

@ 2024.003168.01/CK

LEVERING NIEUW KRALINGEN - @/@@
Deelplan F, bouwnummers 550 tot en met 571 @
Ontwerp de dato 18 maart 2025@

Heden, @, verschenen voor mij, @:

1. @, hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
Ontwikkelcombinatie Nieuw Kralingen Beheer B.V., statutair gevestigd
te Rotterdam, kantoorhoudende te Graafsebaan 65, postcode 5248 JT,
Rosmalen, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van
Koophandel onder nummer 76406776, welke vennootschap hierbij handelt
als enig beherend vennoot van de te Rosmalen gevestigde commanditaire
vennootschap

ONTWIKKELCOMBINATIE NIEUW KRALINGEN C.V., kantoorhoudende
te Graafsebaan 65, postcode 5248 JT, Rosmalen, ingeschreven in het
Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 76484483;
Volmacht

Blijkende van deze volmacht uit een onderhandse akte van volmacht welke
is gehecht aan een akte van @ op @ voor @mr. F.W.W.M. Govers, notaris
te Capelle aan den IJssel, verleden.

gemelde commanditaire vennootschap en haar beherend vennoot worden
hierna samen genoemd: "**verkoper**".

2. @,
hierna @tezamen te noemen: "**koper**".

De verschenen personen, handelend als voormeld, verklaarden het volgende.

A.1 EIGENDOM(SVERKRIJGING) VERKOPER

Verkoper is eigenaar van percelen grond te Rotterdam, aan de Johanna van
Muijlwijckstraat, waarop zal worden gerealiseerd een gedeelte van het project
Nieuw Kralingen, omvattende tweeëntwintig (22) eengezinswoningen met
toebehoren, thans ook bekend als bouwnummers 550 tot en met 573, kadastraal
bekend gemeente Kralingen, sectie C, nummers @ tot en met @.

De verkoper heeft de eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente
Kralingen, sectie C, nummers @ tot en met @ @ (voorheen perceel 7104 en
7108)@ verkregen door de inschrijving in het register 4 van de Dienst voor het
Kadaster en de Openbare Registers op één december tweeduizend éénentwintig
in deel 83059 nummer 40 van een akte van levering op dertig november
tweeduizend éénentwintig voor een waarnemer van mr. D. de Jong, notaris te
Amsterdam, verleden; in die akte werd kwijting verleend voor de betaling van de
koop prijs;

De verkoper heeft de eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente
Kralingen, sectie C, nummers @ verkregen door de inschrijving van een akte van
levering op @ in het register 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare
Registers in deel @, nummer @, op @ voor @mr. F.W.W.M. Govers, notaris te
Capelle aan den IJssel verleden.

Publiekrechtelijke beperkingen

@controlleren met recherche@

Blijkens een kadastraal uittreksel per @:

@- zijn ten aanzien van het verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie; @**

@- is het verkochte belast met een aantekening Wet Bodembescherming: Uitoefening vier grote steden of andere aan te wijzen gemeente of plusregio, met als betrokken bestuursorgaan de Gemeente Rotterdam ingeschreven in het register 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op dertig juli tweeduizend twintig in deel 78658 nummer 126; @**

A.2. KOOPOVEREENKOMST EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Koper heeft met verkoper een koopovereenkomst gesloten; deze koopovereenkomst heeft betrekking op een perceel grond.

Koper heeft separaat een aannemingsovereenkomst afgesloten met de vennootschap onder firma Bouwcombinatie Nieuw Kralingen V.O.F., hierna ook te noemen Bouwcombinatie Nieuw Kralingen, welke aannemer een woning met toepassing van de SWK Garantie- en Waarborgregeling van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen realiseert.

B. LEVERING

Ter uitvoering van voormelde koopovereenkomst levert verkoper hierbij in eigendom aan koper, die van de verkoper in eigendom aanvaardt @ieder voor de onverdeelde helft:

@woning gelegen op 1 kadastraal perceel@

= een perceel bouwterrein, volgens de getekende koopovereenkomst ter grootte van ongeveer @, plaatselijk bekend @ te **Rotterdam**, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer @**, kadastraal bekend gemeente **Kralingen**, sectie **C**, nummer @, **aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend**, ter grootte van @. Op dit perceel zal voor rekening van koper **een woning met Delftse Stoep** worden gerealiseerd; @***

@woning gelegen op 2 kadastrale percelen@

= percelen bouwterrein, volgens de getekende koopovereenkomst ter grootte van ongeveer @, plaatselijk bekend @ te **Rotterdam**, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer @**, kadastraal bekend gemeente **Kralingen**, sectie **C**, nummers @ en @, **aan welke percelen door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend**, ter grootte van @ respectievelijk @. Op deze percelen zal voor rekening van koper **een woning met Delftse Stoep** worden gerealiseerd; @**

@Lager verificatietarief wegens kleine percelen met voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte

Met betrekking tot voormeld perceel met kadastraal nummer @ verklaren partijen het volgende:

- de oppervlakte van voormeld perceel omvat minder dan éénhonderd centiare;
- de waarde van voormeld perceel is minder dan zesduizend

vijfhonderd euro (€ 6.500,00).

Derhalve constateren partijen dat voor de berekening van het verschuldigde kadastraal recht voor genoemd perceel een lager verificatietarief verschuldigd is.@***

Voormeld registergoed wordt hierna ook genoemd: "het verkochte" of "het registergoed", bestemd voor de bouw alsmede gebruik van een woonhuis met toebehoren.

C. KOOPPRIJS EN BETALING

De koopprijs bedraagt @.

De aanneemsom bedraagt @.

In het genoemde bedrag van de koopprijs en van de aanneemsom is begrepen de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

De verkoper heeft van de koper ontvangen door storting op één van de bankrekeningen ten name van de Derdengeldenrekening van Govers Spil notarissen:

- gemelde koopprijs van de grond (inclusief omzetbelasting) ad @;
 - @- een gedeelte van gemelde aanneemsom (inclusief omzetbelasting) ad @;
- voor de betaling van voormeld(e) bedrag(en) verleent de verkoper de koper hierbij zonder voorbehoud kwijting; @het restant van @de aanneemsom zal door de koper rechtstreeks aan Bouwcombinatie Nieuw Kralingen moeten worden voldaan in termijnen al naar gelang de bouw vordert, een en ander zoals omschreven in voormelde aannemingsovereenkomst.

De overeenkomst is voorts aangegaan onder de navolgende bepalingen:

D. LEVERINGSVERPLICHTING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT

1. Verkoper is verplicht koper een registergoed te leveren dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdiensbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen al dan niet uit overeenkomst, anders dan hierna vermeld.

Over-/ondermaat

2. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Kosten levering

3. De kosten van overdracht, waaronder begrepen het kadastraal recht en de notariskosten zijn voor rekening van **verkoper**.

Baten en lasten

4. Alle baten en lasten ter zake van het registergoed komen ten gunste, respectievelijk ten laste van koper met ingang van heden.

Risico

5. De feitelijke levering (aflevering) aan koper van de op het verkochte te

realiseren woning zal geschieden bij de oplevering van de woning zoals overeengekomen in de met Bouwcombinatie Nieuw Kralingen gesloten aannemingsovereenkomst. De Bouwcombinatie Nieuw Kralingen verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.

Rechten/aanspraken

6. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper.

Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.

De verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

Garanties verkoper

7. De verkoper garandeert het navolgende:
- verkoper staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en levering;
 - voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
 - op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Garantieregeling

8. Het verkochte wordt gebouwd met toepassing van de SWK Garantie- en Waarborgregeling van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen. Dit bouwproject is ingeschreven onder planregistratie-nummer @.

Door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen is aan koper een waarborgcertificaat uitgereikt. De rechtsopvolger van koper kan met inachtneming van de toepasselijke SWK Garantie- en Waarborgregeling, binnen de garantietermijn de rechten uit voormeld certificaat uitoefenen.

Mondeling/schriftelijk overeengekomen

9. Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft tussen partijen gelden hetgeen te dezer zake verder nog tussen hen, schriftelijk dan wel mondeling, is overeengekomen.

Hierbij wordt nog verwezen naar het bepaalde in artikel @ en in artikel @ van de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst waarin het navolgende is bepaald:

@“Overdracht aan derden

Artikel @

Het is de Verkrijger zonder schriftelijke toestemming van de Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen vóór de oplevering van het woonhuis, hieronder wordt tevens verstaan geheel of gedeeltelijke economische overdracht in de zin van artikel 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, alsmede de vestiging van een beperkt zakelijk genotsrecht, zulks onder verbeurte van een direct opeisbare boete ter hoogte van

vijfentwintig procent (25%) van de koopprijs van het verkochte inclusief omzetbelasting ten behoeve van de Verkoper. Een ingebrekestelling is niet vereist. Aan de eventuele schriftelijke toestemming van de Verkoper kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemming kan niet worden verleend als niet tevens de verplichtingen voortvloeiende uit de Aannemingsovereenkomst worden overgenomen. Elke handeling in strijd met het bovenstaande is nietig ten aanzien van de Verkoper en wordt als niet gedaan beschouwd.” en

@“Volmacht en Rechtspersoon Bouwcombinatie

Artikel @

1. *Elke verkrijger en opvolgende verkrijger van een woning dient in de akte van levering van de betreffende woning onherroepelijk volmacht te verlenen aan de Verkoper tot het vestigen of doen vestigen van al zodanige opstalrechten, erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van de woningen die tot project Nieuw Kralingen behoren, als vereist door de Gemeente Rotterdam, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie.*
2. *De onherroepelijke volmacht tot hetgeen vermeld staat in lid 1 van dit artikel wordt gedurende de bouw en tot en met vier en twintig maanden na oplevering van de woning gegeven aan de Verkoper. Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door Verkoper schriftelijk aan de Verkrijger moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden. Indien door de Verkoper niet (binnen de hiervoor gestelde termijn) aan de Verkrijger kennis is gegeven, dat van de door hem afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmacht.*
3. *Het bovenstaande is van toepassing indien en voor zover dit niet in strijd is met de artikelen 1 en/of 4 en/of 6 van de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen.*
4. *In de overweging van deze overeenkomst staat inzake de Aannemer genoemd: 'de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid'. Deze zinssnede komt te vervallen en wordt vervangen door: 'de vennootschap onder firma'.”*

Volmacht

Koper geeft in verband met het vorenstaande bij deze onherroepelijke volmacht met een inhoud zoals hiervoor omschreven aan verkoper, een en ander met de macht van substitutie. Verkoper neemt voormelde volmacht hierbij aan.

E. ENERGIELABEL

Bouwcombinatie Nieuw Kralingen zal op grond van artikel 2.1 lid 2 Besluit energieprestatie gebouwen uiterlijk bij de oplevering van de woning overhandigen aan koper een geldig energielabel als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen.

F. OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt:

1. voor wat betreft het verkochte (het perceel kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, nummer @) verwezen naar het bepaalde in voormelde akte van levering, op dertig november tweeduizend ééneentwintig voor een waarnemer van mr. D. de Jong, notaris te Amsterdam, verleden en ingeschreven in voormeld register 4 op één december tweeduizend ééneentwintig in deel 83059 nummer 40; in voormelde akte is onder meer het navolgende bepaald:

"Bijzondere bepaling uit de Koopakte met betrekking tot Fase 4B, overeenkomst kwalitatieve verplichting, kettingbeding

10.1 Hierbij wordt voor wat betreft het Verkochte 4B verwezen naar het bepaalde in artikel 7 van de Koopakte, woordelijk luidende als volgt:

"Artikel 7. Bodem/milieukundige toestand m.b.t. de voormalige RBC locatie, Fase 4b

(enzovoorts)

14. Aan de koper wordt de verplichting opgelegd dat hij de verkoper (dan wel diens rechtsopvolger(s) onder algemene titel) of enige aan verkoper gelieerde onderneming niet zal aanspreken wegens enige tekortkoming en/of onrechtmatige daad, dan wel tot sanering van -, vervanging van - of het treffen van maatregelen aan het verkochte, het verrichten van verder onderzoek naar eventuele verontreiniging of het verstrekken van verdere informatie daarover, dan wel tot vergoeding van enige schade.

15. Koper vrijwaart verkoper tegen alle aanspraken en vorderingen welke derden mochten doen gelden ter zake van in de bodem van het verkochte aan te treffen (bodem)verontreiniging of objecten. Koper heeft jegens verkoper geen enkele actie in verband met of uit hoofde van de bodemkwaliteit van het verkochte.

16. De in artikel 14 genoemde verplichting wordt gevestigd als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, rustend op het verkochte en ten behoeve van de verkoper (en diens rechtsopvolger(s) onder algemene titel). Deze kwalitatieve verplichting zal bij overgang van de eigendom van het verkochte daarop blijven rusten en zal overgaan op degene(n) die het verkochte verkrijgt/verkrijgen hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel. Mede gebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik ervan zullen verkrijgen.

17. Ten aanzien van de in lid 14 en 15 genoemde verplichtingen geldt dat, voor zover deze niet van rechtswege overgaan bij overgang of overdracht van het verkochte, de koper verplicht is deze aan zijn opvolgers in eigendom op te leggen en te doen aannemen, evenals de verplichting in dit lid vervat, op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 1.549.036,= (zegge: éénmiljoenvijfhonderdnegenenveertigduizendzesendertig euro) behoeve van verkoper of zijn rechtsopvolgers, onverminderd het recht van verkoper om alsnog nakoming te vragen en/of vergoeding van verdere schade. De koper heeft deze verplichting bij overdracht van het

geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij de vestiging van een zakelijk (gebruiks)recht daarop.

18. In het geval er sprake is van een verontreiniging die na de levering is ontstaan op percelen van verkoper welke percelen niet tot het verkochte behoren, en deze verontreiniging verspreidt zich naar het verkochte, zijn de leden 14 tot en met 17 niet van toepassing.

19. Degenen die gehouden zijn de uit deze voorwaarde voortvloeiende verplichtingen na te komen, zullen in verzuim zijn door het enkele feit van toerekenbaar tekortkomen zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding der eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd."

10.2 Verkoper en Koper komen hierbij het bepaalde in artikel 7 van de Koopakte opnieuw overeen, zodat de verplichtingen die zijn vermeld in artikel 7 van de Koopakte, worden overeengekomen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van Verkoper (NS Vastgoed B.V.) en rustend op het Verkochte.

(enzovoorts)

Bijzondere bepalingen uit de Koopakte met betrekking tot het Verkochte, overeenkomst kwalitatieve verplichting, kettingbeding

(enzovoorts)

Artikel 10. Exoneratie in verband met "as it is"- uitgangspunt

Mede gelet op hetgeen in de considerans is vermeld en onverminderd het overigens in deze overeenkomst bepaalde, wordt hierbij bepaald dat indien het verkochte of enig deel daarvan – waaronder uitdrukkelijk begrepen de van het verkochte deel uitmakende grond of het grondwater of de opstallen – eigenschappen heeft of mist respectievelijk gebreken heeft, van welke aard of omvang dan ook, die het huidige gebruik van het verkochte in de weg staan dan wel een eventueel door koper gewenst gebruik niet of niet zonder meer toestaan, dat:

1. nimmer aanleiding zal zijn tot ontbinding, vernietiging of wijziging van de onderhavige overeenkomst of tot enigerlei verrekening;

2. koper verkoper nimmer zal aanspreken tot het betalen van enige schadevergoeding, in welke vorm ook.

Koper stelt vast dat hij voldoende onderzoek heeft kunnen doen naar het verkochte.

Bij iedere overdracht of overgang – geheel of gedeeltelijk – van het verkochte, zal het bepaalde in dit artikel uitdrukkelijk ten behoeve van verkoper aan de verkrijger worden opgelegd en namens verkoper worden aanvaard."

In voormelde tekst wordt met "Verkoper" bedoeld "NS Vastgoed B.V." en wordt met "Verkrijger" bedoeld "Ontwikkelcombinatie Nieuw Kralingen Beheer B.V." en "Ontwikkelcombinatie Nieuw Kralingen C.V."

(enzovoorts)

"Artikel 12. Meerwaardeclausule bij hogere verkoopprijzen, kwalitatieve verplichtingen en kettingbeding

1. De verkoopprijzen waarmee bij de totstandkoming van de koopprijs in het

kader van onderhavig artikel rekening is gehouden zijn opgenomen in als **bijlage 11** aangehecht overzicht, onder "VON Taxatie Basevalue exclusief BTW".

2. De ten opzichte van de koopprijs (artikel 2) door koper of diens rechtsopvolger onder algemene titel aan verkoper of diens rechtsopvolger onder algemene titel verschuldigde totale vergoeding zal worden bepaald op de in onderhavig artikel opgenomen wijze.
3. Bij elke overdracht van een woning, appartement of bedrijfsruimte (al dan niet gedeeltelijk), voor of op 31 december 2029, aan de eerste particuliere eindgebruiker, handelen partijen als volgt:
 - De "VON Taxatie Basevalue exclusief BTW" prijzen worden jaarlijks met 2,35% geïndexeerd vanaf 1 januari 2019 tot het moment van overdracht door koper.
 - Het verschil tussen de gerealiseerde VON prijzen exclusief BTW en de geïndexeerde "VON Taxatie Basevalue exclusief BTW" prijzen vormt de zogenaamde delta (plus of min).
 - De grondquote is gelijk aan 30% van de delta.
 - De grondquote wordt als volgt verdeeld: 60% voor verkoper en 40% voor koper.
 - Aangezien het verkochte 31% uitmaakt van het totale door koper te ontwikkelen gebied, wordt het bedrag (plus of min) als volgt bepaald: 31% van 60%.
4. De gerealiseerde VON prijzen exclusief BTW dienen door koper te worden verschaft en door een accountant te zijn goedgekeurd. Koper of diens rechtsopvolger onder algemene titel zal de accountantsgoedkeuring aan verkoper of diens rechtsopvolger onder algemene titel jaarlijks (in het eerste kwartaal over het voorgaande jaar) ter hand stellen, indien leveringen van de woning(en), appartement(en) c.q. bedrijfsruimte (al dan niet gedeeltelijk) aan de particuliere eindgebruiker(s) hebben plaatsgevonden. Indien koper hier niet toe overgaat, zal het percentage van 60% zoals opgenomen in lid 3 op 100% worden gesteld.
Partijen zullen ieder jaar binnen één maand na ontvangst door koper van voornoemde accountantsgoedkeuring, bijlage 11 invullen en gezamenlijk vaststellen.
5. Over de op grond van lid 3 vastgestelde bedragen wordt een rentepercentage van 2,35% berekend vanaf 1 januari van het jaar waarin de levering aan de particuliere eindgebruiker heeft plaatsgevonden tot het moment waarop betaling aan verkoper plaatsvindt.
6. Betaling door koper of diens rechtsopvolger onder algemene titel aan verkoper of diens rechtsopvolger onder algemene titel van het op grond van leden 3 en 5 te bepalen totaal bedrag dient uiterlijk 15 april 2030 plaats te vinden. Indien koper niet over gaat tot betaling van het volledige bedrag uiterlijk op 15 april 2030, zal het percentage van 60% zoals opgenomen in lid 3 bij wijze van boete op 100% worden gesteld. Vanaf de dag dat betaling uiterlijk plaats had moeten vinden is koper naast voornoemd rentepercentage van 2,35%, over de additionele vergoeding en de boete wettelijke rente verschuldigd.

7. *In het geval het op grond van leden 3 en 5 te bepalen totaal bedrag lager is dan Euro 0,00 dan is verkoper of diens rechtsopvolger onder algemene titel geen additionele vergoeding verschuldigd aan koper of diens rechtsopvolger onder algemene titel.*
8. *Koper of diens rechtsopvolger onder algemene titel is verplicht de in dit artikel genoemde verplichtingen in elke overeenkomst en akte waarbij het verkochte, dat wil zeggen één of meerdere (delen van) Fasen als omschreven in **bijlage 2**, geheel of gedeeltelijk wordt vervreemd, alsmede bij de vestiging van een beperkt recht op het gehele of een deel van het verkochte, woordelijk te doen opnemen en de daaruit voortvloeiende verplichtingen ten behoeve van verkoper of diens rechtsopvolger onder algemene titel te bedingen en op te leggen aan de opvolgend gerechtigde, indien de koper/opvolgende gerechtigde geen particuliere eindgebruiker betreft. Dit op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 100.000,-- (zegge: honderdduizend euro) per verkochte woning, appartement en/of bedrijfsruimte (al dan niet gedeeltelijk) ten behoeve van verkoper of zijn rechtsopvolgers, onverminderd het recht van verkoper om alsnog nakoming te vragen en/of vergoeding van verdere schade.*
9. *De hiervoor in dit artikel omschreven verplichting tot additionele betaling zal bij juridische levering van het verkochte, dat wil zeggen één of meerdere (delen van) Fasen als omschreven in **bijlage 2**, worden gevestigd als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, rustend op het verkochte en ten behoeve van de verkoper en diens rechtsopvolger(s) onder algemene titel. Deze kwalitatieve verplichting zal bij overgang van de eigendom van het verkochte daarop blijven rusten en zal overgaan op degene(n) die het verkochte verkrijgt/verkrijgen hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel. Mede gebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik ervan zullen verkrijgen. Indien en voor zover de in dit artikel omschreven verplichting tot additionele betaling niet van rechtswege overgaat bij overgang of overdracht van het verkochte, geldt dat de koper verplicht is deze aan zijn opvolgers in eigendom op te leggen en te doen aannemen, evenals de verplichting in deze zin vervat, op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 100.000, (zegge: honderdduizend euro) per verkochte woning, appartement en/of bedrijfsruimte (al dan niet gedeeltelijk) ten behoeve van verkoper of zijn rechtsopvolgers, onverminderd het recht van verkoper om alsnog nakoming te vragen en/of vergoeding van verdere schade. De koper heeft deze verplichting bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij de vestiging van een beperkt recht daarop.*
10. **Zodra de woning, het appartement c.q. de bedrijfsruimte (al dan niet gedeeltelijk) aan de eerste particuliere eindgebruiker is geleverd, komt de gevestigde kwalitatieve verplichting uit lid 9 van dit artikel met betrekking tot de woning, het appartement c.q. de bedrijfsruimte in kwestie te vervallen.**

Artikel 13. Meerwaardeclausule bij gewijzigd gebruik/gewijzigde bestemming, kwalitatieve verplichting en kettingbeding

1. *De koopprijs van het verkochte is in het kader van onderhavig artikel*

gebaseerd op een inschatting van de ontwikkelingsmogelijkheden van het verkochte ten gevolge van een (voorgenomen) planologische bestemmingswijziging in de zin van de Wro (dan wel een daarvoor in de plaats komende wet). Bij het bepalen van de koopprijs is uitgegaan van het toekomstig gebruik van het verkochte als (her)ontwikkellocatie, zijnde de realisatie van 550 grondgebonden woningen, 50 beneden-bovenwoningen (hierna tezamen: "woningen"), 200 appartementen (hierna: "appartementen") alsmede 29.670 m² grond ten behoeve van bedrijventerrein (hierna: "bedrijventerrein").

2. Indien koper of diens rechtsopvolger onder algemene titel voor of op 31 december 2029 een onherroepelijke omgevingsvergunning (bouwen) verkrijgt ten behoeve van significant meer of andere (meerwaarde genererende) ontwikkelingen dan de in artikel lid 1 vermelde ontwikkelingen op het verkochte (550 grondgebonden woningen, 50 beneden-bovenwoningen, 200 appartementen alsmede 29.670 m² bedrijventerrein), dan zal koper aan verkoper of diens rechtsopvolger onder algemene titel een nabetaling op de koopprijs doen. Onder "significant meer ontwikkelingen" wordt in dit artikel verstaan een toevoeging aan het woonprogramma van 50 of meer woningen en/of appartementen (voor het bepalen hiervan worden woningen en appartementen opgeteld), dan wel uitbreiding van het aantal m² bedrijventerrein. Bij een toevoeging van 1 – 49 woningen en/of appartementen (voor het bepalen hiervan worden woningen en appartementen worden opgeteld) zal geen nabetaling plaatsvinden. De nabetaling wordt vastgesteld op zestig procent (60%) van de op basis van lid 5 vast te stellen waardevermeerdering.
3. Koper of diens rechtsopvolger onder algemene titel is verplicht binnen drie (3) maanden nadat een onherroepelijke omgevingsvergunning (bouwen) is afgegeven ten behoeve van de realisatie als hiervoor bedoeld, aan verkoper of diens rechtsopvolger onder algemene titel bij aangetekend schrijven daarvan melding te doen, bij gebreke waarvan het percentage van 60% als opgenomen in lid 2 op 100% wordt gesteld.
4. Koper of diens rechtsopvolger onder algemene titel is de hiervoor bedoelde nabetaling aan verkoper of diens rechtsopvolger onder algemene titel verschuldigd, te rekenen vanaf de dag waarop de onherroepelijke omgevingsvergunning (bouwen) is afgegeven, te vermeerderen met de alsdan geldende wettelijke rente.
5. De omvang van de waardevermeerdering (en daarmee de nabetalingsverplichting) als bedoeld in dit artikel, zal worden bepaald door een door koper en verkoper gezamenlijk aan te wijzen taxateur bij wege van bindend advies. Indien partijen geen overeenstemming bereiken over de gezamenlijk aan te wijzen taxateur dan zal elk der partijen een eigen taxateur aanwijzen. Deze beide taxateurs zullen gezamenlijk een derde taxateur benoemen. De waardevermeerdering zal alsdan bij meerderheid worden vastgesteld. De (gezamenlijke) uitspraak van de taxateur(s) is bindend. Elke partij betaalt de kosten van zijn eigen taxateur. De kosten van de gezamenlijk benoemde taxateur dan wel de derde taxateur komen voor rekening van koper en verkoper, voor gelijke delen.

6. *Koper of diens rechtsopvolger onder algemene titel is verplicht de in dit artikel genoemde verplichtingen in elke overeenkomst en akte waarbij het verkochte, dat wil zeggen één of meerdere (delen van) Fasen als omschreven in **bijlage 2**, geheel of gedeeltelijk wordt vervreemd, alsmede bij de vestiging van een beperkt recht op het gehele of een deel van het verkochte, woordelijk te doen opnemen en de daaruit voortvloeiende verplichtingen ten behoeve van verkoper of diens rechtsopvolger onder algemene titel te bedingen en op te leggen aan de opvolgend gerechtigde. Dit op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 500.000,- (zegge: vijfhonderdduizend euro) ten behoeve van verkoper of zijn rechtsopvolgers, onverminderd het recht van verkoper of diens rechtsopvolger onder algemene titel om alsnog nakoming te vragen en/of vergoeding van verdere schade.*
7. *De hiervoor in dit artikel omschreven verplichting tot nabetaling zal bij juridische levering van het verkochte, dat wil zeggen één of meerdere (delen van) Fasen als omschreven in **bijlage 2**, worden gevestigd als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, rustend op het verkochte en ten behoeve van de verkoper en diens rechtsopvolger(s) onder algemene titel. Deze kwalitatieve verplichting zal bij overgang van de eigendom van het verkochte daarop blijven rusten en zal overgaan op degene(n) die het verkochte verkrijgt/verkrijgen hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel. Mede gebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik ervan zullen verkrijgen. Indien en voor zover de in dit artikel omschreven verplichting tot nabetaling niet van rechtswege overgaat bij overgang of overdracht van het verkochte, geldt dat de koper of diens rechtsopvolger onder algemene titel verplicht is deze aan zijn opvolgers in eigendom, op te leggen en te doen aannemen, evenals de verplichting in deze zin vervat, op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 500.000,- (zegge: vijfhonderdduizend euro) ten behoeve van verkoper of zijn rechtsopvolgers, onverminderd het recht van verkoper of diens rechtsopvolger onder algemene titel om alsnog nakoming te vragen en/of vergoeding van verdere schade. De koper of diens rechtsopvolger onder algemene titel heeft deze verplichting bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij de vestiging van een beperkt recht daarop.*
8. ***Zodra de woning, het appartement c.q. de bedrijfsruimte (gedeeltelijk) aan de eerste particuliere eindgebruiker is geleverd en/of betaling aan verkoper heeft plaatsgevonden, komt de gevestigde kwalitatieve verplichting uit lid 7 van dit artikel met betrekking tot de woning, het appartement c.q. de bedrijfsruimte in kwestie te vervallen.***
- 11.2 *Verkoper en Koper komen hierbij het bepaalde in artikel 12 en 13 van de Koopakte opnieuw overeen, zodat de verplichtingen die zijn vermeld in artikel 12 en 13 van de Koopakte, worden overeengekomen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van Verkoper (NS Vastgoed B.V.) en rustend op het Verkochte.*
- 11.3 *Verkoper bedingt van Koper de verplichtingen van persoonlijke aard*

zoals hiervoor vermeld in de in artikel 11.1 aangehaalde tekst. Koper aanvaardt deze verplichtingen, neemt die verplichtingen op zich en verbindt zich bij geheel of gedeeltelijke vervreemding (ook in economische zin) van het Verkochte, alsmede bij verlening van enig (zakelijk) gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe gerechtigde door middel van een kettingbeding ten behoeve van Verkoper (NS Vastgoed B.V.) op te leggen, dat ten behoeve van Verkoper aan te nemen en, in verband daarmee, om al het hiervoor bepaalde, in de akte van levering, vestiging van (beperkt) gebruiks- of genotsrecht of verlening van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen.

11.4 Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor de in dit Artikel 11 vermelde lasten en beperkingen.”

Artikel 12. Privaatrechtelijke lasten en beperkingen

12.1 Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen met betrekking tot het Verkochte, wordt te dezen verwezen naar voormelde titel van aankomst (deel 19910, nummer 12 reeks Rotterdam), waarin onder meer het navolgende woordelijk voorkomt:

“4. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN.

4.1 RIT, RIB, NSVastgoed, alsmede NSStations zijn volledig bekend met het bepaalde voorkomende in:

(i)“

ENZOVOORTS

“(iv) voor wat betreft het vervallen perceel, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, nummer 3371, afkomstig uit het vervallen perceel nummer 2968, van diezelfde kadastrale gemeente en sectie, de sub 3.3 onder (iv) bedoelde akte (deel 3222, nummer 9), luidende:

E. Het plaatsen van een terreinafscheiding in de nieuwe eigendomsgrens zal op eerste aanzegging van de Gemeente door de zorg van N.V. Nederlandsche Spoorwegen geschieden.

Het onderhoud daarvan zal door en voor rekening van N.V. Nederlandsche Spoorwegen plaatsvinden.”;

Enzovoorts

“(vii) voor wat betreft de Registergoederen-NSV, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, nummers 3631 (gedeeltelijk) en 3632, afkomstig uit het vervallen perceel nummer 3367 van diezelfde kadastrale gemeente en sectie:

de sub 4.1 onder (iv) bedoelde akte (deel 3222, nummer 9) en het daaruit sub 4.1 onder (iv) aangehaalde;”

@begin bouwnummer @553 tot en met 571 @*

2. voor wat betreft het verkochte (het perceel kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, nummer @) verwezen naar een voormelde akte van levering op @ verleden voor @mr. F.W.W.M. Govers, notaris te Capelle aan den IJssel ingeschreven in voormeld register 4 op @ in deel @, nummer @, in voormelde akte is onder meer het navolgende bepaald:

“2.1. Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende

zaken van Rotterdam (2007)

De Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam (2007) vastgesteld bij het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam de dato vijf december tweeduizend zes, en neergelegd in een akte op negentien januari tweeduizend zeven verleden voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam op tweeëntwintig januari tweeduizend zeven in register Hypotheken 4, deel 51527, nummer 49, en gedeponeed bij de griffie van de Rechtbank te Rotterdam op vierentwintig januari tweeduizend zeven onder akte nummer 12/2007.

De Koper heeft bij het sluiten van de Koopovereenkomst een exemplaar van de Algemene Voorwaarden ontvangen en van de inhoud daarvan kennisgenomen. Uit de Algemene Voorwaarden worden hier speciaal vermeld:

“Artikel 10

Lasten en belastingen

- 10.1 *Lasten en belastingen die zijn of worden geheven in verband met de Onroerende Zaak komen vanaf de Datum Van Verlijden voor rekening van de Eigenaar.*
- 10.2 *Onder lasten en belastingen zijn mede begrepen lasten en belastingen die moeten worden voldaan door een eigenaar van de Onroerende Zaak, ongeacht of die lasten en belastingen door de Gemeente zijn verschuldigd (geweest) of niet.*

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 Akte wordt aangegeven; meer of anders bouwen dan in de Akte is aangegeven is niet toegestaan;*
 - b. *in geval van een renovatie- of bouwplicht met de renovatie of de bouw te beginnen terstond na de Datum Van Verlijden en deze werkzaamheden met bekwame spoed ononderbroken voort te zetten en te voltooien;*
 - c. *de Onroerende Zaak in 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 Akte;*
 - e. *toe te laten, dat op, aan, in of boven de Onroerende Zaak voor openbare doeleinden palen, kabels, leidingen, schakelkasten, armaturen, aanduidingsborden, 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 Onroerende Zaak ten genoegen van de Gemeente af te scheiden en afgescheiden te houden; indien de Eigenaar binnen één maand na daartoe door de Gemeente te zijn gemaand deze verplichting niet nakomt, zal de Gemeente zonder tussenkomst van de rechter bevoegd zijn de voor een afscheiding noodzakelijke voorziening zelf te treffen; de kosten van dit laatste zijn voor rekening van de Eigenaar en dienen te worden betaald binnen dertig dagen, nadat de Gemeente deze kosten aan hem in rekening heeft gebracht;
 - h. bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan het eigendomsbewijs inclusief de Milieurapportage of een afschrift of uittreksel daarvan aan zijn rechtsopvolger te overhandigen; is sprake van een vervreemding van een gedeelte van de Onroerende Zaak, dan kan met overlegging van een kopie van deze documenten worden volstaan.
- 13.2. De Gemeente kan ontheffing 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 uitsluitend 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;
- dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen.
- 14.2. In geval 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.
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 appartementseigenaars 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 wijziging heeft bevolen.

- 14.3. *Bij overtreding van het bepaalde in de artikelen 14.2 zal de Gemeente – onverminderd het bepaalde in artikel 17 – van zowel de vereniging van eigenaars als van ieder van de appartementseigenaars kunnen verlangen, dat de akte van splitsing en/of het reglement in de oude toestand worden/wordt hersteld.*
- 14.4 *Indien de Onroerende Zaak in appartementen is gesplitst, is het in dit artikel 14 bepaalde voor de appartementseigenaar overeenkomstig van toepassing.*

Artikel 19

Mededelingen

- 19.1. *De Gemeente kan alle mededelingen en kennisgevingen rechtsgeldig op de laatste aan haar gemelde (gekozen) woonplaats doen.*
- 19.2. *Indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen, is bij een vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan, de verkrijger verplicht onverwijld aan de Gemeente van zijn verkrijging mededeling te doen.*
De verkrijger legt bij deze mededeling over een authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken, zoals:
- a. *bij verkrijging onder algemene titel (een afschrift van) een verklaring van erfrecht of een afschrift van de fusieakte;*
 - b. *bij verkrijging onder bijzondere titel een afschrift van de akte van levering.*
- 19.3. *Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen mededelingen en kennisgevingen schriftelijk worden gedaan.”*

2.2. Bijzondere Voorwaarden

Artikel 1

Staat van aflevering

1. *De Gemeente levert bij deze de Onroerende Zaak in afwijking van artikel 2 van de Algemene Voorwaarden af in Fiscaal bouwrijpe staat overeenkomstig artikel 16 lid 4 en artikel 7b lid 1 van de Samenwerkingsovereenkomst. De gemeente zal geen milieukundige maatregelen (doen) uitvoeren voorafgaand aan de levering van de Onroerende zaak. De artikelen 4.1, 4.2 en 4.3 van de Algemene Voorwaarden zijn niet van toepassing.*

De verkrijger aanvaardt de in het vorige lid bedoelde aflevering.”
(enzovoorts)

Artikel 5

Bouwplicht

1. *De Eigenaar is verplicht op de Onroerende Zaak:*
- @;
te bouwen casu quo aan te leggen, voor zover van toepassing, overeenkomstig het bij de Gemeente ingeschreven bouwplan onder dossiernummer OMV. @ waarvoor op @ door de Gemeente de Omgevingsvergunning is verleend.
2. *Onder bruto vloeroppervlakte wordt begrepen de bruto vloeroppervlakte gemeten naar de Nederlandse Norm NEN 25802.*

Artikel 6

Bestemming en Gebruik

1. De Onroerende Zaak is bestemd voor
- @
zulks overeenkomstig de uit Akte blijkende opzet van Partijen.
De Onroerende Zaak dient ook als zodanig gebruikt te worden.

Artikel 7

Derdenwerking

1. Partijen 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.
2. Alle 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 verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn, indien sprake is van een verplichting om te doen.
3. De Eigenaar zal:
 - a. bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of
 - b. bij bezwaring van de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek;zijn verplichtingen uit hoofde van de Akte ten behoeve van de Gemeente opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de Gemeente aannemen.
4. De boetebepaling vermeld in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden is wat betreft de Onroerende Zaak met betrekking tot het bepaalde in dit artikel overeenkomstig van toepassing, welke boete op grond van artikel 4 lid 2 van de Koopovereenkomst nooit hoger zal zijn dan 10% van de koopprijs.

Artikel 8

Overdracht van rechten

1. Gelijktijdig met deze overdracht van de Onroerende Zaak gaan op Eigenaar over alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die de Gemeente tegen haar rechtsvoorgangers en/of derden – daaronder begrepen (onder-)aannemers, installateurs en leveranciers – ten aanzien van de Onroerende Zaak heeft.
Voor het geval ten aanzien van een of meer van die rechten – om welke reden ook – de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van het in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek bepaalde:
 - a. wordt het betreffende recht geacht te zijn begrepen in de in de Koopovereenkomst vervatte koop; en
 - b. levert de Gemeente het betreffende recht aan Eigenaar, die dat recht

van de Gemeente aanvaardt.

De Gemeente verleent hierbij volmacht aan Eigenaar die deze volmacht aanvaardt, om de hiervoor bedoelde overdracht van rechten of wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren.

2. Eigenaar is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de betreffende schuldenaar respectievelijk overheidsinstantie."

@einde bouwnummer @553 tot en met 571 @*

Aanvaarding

Voor zover in bovengemelde bepalingen en/of voormelde titels van aankomst verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet verkoper dat hierbij en wordt een en ander hierbij door koper aanvaard.

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

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Algemene erfdienstbaarheid

Erfdienstbaarheden handhaving bestaande toestand tussen de percelen plaatselijk bekend Johanna van Muijwijkstraat @ tot en met @ (@on@even) te Rotterdam, tijdens de bouw bekend als bouwnummers 550 tot en met 571, project Nieuw Kralingen, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, nummers @ tot en met @.

Ten behoeve en/of ten laste van het bij deze akte geleverde perceel, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, nummer @, enerzijds en ten behoeve en/of ten laste van de overige genoemde percelen, voor zover deze percelen nog op naam van verkoper staan, kadastraal bekend als voormeld, anderzijds, worden hierbij over en weer gevestigd en aanvaard - en voor zover de levering van bedoelde naastgelegen percelen reeds heeft plaatsgehad, zijn bij die betreffende akten van levering reeds gevestigd en aanvaard - al die erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die percelen zich na afbouw van de daarop te bouwen casu quo thans in aanbouw zijnde opstallen ten opzichte van elkander bevinden blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de uitvoering van standaard meerwerkopties tijdens de bouw en handhaving van het gevelbeeld zoals de woning aan koper is opgeleverd, de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels onder meer ten behoeve van telefoonaansluiting, energie en het centrale antennesysteem, de afvoer van hemelwater, grondwater, gootwater en faecaliën (door rioleringswerken of anderszins), eventuele inbalkingen en inankeringen, tuinmuren, beschoeingen, over- en onderbouw, toevoer van licht en lucht, alsmede uitzicht, zijnde hieronder niet begrepen een verbod om te bouwen of verbouwen; deze erfdienstbaarheden zullen blijven bestaan, ook al mochten de heersende erven zowel door bebouwing, verbouwing als anderszins van aard en/of bestemming worden veranderd, waardoor verzwaaring van die erfdienstbaarheden mocht plaats hebben, waarbij met name geldt:

1. **de erfdienstbaarheid van licht**, inhoudende te dulden dat aan en in de op het heersende erf te bouwen woning, balkons, ramen en lichten zijn op kortere afstand van het dienend erf dan bij de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor de in de wet genoemde beperkingen gelden;

2. **de erfdienstbaarheid van uitzicht**, inhoudende het verbod van het dienend erf om de tuin, voor zover deze grenst aan de openbare straat en voor zover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen of opstallen te hebben dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de gevels van de volgens het thans bestaande bouwplan op het heersend erf te bouwen casu quo gebouwde woning wordt belemmerd;
3. **de erfdienstbaarheid van overbouw en van het hebben van bouwwerken volgens de optielijst**, inhoudende de verplichting voor het dienende erf te dulden, dat bij de uitvoering van het huidige bouwplan eventueel een op een naast gelegen perceel te bouwen woning of de daarbij behorende berging, gedeeltelijk op zijn perceel wordt gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo versnijdingen van de funderingen of de bij deze woning behorende leidingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht. Deze erfdienstbaarheid geldt in het bijzonder voor bouwwerken op een naast gelegen perceel die worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden;
4. **de erfdienstbaarheid van inbalking en inankering**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan, balken, ankers enzovoort van op een naastgelegen perceel staande woning in zijn perceel zijn aangebracht;
5. **de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop overeenkomstig de aan te brengen goten, leidingen en putten** en mede inhoudende de verplichting voor het dienende erf het overlopende water van de daken van de op de heersende erven gebouwde opstallen te ontvangen;
6. **de erfdienstbaarheid van afvoer van faecaliën en huishoudwater, overeenkomstig de aan te brengen putten en leidingen naar het gemeenteriool**, inhoudende dat het onderhoud van deze putten en leidingen voor gemeenschappelijke rekening is van de aangesloten percelen;
7. **een erfdienstbaarheid van nutsvoorzieningen**, inhoudende de verplichting tot het dulden van het aanleggen, hebben, onderhouden en vervangen van nutsvoorzieningen in de ruimste zin van het woord daaronder begrepen leidingen en voorzieningen voor elektriciteit, gas, water, riolering, centrale antenne-inrichting, openbare verlichting en dergelijke op of in het dienend erf dan wel aan de op het dienend erf op te richten opstallen, conform het geprojecteerde plan;
8. **de erfdienstbaarheid van drainage**, inhoudende de verplichting te dulden, dat in het dienend erf een onder de opstallen te leggen drainageleiding met bijbehorende doorspoelputten in de (zij-)tuin wordt aangelegd, gehouden, onderhouden, en vervangen. De erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de verplichting voor de eigenaren van de dienende erven tot onderhoud en schoonspuiten van deze leiding, welk onderhoud en schoonspuiten voor gezamenlijke rekening zal worden verricht. Handelingen tot gewoon

onderhoud of tot behoud van de leiding kunnen plaatsvinden indien daartoe besloten is door een meerderheid van de eigenaren, zulks onverminderd de draagplicht van iedere afzonderlijke eigenaar;

9. **de erfdienstbaarheid tot instandhouding van de tuin**, inhoudende de verplichting om de bij de woning behorende tuin in te richten en te voorzien van groeninvulling, zodanig dat maximaal vijftig procent (50%) van de tuin wordt verhard, de tuin te onderhouden en in stand te houden.
10. **de erfdienstbaarheid tot handhaving van een infiltratiekoffer ten behoeve van de waterberging**, inhoudende de verplichting om de aanwezigheid van de in de achtertuin aangebrachte infiltratiekoffer voor eigen rekening te handhaven, te gedogen, te onderhouden dan wel, indien nodig, te vervangen voor een soortgelijke infiltratiekoffer.
11. **de erfdienstbaarheid tot handhaving van een nestkast(en)**, inhoudende de verplichting, nadat zo'n nestkast door verkoper aan/in de woning is aangebracht, deze nestkast(en) voor eigen rekening te handhaven, te gedogen, te onderhouden dan wel, indien nodig, te vervangen voor een soortgelijke nestkast.
12. **de erfdienstbaarheid tot handhaving van een zogenaamde "Delftse stoep"**, inhoudende de verplichting om de aanwezigheid van de aan de voorzijde van de woning aangebrachte "Delftse stoep" voor eigen rekening ongewijzigd te handhaven, te gedogen, te onderhouden dan wel, indien nodig, te vernieuwen.
13. **de erfdienstbaarheid tot handhaving van erfafscheidingen in de vorm van hagen en/of (tuin)muren en/of (hedera) hekwerken grenzend aan openbaar gebied en/of het gemeenschappelijk binnengebied en/of het (gemeenschappelijk) voetpad**, inhoudende de verplichting om, nadat zo'n afscheiding door de verkoper is aangebracht, deze verder voor eigen rekening te handhaven, te gedogen, te onderhouden dan wel, indien nodig, te vervangen door een soortgelijke afscheiding.

Koper aanvaardt de vestiging van de voorschreven erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van zijn gemeld perceel.

[@begin bouwnummers 551 tot en met 556@](#)

Erfdienstbaarheid van voetpad

Met betrekking tot het voetpad gelegen op de percelen kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, nummers @ tot en met @ tijdens de bouw bekend als bouwnummer 551 tot en met 556 plaatselijk bekend Johanna van Muijlwijkstraat @ tot en met @ (@on@even) te Rotterdam.

Ten behoeve en/of ten laste van het bij deze akte geleverde perceel, kadastraal bekend gemeente **Kralingen**, sectie **C**, nummer @, enerzijds en ten behoeve en/of ten laste van de overige aan bedoeld pad gelegen percelen voor zover deze percelen nog op naam van verkoper staan, kadastraal bekend als voormeld, anderzijds, wordt hierbij gevestigd en aanvaard, als dienende en heersende erven - en voor zover de levering van bedoelde naastgelegen percelen reeds heeft plaatsgehad, is bij die betreffende akten van levering reeds gevestigd en aanvaard - de erfdienstbaarheid van voetpad, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat het op het dienend erf gelegen gedeelte van het voetpad, welk voetpad is gelegen aan de

achterkant van voormelde percelen, wordt gebruikt als voetpad, onder de navolgende bedingen:

- vanaf de uitgang(en) van het heersend erf en vanaf de openbare weg dient over en weer de kortste route over het dienend erf genomen te worden;
- het is aan de eigenaren en gebruikers van het heersend erf niet toegestaan zich langdurig op te houden op het dienend erf;
- het voetpad zal uitsluitend mogen worden gebruikt om te voet daarover te gaan, zo nodig met een kinderwagen, met een (brom)fiets of motorvoertuig aan de hand (met afgezette motor) met uitzondering van voertuigen voor invaliden;
- het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op het dienend erf te plaatsen of te parkeren, die het gebruik daarvan belemmeren;
- het is verboden een toegangshek(je) tot de tuin over het voetpad te laten scharnieren;
- de kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van het pad komen voor rekening van de eigenaren aan wie het gebruik van het voetpad toekomt en wel per woning voor een gelijk deel;
- het gebruik van het voetpad is geheel voor eigen risico.

Ter zake (de vestiging van) de erfdienstbaarheid is geen vergoeding verschuldigd. De erfdienstbaarheid is onvoorwaardelijk en niet aan inkorting, ontbinding of vernietiging onderhevig. De erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd. De erfdienstbaarheid zal niet kunnen worden opgezegd.

@einde bouwnummers 551 tot en met 556@

Koper aanvaardt de vestiging van de voorschreven erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van zijn gemeld perceel.

G. ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle eventuele ontbindende voorwaarden, die zijn overeengekomen in de koop- en aannemingsovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch de verkoper, noch de koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

H. OVERDRACHTSBELASTING/OMZETBELASTING

Koper doet een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, omdat het verkochte een bouwterrein is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968 met de daarop eventueel reeds in aanbouw zijnde opstallen en ter zake van de onderhavige levering omzetbelasting verschuldigd is en het verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

I. VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

De eigenaar en koper geven volmacht aan de ten kantore van Govers Spil Notarissen te Capelle aan den IJssel en Rotterdam, danwel hun plaatsvervanger of ambtsopvolger, werkzame personen om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

WOONPLAATSKEUZE

Partijen kiezen voor de tenuitvoerlegging van deze akte en al haar gevolgen algemeen woonplaats ten kantore van de tegenwoordige of latere bewaarder van deze akte.

De identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen/partijen is door mij, notaris, aan de hand van de daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Deze akte is verleden te Capelle aan den IJssel@Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. 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 en met de inhoud in te stemmen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om@

CONCEPTE