale grens;
 - i) De kosten voor het maken van de afscheidingen komen in afwijking van het bepaalde in de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek voor rekening van de koper;
 - j) De afscheiding moet door de koper in goede staat worden onderhouden en wel zodanig, dat deze nimmer de eigendomsgrens overschrijdt.
 - k) De koper mag niet eerder een afscheiding plaatsen dan nadat de grens door een landmeter van de gemeente in het terrein is aangewezen.;
 - l) Bij vervreemding van de onroerende zaak of van een gedeelte daarvan het eigendomsbewijs inclusief de milieuraapportage of een afschrift of uittreksel daarvan aan zijn rechtsopvolger te overhandigen.
- 13.2 Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd ontheffing te verlenen van hetgeen in artikel 13.1 onder a, c en d is bepaald. De eigenaar dient daartoe schriftelijk een verzoek in bij de gemeente. Worden bij de ontheffing voorwaarden gesteld, dan zullen deze al dan niet een financieel karakter hebben.

Artikel 14

Toestemmingen

- 14.1 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente is de eigenaar niet bevoegd de onroerende zaak of een gedeelte daarvan:
- a) Te splitsen in appartementsrechten; of
 - b) Te vervreemden, indien de onroerende zaak een andere bestemming heeft dan wonen, danwel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen.
- 14.2 Ingeval van splitsing in appartementsrechten dient de eigenaar bij zijn verzoek om toestemming de gemeente de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende reglement toe te zenden.
- 14.3 In aanvulling op het bepaalde in artikel 5:111 Burgerlijk wetboek dient in ieder geval het navolgende in de akte van splitsing te worden bepaald:
- a) De vereniging van eigenaars zal erop toezien, dat ieder van de appartementseigenaren zijn verplichtingen jegens de gemeente nakomt;
 - b) Iedere wijziging van de akte van splitsing of van het daarbij behorende reglement behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de gemeente, tenzij de rechter deze wijzingen heeft bevolen.
- 14.4 Bij overtreding van het bepaalde in de artikelen 14.2 en 14.3 zal de gemeente – onverminderd het bepaalde in artikel 17 – van ofwel de vereniging van eigenaars als van ieder van de appartementseigenaars kunnen verlangen, dat de akte van splitsing en/of het reglement in oude toestand worden/wordt hersteld.

Artikel 15

Vertegenwoordiging

- 15.1 Indien de koper of de eigenaar uit twee of meer personen bestaat of komt te bestaan, wijzen deze personen een van hen als vertegenwoordiger aan. Een dergelijke aanwijzing dient terstond aan de gemeente te worden medegedeeld.
- 15.2 Een wijziging in de vertegenwoordiging moet onverwijld aan de gemeente worden meegedeeld.

Artikel 16

Derdenwerking

- 16.1Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de akte. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.
- 16.2Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van de akte om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak, zullen overgaan op degenen die de onroerende zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Sprake is van kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 burgerlijk wetboek.
- 16.3Voor zover sprake is van verplichtingen om te doen zal de eigenaar bij vervreemding van de onroerende zaak of van een gedeelte daarvan zijn verplichtingen uit hoofde van de akte ten behoeve van de gemeente opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de gemeente laten aannemen.

Artikel 17

Woonplaats

- 17.1De koper zal in de koopovereenkomst woonplaats kiezen in Nederland. Tevens kiest de koper ter zake van de uitvoering van de koopovereenkomst woonplaats ten kantore van de notaris.
- 17.2Voorts zal de eigenaar mede met het oog op het in artikel 16 bepaalde in de akte respectievelijk in opvolgende akten van levering woonplaats kiezen in Nederland. Van een woonplaatskeuze in laatstbedoelde akten zal onverwijld mededeling worden gedaan aan de gemeente evenals van een wijziging van een gekozen woonplaats.

Artikel 18

Mededelingen

- 18.1De gemeente kan alle mededelingen en kennisgevingen rechtsgeldig op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats doen.
- 18.2Ingeval van vervreemding van de onroerende zaak of van een gedeelte daarvan is de verkrijger verplicht onverwijld aan de gemeente van zijn verkrijging mededeling te doen.
- 18.3De verkrijger legt bij deze mededeling over een authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken:
- a) Bij verkrijging onder algemene titel bijvoorbeeld (een afschrift van) een verklaring van erfrecht of een afschrift van de fusieakte;
 - b) Bij verkrijging onder bijzondere titel bijvoorbeeld een afschrift van de akte van levering.
- 18.4Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen mededelingen en kennisgevingen aangetekend worden gedaan.

Artikel 19

Diversen

- 19.1Alle geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement Rotterdam.
- 19.2De algemene termijnenwet is van toepassing.
- 19.3Indien in de rechtsverhouding tussen partijen een bepaling geldt die op grond van een rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan worden, blijven alle overige bepalingen onverminderd van kracht.
- 19.4Bijlagen gehecht aan de koopovereenkomst of de akte maken deel uit van de koopovereenkomst respectievelijk van de akte. Ingeval van een strijdigheid tussen het bepaalde in de koopovereenkomst of de akte enerzijds en een aan de koopovereenkomst of de akte gehechte bijlage anderzijds prevaleert het bepaalde in de koopovereenkomst respectievelijk het bepaalde in de akte.

Artikel 21

Ontbindende voorwaarden

- 21.4Indien koper voordat de totale koopsom is voldaan in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft verkregen, alsmede bij een andere wijze van inbeslagneming van zijn roerende of onroerende goederen de volledige beschikkingmacht over zijn totale vermogen verliest, dan heeft de

gemeente het recht de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

- 21.5 *Iedere tekortkoming van één der partijen in de nakoming van één van haar verplichtingen uit deze overeenkomst de koopovereenkomst en/of akte, geeft aan de wederpartij de bevoegdheid om de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, tenzij de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt. Eén en ander nadat de tekortkomende partij in verzuim is.*
- 21.6 *Wordt de overeenkomst geheel of gedeeltelijk ontbonden, dan is de partij wier tekortkoming een grond voor ontbinding heeft opgeleverd, verplicht haar wederpartij de schade te vergoeden die deze lijdt, doordat geen wederzijdse nakoming doch ontbinding van de overeenkomst plaatsvindt.*
- 21.7 *Alle bereids door de koper aan de gemeente verschuldigde boeten blijven ten bate van de gemeente gehandhaafd.*

KWALITATIEVE VERPLICHTING

Overeenkomst

De verkoper en de koper zijn in genoemde grondverkoopovereenkomst overeengekomen dat koper op/in het verkochte éénenveertig (41) parkeerplaatsen zal aanleggen, zulks op straffe van een, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, zonder tussenkomst van de rechter, onmiddellijk opeisbare boete van VIJFTIGDUIZEND EURO (€ 50.000,00) per parkeerplaats.

De verkoper en koper zijn tevens overeengekomen dat de uiteindelijke koper/gebruiker van een gedeelte van het verkochte, verplicht is al die genoemde parkeerplaatsen te dulden en in stand te houden, zulks op straffe van een, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, zonder tussenkomst van de rechter, onmiddellijk opeisbare boete van VIJFHONDERD EURO (€ 500,00) per dag voor elke dag gedurende welke na verloop van de bij de ingebrekestelling bepaalde termijn, niet aan de hierboven bedoelde verplichting is voldaan, onverminderd het recht van de verkoper (de Gemeente) tot het vorderen van aanvullende schadevergoeding.

Om het bovenstaande te realiseren zijn verkoper en koper verder overeengekomen dat bij de te realiseren woningen/appartementsrechten in/op het verkochte, minimaal één parkeerplaats wordt gekoppeld, zodat die parkeerplaats niet apart kan worden vervreemd of in gebruik gegeven kan worden (in welke vorm dan ook) aan anderen dan de gebruiker(s) van die woningen/appartementsrechten in/op het verkochte, één en ander met het oog op de instandhouding van de parkeerbalans. Nu het verkochte in beginsel zevenentwintig (27) woningen omvat, betreft het aantal gekoppelde parkeerplaatsen in beginsel een gelijk aantal. De (eventueel) overgebleven niet gekoppelde parkeerplaatsen binnen het verkochte, zijn beschikbaar voor en mogen slechts toegekend worden aan de eigenaren/gebruikers van de andere bouwblokken uit genoemde grondverkoopovereenkomst in de woningbouwlocatie Driehoek Het Zand.

Verplichting

Derhalve komen verkoper en koper met betrekking tot het verkochte, waar mogelijk nog als KWALITATIEVE VERPLICHTING conform artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overeen, de navolgende bepalingen:

Artikel 1

De (toekomstige) koper verbindt zich jegens de gemeente Ridderkerk om bij (ieder(e)) (de/het) woning/appartementsrecht, op/in het verkochte, minimaal één parkeerplaats te dulden en in stand te houden, zulks op straffe van een, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, zonder tussenkomst van de rechter, onmiddellijk opeisbare boete van VIJFHONDERD EURO (€ 500,00) per dag voor elke dag gedurende welke na verloop van de bij de ingebrekestelling bepaalde termijn, niet aan de hierboven bedoelde verplichting is voldaan, onverminderd het recht van de gemeente Ridderkerk tot het vorderen van aanvullende schadevergoeding.

Artikel 2

Boetebeding

Het hiervoor onder artikel 1 alsmede dit artikel 2 bepaalde is op alle volgende eigenaren, beperkt gerechtigden of gebruikers van (een gedeelte van) het verkochte toepasselijk en wel zodanig, dat iedere eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker door wie één of meer bepalingen is overtreden of niet is nagekomen, ingeval er termen zijn tot toepassing van de artikel 1 bepaalde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers tot betaling der boete aansprakelijk is.

Bij elke verdere akte van levering, vestiging van een beperkt gebruik- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruik- of genotsrecht van (een gedeelte van) het verkochte moet het artikel 1 alsmede dit artikel 2 in de akte van overdracht worden opgenomen, op straffe ener boete van VIJFTIGDUIZEND EURO (€ 50.000,00) door de overdragende, vestigende of verlenende partij te verbeuren ten behoeve van de gemeente Ridderkerk en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van de gemeente Ridderkerk.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Verkoper en koper zijn in het verlengde van genoemde grondverkoopovereenkomst nader overeengekomen om een erfdienstbaarheid te vestigen ten laste van de bij verkoper in eigendom zijnde kadastrale percelen gemeente Ridderkerk, sectie B, nummer 3160 en nummer 3158, en wel meer specifiek de stroken grond ter breedte van circa tachtig centimeter deels rondom het verkochte, aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening, hierna te noemen: het "dienende erf" en ten behoeve van die gedeelten van het verkochte welke zullen gaan grenzen aan het dienende erf, waarop de (toekomstige) appartementsrechten zullen worden gesticht, tevens aangegeven op de hiervoor omschreven situatietekening, hierna te noemen: het "heersende erf". Deze overeenkomst wordt hierna genoemd: "de overeenkomst".

De vestiging, de inhoud en de wijze van uitoefening van de erfdienstbaarheid worden bij deze akte geregeld.

Vestiging erfdienstbaarheid van het gebruiken van die stroken grond

Ter uitvoering van de overeenkomst vestigt verkoper ten laste van het dienende erf de hierna te omschrijven erfdienstbaarheid. Koper aanvaardt de vestiging van deze erfdienstbaarheid ten behoeve van het heersende erf.

De rechtsverhouding tussen de eigenaren van het dienende en het heersende erf wordt hierbij vastgelegd als volgt:

Artikel 1

Omschrijving erfdienstbaarheid

De erfdienstbaarheid van het "om niet" gebruiken van die stroken grond, inhoudende de bevoegdheid voor de eigenaren van het heersende erf om het dienende erf te gebruiken als (semi)voortuin ter recreatie.

Meer concreet zal slechts iedere eigenaar van een (toekomstig) appartementsrecht, welke grenst aan een gedeelte van de hiervoor bedoelde strook grond (zijnde een gedeelte van het dienende erf), uitsluitend bevoegd zijn om dat gedeelte van bedoelde strook grond wat aan zijn appartementsrecht grenst, als (semi)voortuin ter recreatie te gebruiken.

Artikel 2

Bepalingen

Met betrekking tot de erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen.

- a. De stroken grond mogen niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar van het heersende en de eigenaar van het dienende erf worden verlegd.
- b. De eigenaren en bevoegde gebruikers van het heersende erf mogen de stroken grond uitsluitend gebruiken:
 - als (semi)voortuin om te recreëren; en
 - om te komen van en te gaan naar het openbaar gebied.
- c. De eigenaar van de stroken grond, het dienende erf, in casu de gemeente Ridderkerk, blijft bevoegd om aan/in de stroken grond, zelf of door nutspartijen, werkzaamheden aan die stroken grond uit te voeren, mits die werkzaamheden vooraf zijn aangekondigd, op de minst bezwarende wijze

worden uitgevoerd en de stroken grond in de oude toestand worden hersteld. Indien direct ingrijpen vereist is (bijvoorbeeld bij calamiteiten et cetera) mag de aankondiging achterwege blijven.

- d. *Het is zowel de eigenaar van het heersende erf als die van het dienende erf en alle andere personen die van de stroken grond gebruik maken verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of nagelvaste objecten op deze stroken te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van het (tijdelijke) onderhoud aan de opstallen op het heersende erf als zodanig vereist zal zijn. Tevens is het verboden om de stroken grond (ook niet ten opzichte van elkaar) af te scheiden van de daarnaast gelegen grond. Indien in strijd met deze bepalingen mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op de stroken bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen.*
- e. *De eigenaar van het heersende erf is verplicht de stroken grond voor zijn rekening:*
 - *te onderhouden, waaronder mede begrepen het schoonhouden en het indien nodig ophogen/vernieuwen van de stroken.*
- f. *Bij het eventueel eindigen van de erfdienstbaarheid mag de verharding niet door de eigenaar van het heersende erf worden verwijderd. Deze blijft toebehoren aan de eigenaar van het dienende erf, zonder dat deze daarvoor tot enige vergoeding verplicht is.*

Voor zover in de hiervoor aangehaalde/bedoelde bepalingen en 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 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 (waaronder begrepen de aannemer) aangenomen.

Voorts wordt verwezen naar voormelde akte van levering de dato elf augustus tweeduizend tweeëntwintig (84808/102), waarin woordelijk het navolgende staat opgenomen:

Ten slotte staat in voormelde grondverkoopovereenkomst nog woordelijk het navolgende:

17. Overdracht rechten verplichtingen en garantstelling

17.1. Het is Ontwikkelaar niet dan met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente toegestaan om haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde. De Gemeente zal deze toestemming verlenen tenzij de Gemeente zwaarwichtige redenen heeft om die toestemming te onthouden.

17.2. In afwijking van het vorenstaande is het de Ontwikkelaar uitdrukkelijk wel toegestaan individuele appartementen/appartementsrechten aan derden te vervreemden, indien de desbetreffende verkrijgers de desbetreffende appartementen zelf gaan bewonen.

VERENIGING VAN EIGENAREN

De koper onderwerpt zich nadrukkelijk aan hetgeen is bepaald in voormeld reglement, vaststellende de rechten en verplichtingen van de eigenaren van de appartementsrechten, opgenomen in voormelde akte van splitsing.

De koper verklaart dat hij de verplichtingen hem bij gemeld reglement opgelegd stipt en getrouwelijk zal naleven.

Tevens verklaart koper stipt en getrouwelijk te zullen naleven, de eventuele voorwaarden die door de vereniging van eigenaren zijn gesteld aan de eventuele aanpassingen aan de standaard uitvoering van het verkochte.

Verkoper verklaart dat de vereniging van eigenaren thans nog niet actief is en derhalve geen reservefonds aanwezig is, zodat de verklaring namens de vereniging van eigenaren niet kan worden afgegeven.

Tenslotte staat nog in de koopovereenkomst tussen verkoper en koper het navolgende, woordelijk luidende:

Doorverkoop

Artikel 25

De koper is niet eerder gerechtigd het verkochte te vervreemden aan derden voor de datum van oplevering dan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de verkoper/ondernemer. Aan een eventuele toestemming kunnen door de verkoper/ondernemer voorwaarden worden verbonden. De verkoper/ondernemer kan zonder opgave van redenen de toestemming tot doorverkoop weigeren. En staat nog in de aannemingsovereenkomst tussen aannemer en koper het navolgende, woordelijk luidende;

Verbod tot vervreemding

Artikel 23

De Verkrijger is niet eerder gerechtigd het gekochte te vervreemden aan derden voor de datum van oplevering dan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Ondernemer. Aan een eventuele toestemming kunnen door de Ondernemer voorwaarden worden verbonden. In ieder geval is een van de voorwaarden betaling van een bedrag aan administratiekosten aan de Ondernemer groot € 2.500,00 (zegge: tweeduizend vijfhonderd euro) exclusief omzetbelasting, te voldoen bij de alsdan te passeren akte van levering.

De Verkrijger verbeurt door het enkele feit van overtreding een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de Ondernemer ter grootte van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro).

De Ondernemer kan zonder opgave van redenen de toestemming tot doorverkoop weigeren.

VOORWAARDEN/ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

1. Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.
2. Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst, aannemingsovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch de aannemer noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

VOLMACHT VERKOPER/AANNEMER

Van voormelde volmachten blijkt uit twee onderhandse akten, die zijn gehecht aan een akte van levering van vierentwintig augustus tweeduizend tweeëntwintig, verleden voor mr. J.M. Tempelaar, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. H.C. Schuurman, notaris met plaats van vestiging Barendrecht.

Van het bestaan van deze volmachten is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

VOLMACHT/AFSTAND HYPOTHEEKRECHTEN

Partijen verklaren volmacht te geven aan de notaris voornoemd en aan ieder van zijn medewerkers om voor zonedig namens hen afstand te doen van hypotheekrechten, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

Voorts strekt deze volmacht tot het zonedig opmaken van een aanvullende en/of rectificatie-akte, indien de op grond van de onderhavige akte aan de bewaarder van het kadaster en Openbare Registers aangeboden stukken door laatst genoemde worden geweigerd op grond van het bepaalde in de artikelen 19 of 20 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

VOLMACHT TOT AANPASSING NAAR FEITELIJKE SITUATIE

Koper geeft onherroepelijk volmacht –met de macht van substitutie- aan het bestuur van de bij de splitsing opgerichte Vereniging van eigenaars en/of aan ieder van de medewerkers van notariskantoor Groenveld en van Houdt te Barendrecht of een door één van beide aan te wijzen derde(n), gedurende de bouw en tot maximaal twee jaar na voltooiing en oplevering van het gehele gebouw tot:

- a. het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen voor- en ten laste van (het grondperceel van) de gemeenschap en/of het verkochte, welke voortvloeien uit het gebruik en/of de feitelijke situatie van de gemeenschap casu quo het verkochte;

- b. indien en voor zover zulks met het oog op kleine (bouwkundige) wijzigingen tijdens de bouwfase noodzakelijk zal zijn tot het wijzigen van de akte van splitsing, het bij voormelde splitsingsakte vastgestelde splitsingsreglement en/of de daarbij behorende tekeningen, teneinde die akte/reglement/tekeningen aan te passen aan de feitelijke situatie in-, om en aan de gemeenschap, dan wel het verkochte onder de volgende bepalingen:
1. Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal gedurende de bouw en tot maximaal twee jaar na voltooiing en oplevering van het gebouw door de verkoper en/of het bestuur schriftelijk (mag ook via elektronische weg) aan de eigenaars moeten worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast.
 2. Indien het privé-gedeelte van een eigenaar door de voorgenomen aanpassing van het reglement wijziging ondergaat zal door de betreffende eigenaar een afzonderlijke volmacht moeten worden verstrekt.
 3. Voormelde volmachten vervallen alle twee jaar na voltooiing en oplevering van het gebouw.

Het bovenstaande is van toepassing voor zover dit niet in strijd is met de koop- en/of aannemingsovereenkomsten en de daarop van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden en geldt –voorzoveel nodig- als een aanvulling op het in de koop-aannemingsovereenkomst gestelde.

Deze volmacht vormt een onverbrekkelijk bestanddeel van de koopovereenkomst en strekt in het belang van het bestuur van voormelde vereniging.

Uit dit belang volgt dat de volmacht niet zal eindigen door het overlijden of de onder curatelestelling van de volmachtgevers, noch van de gevolmachtigden, alsmede niet door de herroeping door de volmachtgevers.

Ontbinding van een rechtspersoon wordt gelijkgesteld met het overlijden van een natuurlijk persoon.

De gevolmachtigde is gerechtigd de ter zake nodige akten en stukken te tekenen en verder te verrichten al hetgeen de gevolmachtigde dienstig zal oordelen.

De gevolmachtigde is bevoegd van deze volmacht gebruik te maken, ook indien het een rechtshandeling betreft waarbij de gevolmachtigde optreedt als gevolmachtigde van één of meer andere bij die rechtshandeling betrokkenen.

De koper verplicht zich jegens de gevolmachtigde medewerking te verlenen aan de aanvraag voor het verkrijgen van de (eventueel) benodigde toestemming van de eventueel toekomstige hypotheekhouder(s) van het verkochte voor de hiervoor vermelde rechtshandelingen.

Ingeval van vervreemding van het verkochte voor of binnen twee (2) jaar na de oplevering van het verkochte, zal de koper:

- aan zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom van het verkochte de verplichting opleggen een gelijke volmacht als hiervoor vermeld te verlenen aan het bestuur van de bij de splitsing opgerichte Vereniging van eigenaars en/of aan ieder van de medewerkers van notariskantoor Groenveld en van Houdt te Barendrecht, alsmede de verplichting opleggen medewerking te verlenen aan de aanvraag voor een gelijke toestemming van hypotheekhouder(s) als hiervoor bedoeld;
- het hiervoor bepaalde binnen genoemde periode van twee (2) jaar bij wijze van kettingbeding opleggen aan zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom van het verkochte en ten behoeve van het bestuur van de bij de splitsing opgerichte Vereniging van eigenaars bedingen, aannemen en woordelijk in de betreffende akte opnemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van het bestuur van de bij de splitsing opgerichte Vereniging van eigenaars.

VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Tenslotte verklaarden partijen dat de onderhavige overdracht is belast met

omzetbelasting als vorenvermeld en doen terzake dezer partijen een beroep op de vrijstelling als vervat in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, opdat de overdracht wordt vrijgesteld van de heffing van overdrachtsbelasting, terwijl de verkoper het verkochte niet als bedrijfsmiddel heeft gebruikt.

WOONPLAATSKEUZE

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

WAARVAN AKTE is verleden te Barendrecht op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben 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. Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris.

Volgt ondertekening

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr. Jan Marinus Tempelaar

Ondergetekende, mr. Jan Marinus Tempelaar, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Hans Christiaan Schuurman, notaris met plaats van vestiging Barendrecht, verklaart dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

w.g. mr. Jan Marinus Tempelaar

Ondergetekende, mr. Jan Marinus Tempelaar, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Hans Christiaan Schuurman, notaris met plaats van vestiging Barendrecht, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.