

## AKTE VAN LEVERING

\*

Heden, \* verschenen voor mij, \*, notaris gevestigd te Papendrecht:

1. mevrouw JEAN ELISABETH VERHOEF-DE LA RAMBELJE, geboren te Djakarta (Indonesie) op drie april negentienhonderd tweeënzestig, werkzaam ten kantore van voornoemde notaris aan het Bosch 107, 3353 GD Papendrecht, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
  - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **VORM BOUW B.V.**, gevestigd te Papendrecht, kantoorhoudende Veerweg 165, 3351 HC Papendrecht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder dossiernummer 23024782; deze vennootschap hierna te noemen "de verkoper";
  - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid \*\*, gevestigd te \*, kantoorhoudende \*, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder dossiernummer \*; deze vennootschap hierna te noemen "de vennootschap";

2. \*

hierna ook \*tezamen te noemen: de koper.

Blijkende van gemelde volmacht sub a. uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte van (hoofd)splitsing op tien december tweeduizend zeven voor Mr G. Venekamp, notaris gevestigd te Papendrecht, verleden, welke akte bij afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op elf december tweeduizend zeven in hypotheken register nummer 4 in deel 53646 nummer 65.

en blijkende van gemelde volmacht sub b. uit een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte is gehecht \*is gehecht aan een akte van levering op \* voor Mr G. Venekamp, notaris gevestigd te Papendrecht, verleden, welke akte bij afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op \* in hypotheken register nummer 4 in deel \* nummer \*.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

### ALGEMEEN

1. Verkoper was eigenaar van:

**De (hoofd-)appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Papendrecht, sectie D, complexaanduiding 616 A, appartementsindex 1 tot en met 12, omvattende:**  
**een stallinggarage in de onderbouw, woongebouwen en woonblokken (onderverdeeld in een honderd zes en zeventig (176) auto opstelplaatsen, drie (3) motor opstelplaatsen en vijftien (15) losse bergingen en een honderd drie en dertig (133) etagewoningen en zes (6) bedrijfs-/horecaruimten en vijf en twintig (25) grondgebonden woningen) gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Papendrecht, sectie D, nummers 561, 562, 563, 569, 570 en 571, ter gezamenlijke grootte van vijf en negentig are en twee en zeventig centiare (95 a. 72 ca), welk perceel nummers 562 en 569 belast zijn met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van de gemeente Papendrecht voor het hebben en houden van een openbare weg tussen de gebouwen en de**

perceelnummers 561, 562 en 563 belast zijn met één en de perceelnummers 569,570 en 571 met drie zakelijk recht(en) van opstal, ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **ENECO MILIEU B.V.** hierna te noemen **Eneco**, voor het hebben en houden van kabels en leidingen, en de perceelnummers 563 en 570 belast zijn met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van **OASEN N.V.** voor het hebben en houden van een leiding, terwijl op gemelde perceel nummers 569, 570 en 571 een aantekening is geplaatst als bedoeld in artikel 55 Wet Bodembescherming, welke splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:107 Burgerlijk Wetboek heeft plaatsgevonden bij hiervoor omschreven akte.

2. Verkoper is vervolgens bij akte op \* voor genoemde notaris Venekamp, welke akte bij afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers op \*, in register hypotheek 4, in deel \*, nummer \*, overgegaan tot de ondersplitsing van:

**Het (hoofd-) appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D, complexaanduiding 616 A, appartementsindex 9, omvattende:**

- a. **het twee duizend zeven honderd acht en zeventig/vijf en twintig duizend acht honderd zeven en dertigste (2778/25837ste) onverdeeld aandeel in in de gemeenschap, bestaande uit een stallinggarage in de onderbouw, woongebouwen en woonblokken (onderverdeeld in een honderd zes en zeventig (176) auto opstelplaatsen, drie (3) motor opstelplaatsen en vijftien (15) losse bergingen en een honderd drie en dertig (133) etagewoningen en zes (6) bedrijfs-/horecaruimten en vijf en twintig (25) grondgebonden woningen) gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Papendrecht, sectie D, nummers 561, 562, 563, 569, 570 en 571, ter gezamenlijke grootte van vijf en negentig are en twee en zeventig centiare (95 a. 72 ca), welk perceel nummers 562 en 569 belast zijn met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van de gemeente Papendrecht voor het hebben en houden van een openbare weg tussen de gebouwen en de perceelnummers 561, 562 en 563 belast zijn met één en de perceelnummers 569,570 en 571 met drie zakelijk recht(en) van opstal, ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **ENECO ENERGIE POWER PLUS B.V.** hierna te noemen **Eneco**, voor het hebben en houden van kabels en leidingen, en de perceelnummers 563 en 570 belast zijn met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van **OASEN N.V.** voor het hebben en houden van een leiding, terwijl op gemelde perceel nummers 569, 570 en 571 een aantekening is geplaatst als bedoeld in artikel 55 Wet Bodembescherming.**
- b. **het recht op het uitsluitend gebruik van het appartementengebouw Klipper (ensemble C en deel van D) met zestien (16) grondgebonden woningen en drie bergingen in de onderbouw, en toebehoren, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend,**

Het aan de koper over te dragen appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van woonruimte maakt deel uit van deze ondersplitsing.

3. Verkoper is bij akte op achttien december tweeduizend zeven voor genoemde notaris Venekamp, welke akte bij afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers op achttien december tweeduizend zeven, in register hypotheek 4, in deel 53646, nummer 181, overgegaan tot onder andere de ondersplitsing van:  
**het (hoofd-) appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Papendrecht, sectie D, complexaanduiding 616 A, appartementsindex 1, omvattende:**
  - a. **het tweeduizend eenhonderd en tien/vijf en twintig duizend acht honderd zeven en dertigste (2110/25837ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een stallinggarage in de onderbouw, woongebouwen en woonblokken (onderverdeeld in een honderd zes en zeventig (176) auto opstelplaatsen, drie (3) motor opstelplaatsen en vijftien (15) losse bergingen en een honderd drie en dertig (133) etagewoningen en zes (6) bedrijfs-/horecaruimten en vijf en twintig (25) grondgebonden woningen) gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Papendrecht, sectie D, nummers 561, 562, 563, 569, 570 en 571, ter gezamenlijke grootte van vijf en negentig are en twee en zeventig centiare (95 a. 72 ca), welk perceel nummers 562 en 569 belast zijn met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van de gemeente Papendrecht voor het hebben en houden van een openbare weg tussen de gebouwen en de perceelnummers 561, 562 en 563 belast zijn met één en de perceelnummers 569,570 en 571 met drie zakelijk recht(en) van opstal, ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ENECO MILIEU PLUS B.V. hierna te noemen Eneco, voor het hebben en houden van kabels en leidingen, en de perceelsnummers 563 en 570 belast zijn met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van OASEN N.V. voor het hebben en houden van een leiding, terwijl op gemelde perceel nummers 569, 570 en 571 een aantekening is geplaatst als bedoeld in artikel 55 Wet Bodembescherming .**
  - b. **het recht op het uitsluitend gebruik van een honderd zes en zeventig (176) auto opstelplaatsen, drie (3) motor opstelplaatsen en vijftien (15) losse bergingen in de stallinggarage in de onderbouw en toebehoren, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend.**
4. Het aan de koper over te dragen appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van een \*auto opstelplaats maakt deel uit van deze ondersplitsing.  
KOOPOVEREENKOMST, KOOPPRIJS.
  1. De verkoper heeft blijkens een met koper aangegane koopovereenkomst aan koper verkocht, die blijkens voormelde koopovereenkomst heeft gekocht, het/ de na te melden appartementsrecht\*en zulks voor een \*totale koopsom van \* inclusief een en twintig procent (21%) omzetbelasting \*voor beide appartementsrechten tezamen.
  2. Deze koopsom is voldaan \* inclusief een en twintig procent (21%)

omzetbelasting, voor welke betaling de koper bij deze kwijting wordt verleend door de verkoper.

3. De vennootschap heeft met koper aangegaan een aannemingsovereenkomst houdende de verplichting voor de vennootschap tot de (af)bouw van het complex met daarin begrepen het door koper gekochte appartementsrecht zulks voor een totale aanneemsom van \* inclusief een en twintig procent (21%) omzetbelasting.
4. Van de totale aanneemsom is voldaan een gedeelte ten bedrage van \* inclusief een en twintig procent (21%) omzetbelasting, voor welke betaling de koper bij deze kwijting wordt verleend door de verkoper en de vennootschap.

#### LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK.

Ter uitvoering van gemelde koopovereenkomst levert de verkoper aan koper, die bij deze aanvaardt, \*ieder voor de onverdeelde helft:

1. \*.
2. \*,

**welke appartementsrechten zijn belast met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van de gemeente Papendrecht;**

hierna ook te noemen: "het verkochte", door koper te gebruiken als woonhuis, \*berging en auto opstelplaats\*en.

#### VOORAFGAANDE VERKRIJGING.

De (daarna in appartementen gesplitste) onroerende zaak is door verkoper in eigendom verkregen:

voor zover betreft de kadastrale percelen gemeente Papendrecht sectie D nummers 569, 570 en 571:

door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers te Rotterdam in register hypotheek 4 op negen en twintig december negentienhonderd acht en negentig in deel 18543, nummer 7, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op acht en twintig december negentienhonderd acht en negentig voor Mr G. Venekamp, notaris te Papendrecht verleden, en

voor zover betreft het kadastrale perceel gemeente Papendrecht sectie D nummer 561, 562 en 563:

door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers te Rotterdam in register hypotheek 4 op negen november tweeduizend zeven in deel 53450, nummer 139 van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op acht november tweeduizend zeven voor Mr G. Venekamp, notaris te Papendrecht verleden.

#### KOSTEN EN BELASTINGEN.

##### Artikel 1.

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de notariskosten en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de verkoper.
2. De wegens de levering van het verkochte over de grond en aannemingstermijnen verschuldigde omzetbelasting is voor rekening van de koper. Deze is in de koop-/aanneemsom begrepen.

#### LEVERINGSVERPLICHTING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT.

##### Artikel 2.

1. De verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren, die:
  - a. onvoorwaardelijk is;
  - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen

- daarvan;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden en andere lasten en beperkingen 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.

#### TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING, BATEN EN LASTEN, RISICO.

##### Artikel 3.

De feitelijke levering van het verkochte vindt plaats bij de oplevering voor bewoning. Gedurende de (af)bouw blijft het verkochte voor risico van de verkoper en/of de vennootschap.

#### GARANTIES VAN DE VENNOOTSCHAP.

##### Artikel 4.

De verkoper garandeert het navolgende:

- a. de verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte is zonder recht of titel niet in gebruik bij derden;
- c. voor de verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- d. voor zover op het verkochte zakelijke lasten rusten, zijn de verschenen termijnen daarvan voldaan;
- e. alle bepalingen uit de tussen de verkoper en de koper gesloten koopovereenkomst, waarvan een getekende exemplaar ten kantore van genoemde notaris berust, blijven, voorzover nog van toepassing onverminderd van kracht.
- e. alle bepalingen uit de tussen de vennootschap en de koper gesloten aannemingsovereenkomst, waarvan een getekend exemplaar ten kantore van genoemde notaris berust, ten aanzien van de (af)bouw van de woning blijven onverminderd van kracht.

#### ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN.

##### Artikel 5.

Alle ontbindende voorwaarden, die zijn overeengekomen in de koop- en of aannemingsovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch de verkoper/de vennootschap noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

#### BIJZONDERE VERPLICHTINGEN.

##### Artikel 6.

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

een Algemene Akte op acht november tweeduizend zeven verleden voor meester Gerard Venekamp, notaris te Papendrecht, welke akte bij afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op negen november tweeduizend zeven, in register hypotheken 4, in deel 53450 nummer 140 onder meer woordelijk luidende:

##### "VASTLEGGING BEPALINGEN

- I. De gemeente en de vennootschap verklaren dat bij eventuele gehele of gedeeltelijke vervreemding in eigendom of afstand/vestiging van een zakelijk*

genotsrecht van het hiervoor omschreven **MERWEHOOFD FASE IV** de eigenaar zich verplicht de onderstaande voorwaarden (woordelijk afkomstig uit de eerder vermelde Realisatie overeenkomst Merwehoofd en ook als zodanig genummerd), voorzover op hem van toepassing aan de nieuwe verkrijger in eigendom of gerechtigde tot het zakelijk genotsrecht op te leggen en in de akte van vervreemding op te nemen en voor en namens de gemeente te bedingen en aan te nemen:

- 4.1 Omtrent de gesteldheid van de aan de ontwikkelaar over te dragen grond en het grondwater is in opdracht van de gemeente onderzoek verricht door de **Milieudienst Zuid-Holland-Zuid**. Hieruit is gebleken dat, naar de huidige normen en maatstaven ingevolge de huidige techniek en wetenschap, de grond geschikt is voor het realiseren van een woonbestemming.
- 4.2 Mocht blijken dat er, ondanks het hierboven in artikel 4.1 gestelde, verontreinigingen in de door de gemeente over te dragen grond of het grondwater worden ontdekt die het realiseren van het voor de locatie ontwikkelde plan in de weg staan, dan worden door de gemeente alsnog die maatregelen getroffen die nodig zijn om de grond geschikt te maken voor een woonbestemming.
- 4.3 De ontwikkelaar draagt voor eigen rekening zorg voor het treffen van maatregelen ten aanzien van de verontreiniging van de grond van het bij hem in eigendom zijnde deel van de planlocatie.
- 6.3 De ontwikkelaar verbindt zich jegens de gemeente in een separaat contract tussen de energieleverancier, de ontwikkelaar en de gemeente afspraken vast te leggen ten aanzien van de realisatie en het beheer van de energievoorziening. De energievoorziening zoals hier bedoeld omvat het geheel van warmte-opwekmiddelen en warmte-infrastructuur, bedoeld voor de **warmtelevering** voor ruimteverwarming en warmtapwater, aan alle op de voorziening aangesloten afnemers.
- 6.4 De aanleg en het beheer van de energievoorziening is door de gemeente gegund aan **Remu Power Plus of diens rechtsopvolger**, die hiermee energieleverancier wordt voor de bedoelde energievoorziening. De energievoorziening dient te voldoen aan de milieudoelstellingen en randvoorwaarden van de gemeente die zijn vastgelegd in het "Verzoek tot indiening voorstel energievoorziening nieuwbouwlocatie Merwehoofd (voormalig Fokkerterrein) Papendrecht"..
- 6.6 De ontwikkelaar verplicht zich jegens de gemeente alle noodzakelijke kwalitatieve verplichtingen en kettingsbedingen die voortvloeien uit bovengenoemd separaat contract op te nemen in de koopovereenkomst die zij gaat afsluiten met de kopers.
- 9.1 De ontwikkelaar sluit voor de verkoop van gedeelten van het verkochte met daarop gebouwde of te bouwen woningen aan derden uitsluitend overeenkomsten voor de koop en bouw van woningen af met inachtneming van de voorwaarden van deze overeenkomst en overigens conform de tekst van de **modelkoop-/aannemingsovereenkomst** (met toepassing van de garantieregeling van de Stichting Garantie Instituut Woningbouw) onder andere vastgesteld door de Koninklijke Notariële Broederschap, de Nederlandse Federatie van Makelaars in Onroerende Goederen, de Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers, het Bouwfonds

*Nederlandse Gemeenten, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De ontwikkelaar is ingeschreven in het register van ingeschreven bouwondernemingen van het Garantie Instituut Woningbouw en houdt zich aan de door dit instituut gestelde regels. De ontwikkelaar meldt de bouw van de woningen bij de Stichting Garantie Instituut Woningbouw te Rotterdam voor een plangoedkeuring. Alvorens met de bouw en/of verkoop van de woningen een aanvang te maken, toont de ontwikkelaar richting gemeente aan – onder overlegging van het bewijs van inschrijving in het register van geaccepteerde bouwplannen – dat de stichting het plan voor de bouw van de woningen heeft goedgekeurd.*

- 9.2 *Ten behoeve van de aangrenzende gemeentegrond als heersend erf en ten laste van het verkochte als dienend erf zal bij de akte van eigendomsoverdracht worden gevestigd een zakelijk recht, op grond waarvan iedere rechthebbende op het verkochte of een deel daarvan zal hebben te gedogen, dat daarin **kabels en leidingen** worden gelegd, onderhouden en gewijzigd ten behoeve van de gemeente, telecombedrijf energieleverancier en nutsbedrijven. Ter zake van dit recht zal geen enkele vergoeding verschuldigd zijn. De kosten van herstel van beschadigingen aan verhardingen en beplantingen worden gedragen door degene, die van het recht gebruik maakt.*
- 9.3 *Ten behoeve van de aangrenzende gemeentegrond als heersend erf en ten laste van het verkochte als lijdend erf zal bij de akte van eigendomsoverdracht worden gevestigd een zakelijk recht, krachtens hetwelk de gemeente bevoegd is om in de onmiddellijke nabijheid van het verkochte in afwijking van artikel 5:42 van het Burgerlijk Wetboek **beplantingen** aan te brengen en in stand te houden. De eigenaar of zakelijk gerechtigde van of op (het betreffende deel van) het lijdende erf is niet bevoegd in deze beplantingen wijzigingen aan te brengen. Het onderhoud van deze beplantingen zal geheel door de gemeente voor haar rekening worden verzorgd.*
- 9.4 *De ontwikkelaar en iedere opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde van het verkochte zijn niet bevoegd om buiten de geplande bebouwing op de openbare weg en/of de in de vorige bepaling bedoelde bestratingen en groenvoorzieningen, **opslag van goederen en materialen** – van welke aard dan ook – en het plaatsen van containers te doen plaatsvinden of te gedogen.*
- 9.6 *Ten behoeve van het verkochte, als heersend erf, en te laste van de aan de gemeente in eigendom toebehorende aangrenzende grond, als lijdend erf, wordt aan de ontwikkelaar en elke opvolgende eigenaar een erfdiensbaarheid van **overbouwing** verleend, strekkende tot het aanbrengen, hebben, onderhouden en zo nodig vernieuwen van luifels, balkons, erkers en dergelijke, een en ander overeenkomstig het thans bestaande en goedgekeurde bouwplan.*
- 9.8 *Ontwikkelaar dient kopers volledig vrij te laten in de wijze van financiering van hun aankoop.*
- 9.9 *Tevens laat de ontwikkelaar in het koopcontract het volgende opnemen:*
- *Koper is verplicht om de erfscheidingen te handhaven en te onderhouden in*

- de staat waarin deze bij verkoop worden geleverd.*
- *Het is koper niet toegestaan om in de bij de woning behorende buitenruimte aan de voor- en/of zijkant van de woning schuttingen, schuurtjes, andersoortige hekwerken en dergelijke toe te voegen.*
  - *Koper is verplicht om de eventueel onder de bebouwing aangebrachte drainage in goede staat te handhaven.*
- 9.10 *De ontwikkelaar draagt er zorg voor dat bij verkoop van het onroerend goed op enigerlei wijze juridisch wordt vastgelegd dat het de koper niet is toegestaan om eventueel later aan te brengen **zonwering** uit te voeren in een anderen dan de voorgeschreven nog nader te bepalen – **kleurcode**.*
- 9.11 *Zonder dat hiervoor enige vergoeding in welke vorm dan ook door de gemeente en/of andere instanties verschuldigd zal zijn, zal de ontwikkelaar en/of toekomstige eigenaar/gebruiker van de te bouwen woningen/bedrijfsruimten moeten gedogen, dat op, in, aan of boven de opstallen zodanige leidingen, kabels, verdeelkasten, draden, rozetten, isolatoren, verlichtingsarmaturen, aanduidingsborden en nadere voorwerpen voor openbare doeleinden worden aangebracht en onderhouden, wijzigingen daaronder begrepen, als de gemeente Papendrecht en/of andere overheidslichamen nodig zullen achten. Een en ander zal op zodanig wijze geschieden, dat de normale bewoning en/of bedrijfsuitoefening door de bewoners/gebruikers van het pand niet wordt belemmerd. De hiervoor bedoelde voorwerpen zijn en blijven eigendom van de instantie die ze heeft aangebracht. Schade als gevolg van het aanbrengen, hebben en onderhouden en/of wijzigingen van de hiervoor bedoelde voorwerpen, zulks ter beoordeling van de betreffende instantie, zal door en voor rekening van deze instantie worden hersteld of vergoed.*
- 9.12 *Om een overdaad aan visuele signalen en overlast voor omwonenden te voorkomen zijn **reclame-uitingen niet toegestaan**, behalve als logo en naamsvermelding. Logo en bedrijfsnaam dienen terughoudend te worden ontworpen aangepast aan de architectuur van het gebouw. Logo en bedrijfsnaam mogen niet op het dak worden geplaatst of boven de dakrand uitsteken.*
- 9.14 *De ontwikkelaar is ermee bekend dat een deel van het plangebied zich bevindt binnen of grenst aan de strook grond waarop de **keurbepalingen** van het Hoogheemraadschap van de Alblasserwaard en de Vijfherenlanden te Gorinchem van toepassing zijn, hetgeen beperkingen inhoudt ten aanzien van het gebruik en de bebouwing.*
- II. *De gemeente, ENECO en de vennootschap verklaren dat bij eventuele gehele of gedeeltelijke vervreemding in eigendom of afstand/vestiging van een zakelijk genotsrecht van het hiervoor omschreven **MERWEHOOFD FASE IV** de eigenaar zich verplicht de onderstaande voorwaarden (woordelijk afkomstig uit de eerder vermelde overeenkomst Warmtelevering "Merwehoofd" en ook als zodanig genummerd, waarbij echter Remu is vervangen door de aanduiding **ENECO**), voorzover op hem van toepassing aan de nieuwe verkrijger in eigendom of gerechtigde tot het zakelijk genotsrecht op te leggen en in de akte van vervreemding op te nemen en voor en namens de gemeente en/of ENECO te bedingen en aan te nemen:*



2.4.11 *Eventuele Energie Premie Regeling-gelden dienen ten goede te komen aan ENECO. Van der Vorm neemt de verplichting op zich om, door middel van een kwalitatieve verplichting, in het koopcontract met toekomstige bewoners/bij de oprichting van benodigde VVE('s) het toekomen van EPR-gelden aan ENECO te regelen, waarbij ENECO zal ondersteunen. ENECO draagt het risico van het eventueel niet verkrijgen van de betreffende subsidies.*

*enzovoorts*

2.7.12 *Alle in deze overeenkomst genoemde en door ENECO gerealiseerde werken en de daarop eventueel naderhand in overleg met Van der Vorm en/of Gemeente aangebrachte wijzigingen en/of veranderingen zijn en blijven eigendom van ENECO, die daarover te allen tijde naar goeddunken zal kunnen beschikken. Hiertoe zal Van der Vorm, respectievelijk de Gemeente in de vorm van opstalrechten en erfdienstbaarheden de minimaal benodigde zakelijke rechten vestigen respectievelijk vergunningen verlenen ten gunste van ENECO zonder daarvoor enige kosten aan ENECO in rekening te brengen. De werken worden door en voor rekening van ENECO onderhouden.*

2.7.13 *Van der Vorm zal in haar koop/overdrachtscontracten met de uiteindelijke kopers (particulieren, woningbouwcorporaties, VVE en dergelijke) om niet de vereiste erfdienstbaarheden en Opstalrechten voor de duur van deze overeenkomst vestigen, waardoor de toegang tot, en (daar waar van toepassing) het eigendom van de gerealiseerde werken (pijpen, leidingen etcetera) voor de **Warmtevoorziening** ten behoeve van ENECO, zal zijn gewaarborgd.*

2.7.14 *Met betrekking tot de bij haar in eigendom blijvende en/of openbare grond zal de Gemeente om niet voor de duur van deze overeenkomst de benodigde Opstalrechten en erfdienstbaarheden ten behoeve van ENECO vestigen respectievelijk de vereiste vergunningen verlenen zodat (de eigendom) alsmede de toegang en onderhoud voor de ten behoeve van de Warmtevoorziening aangelegde werken te allen tijde is gegarandeerd.*

2.7.15 *Voor de aanleg en instandhouding van kabels en leidingen ten dienste van de Warmteinfrastructuur is geen vergoeding verschuldigd voor het gebruik van openbare grond.*

III. *Ter uitvoering van het bepaalde onder punt I. verklaren de gemeente en de vennootschap te vestigen ten behoeve van de gemeente en ten laste van de bij de vennootschap in eigendom zijnde grond, kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D nummers 564 (gedeeltelijk) en 561, 562, 563, 569, 570, 571 en 557 **de erfdienstbaarheid** met zich mede brengende:*

- a. *de verplichting van de eigenaar of ieder rechthebbende van het lijdende erf of een deel daarvan dat hij/zij zal/zullen hebben te gedogen, dat daarin kabels en leidingen worden gelegd, onderhouden en gewijzigd ten behoeve van de gemeente, telecombedrijf, energieleveranciers en nutsbedrijven. zal Ter zake van dit recht zal geen enkele vergoeding verschuldigd zijn.*
- b. *het recht, krachtens hetwelk de eigenaar van het heersend erf bevoegd is om in de onmiddellijke nabijheid van het lijdende erf in afwijking van artikel 5:42 van het Burgerlijk Wetboek beplantingen aan te brengen en in stand te houden. De eigenaar of zakelijk gerechtigde van of op (het betreffende deel*

van) het lijdende erf is niet bevoegd in deze beplantingen wijzigingen aan te brengen. Het onderhoud van deze beplantingen zal geheel door de gemeente voor haar rekening worden verzorgd.

IV. Tevens ter uitvoering van het bepaalde onder punt I. verklaren de gemeente en de vennootschap te vestigen ten laste van de aangrenzende grond en ten behoeve van de bij de vennootschap in eigendom zijnde grond, kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D nummers 564 (gedeeltelijk) en 561, 562, 563, 569, 570, 571 en 557 **de erfdiensbaarheid** van overbouwning, strekkende tot het aanbrengen, hebben, onderhouden en zo nodig vernieuwen van luifels, balkons, erkers en dergelijke, een en ander overeenkomstig het thans bestaande en goedgekeurde bouwplan.

V. Voorts verklaarden de comparanten sub 1 en 2 handelende als gemeld, ter uitvoering van de voorwaarden en bepalingen, welke zijn opgenomen in voormelde Realisatie-overeenkomst Merwehoofd met elkaar "om niet" een overeenkomst te hebben aangegaan tot het in leven roepen van **kwalitatieve rechten** ten behoeve van de gemeente en verbonden aan het bij deze akte vermelde perceel, houdende de verplichtingen als bedoeld in de voorwaarden 9.4 en 9.9 en 9.10 en 9.11 en 9.12, welke hiervoor breder is omschreven. De gemeente en de vennootschap verklaarden over en weer de uit deze overeenkomst voortvloeiende kwalitatieve rechten te leveren en aan te nemen, alsmede over en weer de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen op zich te nemen.

Partijen staan ervoor in, dat zij bevoegd zijn tot het sluiten en effectueren van deze overeenkomst.

VI. Ter uitvoering van het bepaalde onder punt II. en voormelde overeenkomst Warmtelevering "Merwehoofd" verklaren de comparanten sub 2. en 3. handelende als gemeld dat de vennootschap verleent aan de ENECO, die verklaart in eigendom aan te nemen:

**het zakelijk recht van opstal op een perceel grond gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, en**

- A. **deel uitmakende van het kadastrale perceel gemeente Papendrecht sectie D nummers 564 en wel een zodanig gedeelte ter grootte van ongeveer vier en veertig are en vijf en vijftig centiare (44 a. 55 ca.) , welk perceel is belast met het zakelijk recht van opstal ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Mourik Groot-Ammers B.V., gevestigd te 2964 AJ Groot-Ammers, Voorstraat 67, zoals op heden door de vennootschap in eigendom verkregen bij akte voor mij notaris verleden welke zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers in register hypotheeken 4 en**
- B. **kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D nummer 561 ter grootte van elf are en vier en zestig centiare (11 a. 64 ca),**
- C. **kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D nummer 562 ter grootte van één are en vier en vijftig centiare (1 a. 54 ca),**
- D. **kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D nummer 563 ter grootte van acht en dertig are en zeventig centiare (38 a. 70 ca),**
- E. **kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D nummer 569 ter grootte van zes en dertig centiare (36 ca), welk perceel is belast met een tweetal zakelijk rechten van opstal ten behoeve van de besloten vennootschap met**

- beperkte aansprakelijkheid Eneco Milieu B.V., en waarop een aantekening is geplaatst als bedoeld in artikel 55 Wet Bodembescherming,*
- F.** *kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D nummer 570 ter grootte van twee en twintig are en vier en veertig centiare (22 a. 44 ca), welk perceel is belast met een tweetal zakelijk rechten van opstal ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Eneco Milieu B.V., en waarop een aantekening is geplaatst als bedoeld in artikel 55 Wet Bodembescherming,*
- G.** *kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D nummer 571 ter grootte van één en twintig are en vier centiare (21 a. 4 ca), welk perceel is belast met een tweetal zakelijk rechten van opstal ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Eneco Milieu B.V., en waarop een aantekening is geplaatst als bedoeld in artikel 55 Wet Bodembescherming,*
- H.** *kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D nummer 557 ter grootte van drie are en zeventien centiare (3 a. 17 ca), welk perceel is belast met een tweetal zakelijk rechten van opstal ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Eneco Milieu B.V., en waarop een aantekening is geplaatst als bedoeld in artikel 55 Wet Bodembescherming,*

*en welk opstalrecht inhoudt:*

- a.** *de eigendom van alle kabels leidingen en andere voorzieningen welke onderdeel uitmaken van de warmtevoorziening alsmede bronputten en grondwater distributieleidingen; de hoofdleidingen en dergelijke voor water voor de warmtevoorziening, en tot de privé gedeelten zullen behoren de leidingen voor het transport van water voor de warmtevoorziening, in een privé gedeelte vanaf de meterkast;*
- b.** *de bevoegdheid van ENECO om zich toegang te verschaffen tot alle hiervoor onder a. bedoelde voorzieningen voor zover nodig voor inspectie, controle, onderhoud en reparatie, vervanging, vernieuwing of overige werkzaamheden noodzakelijk voor het instandhouden van gemelde voorzieningen.*
- c.** *het recht van opstal wordt verleend voor de duur van minimaal vijftwintig jaar en gaat in op het moment van aflevering van het eerste appartement en zal vervallen na die vijftwintig jaar en na beëindiging van de warmteleverantie door ENECO;*
- d.** *na beëindiging van het opstalrecht zal ENECO of haar rechtsverkrijgenden of opvolgers onder algemene titel al haar rechten dienen over te dragen, casu quo zullen vervallen aan de vereniging van eigenaren **VERENIGING VAN EIGENAARS MERWEHOOFD FASE I TE PAPENDRECHT** en **VERENIGING VAN EIGENAARS MERWEHOOFD FASE III TE PAPENDRECHT** en **VERENIGING VAN EIGENAARS MERWEHOOFD FASE IV TE PAPENDRECHT** de nog te ontstane verenigingen van eigenaren van appartementsrechten van de in de volgende fasen van het onderhavige bouwcomplex te realiseren appartementsgebouwen.*
- e.** *de ENECO is ten aanzien van het opstalrecht geen enkele vergoeding*

*verschuldigd aan de gemeente, de vennootschap of de vereniging van eigenaren;*

*VII. Voorts verklaarden de comparanten sub 2 en 3 handelende als gemeld, ter uitvoering van de voorwaarden en bepalingen, welke zijn opgenomen in voormelde Overeenkomst Warmtelevering Merwehoofd met elkaar "om niet" een overeenkomst te hebben aangegaan tot het in leven roepen van kwalitatieve rechten ten behoeve van de ENECO en verbonden aan het bij deze akte vermelde perceel, houdende de verplichting als bedoeld in de voorwaarde 2.4.11, welke hiervoor breder is omschreven.*

*De gemeente en de vennootschap verklaarden over en weer de uit deze overeenkomst voortvloeiende kwalitatieve rechten te leveren en aan te nemen, alsmede over en weer de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen op zich te nemen.*

*Partijen staan ervoor in, dat zij bevoegd zijn tot het sluiten en effectueren van deze overeenkomst.*

*VIII Ter uitvoering van het tussen hen overeengekomene verklaren de comparanten sub 2. en 4. handelende als gemeld dat de vennootschap verleent aan OASEN die verklaart in eigendom aan te nemen:*

***het zakelijk recht van opstal op een perceel grond gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, en***

- A. deel uitmakende van het kadastrale perceel gemeente Papendrecht sectie D nummers 564 en wel een zodanig gedeelte ter grootte van ongeveer vier en veertig are en vijf en vijftig centiare (44 a. 55 ca.), welk perceel is belast met het zakelijk recht van opstal ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Mourik Groot-Ammers B.V., gevestigd te 2964 AJ Groot-Ammers, Voorstraat 67, zoals op heden door de vennootschap in eigendom verkregen bij akte voor mij notaris verleden welke zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers in register hypotheeken 4 en***
- B. kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D nummer 563 ter grootte van acht en dertig are en zeventig centiare (38 a. 70 ca),***
- C. kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D nummer 570 ter grootte van twee en twintig are en vier en veertig centiare (22 a. 44 ca), welk perceel is belast met een tweetal zakelijk rechten van opstal ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Eneco Milieu B.V.,***

*en welk opstalrecht inhoudt:*

*inhoudende het recht voor OASEN tot het hebben, aanleggen, gebruiken, in stand houden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van leidingen en kabels en bijbehoren, welke tracé is aangegeven op een aan deze akte gehechte tekening.*

*De comparanten, handelend als gemeld, verklaren dat de vestiging van het recht van opstal geschiedt onder de volgende voorwaarden en bepalingen:*

*1. In deze overeenkomst wordt verstaan onder:*

- Het werk: de op en/of in de grond gelegde of te leggen kabels en/of leiding(en) met bijbehoren.*
- Bijbehoren: één of meer naar het oordeel van leidingbeheerder noodzakelijke, bij een leiding behorende zaken, zoals aansluitingen,*

- bochtverankeringen, afsluiters, regelkasten, controleputten, anticorrosie-apparatuur, merktekens en dergelijke.*
- *De grond: de/het kadastrale perce(e)l(en), waarop en/of waarin het werk is aangelegd.*
  - *Het tracé: de op een door of ten behoeve van leidingbeheerder te vervaardigen tekening aangebrachte lijn, overeenkomstig welke het werk op en/of in de grond is of zal worden aangelegd.*
2. *De breedte van de zakelijk rechtstrook bedraagt één meter aan weerszijden van de hartlijn van het werk.*
  3. *Het recht houdt mede in dat leidingbeheerder bevoegd is om het werk te (laten) inspecteren, onderhouden, herstellen en vervangen en voorts, dat zowel bij het aanbrengen als in geval naar het oordeel van leidingbeheerder onderhouds-, herstel-, of vervangingswerkzaamheden dienen plaats te vinden, leidingbeheerder en door haar aan te wijzen derden toegang zullen hebben tot de grond met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen, alsmede gebruik zullen kunnen maken van een voor de uitvoering van de werkzaamheden vereiste strook grond aan weerszijden van het tracé.*
  4.
    - a. *Leidingbeheerder zal de leidingen ingraven op de gebruikelijke – technisch – verantwoorde wijze.*
    - b. *Na afloop van de aanleg-, onderhouds-, herstel- of vervangingswerkzaamheden zal de grond weer in een zo goed mogelijke staat worden gebracht.*
    - c. *Bij reparatie en/of vervanging van het werk in bestrating met een openbare bestemming zal grondeigenaar voor het herstel en het onderhoud van de bestrating zorgdragen. De hierbij behorende kosten zullen worden vergoed volgens tarief III van het tarievenblad AVH. Dit tarievenblad wordt jaarlijks herzien.*
    - d. *Indien als gevolg van door grondeigenaar ondernomen werkzaamheden verplaatsing of vervanging van het werk noodzakelijk is, zulks ter beoordeling door leidingbeheerder, komen de kosten hiervan voor rekening van grondeigenaar onder aftrek van een bijdrage van de leidingbeheerder, gelijk aan de afschrijving, berekend à twee procent per jaar en op basis van de vervangingswaarde van de te verplaatsen of te vervangen leiding met een maximum van tachtig procent.*
    - e. *De plaatsingskosten van de door grondeigenaar aan te geven aantal brandkranen zijn voor grondeigenaar.*
    - f. *Grondeigenaar staat ervoor in dat geen handelingen plaatsvinden waardoor een ongestoorde uitoefening van het zakelijk recht zou kunnen worden belemmerd en waardoor het met behulp van het werk te verrichten transport van water kan worden belet of belemmerd, dan wel waardoor gevaar kan ontstaan voor personen of goederen en dat in het bijzonder op de in punt 2 beschreven strook grond geen bouwwerken worden opgericht, geen goederen worden opgeslagen, geen gesloten wegdek of overkluising wordt aangebracht, geen ontgrondingen worden verricht, geen rioleringen dan wel leidingen of kabels worden aangelegd, bomen of diepwortelende struiken worden geplant, dan wel voorwerpen de grond in worden gedreven, noch aan een derde*

- toestemming tot zulk een handeling wordt verleend, zonder schriftelijke instemming van leidingbeheerder, die nimmer op onredelijke gronden zal weigeren medewerking te verlenen.*
5.
    - a. *Schade die leidingbeheerder eventueel aan de grond van de grondeigenaar toebrengt zal door de leidingbeheerder worden vergoed.*
    - b. *Grondeigenaar vrijwaart leidingbeheerder voor aanspraken van derden ter zake van schade in verband met het werk.*
    - c. *Indien ten gevolge van werkzaamheden, uitgevoerd door of in opdracht van grondeigenaar of eventuele rechtmatige gebruiker, schade aan of in verband met het werk ontstaat, is grondeigenaar hiervoor aansprakelijk.*
  6.
    - a. *Het recht wordt gevestigd voor onbepaalde tijd. Grondeigenaar kan van zijn zijde het recht van opstal niet opzeggen.*
    - b. *Uitsluitend leidingbeheerder zal het bedongen recht van opstal en annexe rechten en verplichtingen kunnen beëindigen, hetzij algeheel hetzij ten aanzien van één of meer gedeelten van het werk ten behoeve waarvan het recht van opstal zal worden gevestigd, en wel te allen tijde, door opzegging met inachtneming van een termijn van één jaar, middels een exploit als bedoeld in artikel 88 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, tenzij grondeigenaar schriftelijk verklaart van de wens tot beëindiging van het recht van opstal te hebben kennisgenomen, daarmee akkoord te gaan en afstand van het recht van opstal door leidingbeheerder te aanvaarden.*
    - c. *Grondeigenaar verleent, voor zoveel nodig, aan leidingbeheerder onherroepelijk volmacht ook in andere gevallen van het tenietgaan van het recht van opstal daarvan in de openbare registers te doen blijken middels inschrijving van notariële akte(n) en/of verklaring(en), namens grondeigenaar vanwege leidingbeheerder ondertekend, welke volmacht niet zal eindigen door het overlijden van grondeigenaar dan wel zijn ondercuratelestelling.*
  7. *Bij algehele of gedeeltelijke beëindiging van de bij de overeenkomst bedongen rechten en verplichtingen zal het werk, onderscheidenlijk het gedeelte ten aanzien waarvan de rechten en verplichtingen worden beëindigd, OM NIET eigendom van de grondeigenaar worden.*
  8. *Leidingbeheerder zal zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst kunnen overdragen aan een derde.*
  9. *Leidingbeheerder is geen retributie verschuldigd.*
  10.
    - a. *Indien de grondeigenaar na ondertekening van de overeenkomst, doch voordat het recht van opstal door inschrijving in de openbare registers zal zijn gevestigd, het voornemen heeft over te gaan tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van bovengenoemd registergoed, dan wel tot bezwaring daarvan met een beperkt recht, waaronder begrepen het recht van hypotheek, dan zal hij zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen opstalrecht en de wederpartij de verplichting opleggen dat deze aan de vestiging van het opstalrecht onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het vestigen van het opstalrecht, noch wegens retributies, zulks of straffe van een zonder*

- ingebrekestelling opeisbare boete van vijf en twintigduizend euro (€ 25.000,00).*
- b. Grondeigenaar verleent leidingbeheerder onherroepelijk toestemming om, onmiddellijk na het sluiten van de overeenkomst, al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van het werk, zulks onder afstanddoening en voor zover nodig in overdracht tot eigendom aan leidingbeheerder van alle rechten op hetgeen door leidingbeheerder ter plaatse mocht worden gebouwd of aangebracht.*
- 11. a. Mocht tussen partijen geen overeenstemming zijn verkregen over de aanwezigheid van schade, dan zal het geschil – indien één van de partijen aan de ander schriftelijk te kennen heeft gegeven dat een zodanig geschil aanwezig is, wordt het geacht te bestaan – met uitsluiting van de gewone rechter, in eerste en hoogste aanleg worden beslecht door één gezamenlijk te benoemen scheidsmen, of, zo één der partijen verklaart daaraan de voorkeur te geven, door drie scheidslieden, waarvan partijen er elk één en deze twee gezamenlijk de derde zullen benoemen, die tevens als voorzitter zal fungeren.*
- b. Indien partijen omtrent de keuze van de scheidsmen niet binnen dertig dagen na de in lid a genoemde schriftelijke kennisgeving tot overeenstemming kunnen komen dan wel, ingeval drie scheidslieden dienen te worden benoemd, hetzij één partij of beide partijen niet binnen voornoemde termijn van dertig dagen de door haar te benoemen scheidsmen/-lieden aanwijst/-wijzen, hetzij de twee door partijen benoemde scheidslieden het niet binnen zestig dagen na meergemelde schriftelijke kennisgeving eens kunnen worden over de keuze van de derde scheidsmen, tevens voorzitter, zal de benoeming van de enkele scheidsmen, de ontbrekende scheidslieden, respectievelijk de derde scheidsmen, geschieden door de President van de Rechtbank van het Arrondissement, waar grondeigenaar woont, casu quo is gevestigd, zulks op verzoek van de meest gerede partij.*
- c. De scheidsmen zal, casu quo de scheidslieden zullen, de procedure bepalen en oordelen naar de regelen des rechts. Zijn/hun last zal onherroepelijk voortduren tot aan zijn/hun einduitspraak. Daarbij zullen de kosten van het geding, die van de scheidsmen of – lieden daaronder begrepen, ten laste van de geheel of grotendeels in het ongelijk gestelde partij worden gebracht dan wel, indien de billijkheid ertoe aanleiding mocht geven, geheel of ten dele kunnen worden gecompenseerd.*
- 12. Partijen verklaren tevens van toepassing de aan deze akte gehechte algemene voorwaarden betreffende de aanleg en instandhouding van leidingen (AVL)."*
- B. een akte vestiging opstalrecht op twintig november tweeduizend zeven verleden voor meester Gerard Venekamp, notaris te Papendrecht, welke akte bij afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op diezelfde dag, in register hypotheken 4, in deel 53515, nummer 114 onder meer woordelijk luidende:*
- "Ter uitvoering van voormelde overeenkomst verklaart de grondeigenaar te verlenen aan de gemeente Papendrecht, die verklaart in eigendom aan te*

nemen:

**het zakelijk recht van opstal voor onbepaalde tijd op een perceel grond gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, kadastraal bekend gemeente Papendrecht, sectie D nummer 562 en 569.**

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren dat de vestiging van het recht van opstal geschiedt:

- A. voor onbepaalde tijd, ingaande heden;
- B. de grondeigenaar verklaart dat door de gemeente Papendrecht geen vergoeding verschuldigd zal zijn voor het opstalrecht.
- C. onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

Artikel 1

- 1. De grondeigenaar is verplicht naar genoegen van de gemeente Papendrecht een verharding aan te brengen op het registergoed.
- 2. De grondeigenaar is verplicht het registergoed dusdanig in te richten, naar aanwijzingen van de gemeente Papendrecht, dat deze geschikt zal zijn als **openbare weg**.
- 3. De grondeigenaar waarborgt de gemeente het rustig en vreedzaam bezit van het recht van opstal, hij zal de onroerende zaak, voor zover daarop het recht van opstal rust, niet verder met erfdiensbaarheden of andere zakelijke genotsrecht mogen belasten dan na verkregen toestemming van burgemeester en wethouders van de gemeente Papendrecht.

Artikel 2

- 1. De grondeigenaar verleent aan de gemeente Papendrecht, of aan andere door de gemeente Papendrecht aangewezen personen, toestemming om, over zijn eigendom toegang te verkrijgen tot de grond waarop het recht van opstal is gevestigd ten behoeve van het aanbrengen, inspecteren, onderhouden, zo nodig vernieuwen en/of verwijderen van de verharding met de daarbij behorende werken;
- 2. De gemeente zal voorafgaande aan de betreding aan de grondeigenaar kenbaar maken indien en wanneer zij van dit recht gebruik willen maken; bij calamiteiten zal de melding vooraf achterwege blijven indien spoedeisende betreding noodzakelijk geacht wordt;

Artikel 3

De gemeente Papendrecht is gehouden de verharding en daarbij behorende werken als openbare weg in stand te houden."

- C. een akte op twintig december tweeduizend zeven verleden voor genoemde notaris Venekamp, welke akte bij afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers op een en twintig december tweeduizend zeven, in register hypotheek 4, in deel 53747, nummer 125, onder meer woordelijk luidende:

**"I. VESTIGING RECHT VAN OPSTAL**

Ter uitvoering van het hiervoor vermelde verklaart de comprant sub II., handelende als gemeld, te vestigen ten behoeve van de gemeente Papendrecht, voor en namens wie de comparante sub I verklaart in eigendom aan te nemen: **het zakelijk recht van opstal op "alle appartementsrechten" voor onbepaalde tijd tot het hebben en onderhouden van veertien afzonderlijke toegangspaden lopende van de openbare weg naar de entree van de hierboven breder**



*omschreven gebouwen Damlooper, Stevenaak, Steilsteven, Kempenaar, Statenjacht, Spits, Rietaak, Kagenaar, Paviljoentjalk, Zandaak, Bolschip, Beltvaarder, Keulenaar en IJsselaak, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht.*

*De comparanten, handelend als gemeld, verklaren dat de vestiging van het recht van opstal geschiedt:*

- A. voor onbepaalde tijd, ingaande heden;*
- B. zonder dat door de gemeente Papendrecht enige vergoeding verschuldigd zal zijn voor het opstalrecht en*
- C. de gemeente Papendrecht is gehouden de verharding en daarbij behorende werken als openbare gebied in stand te houden met in achtneming van de bijzondere bestemming als toegang tot de woongebouwen.*

## **II. KOPPELING STALLINGSGARAGES**

*De comparant sub II verklaart in zijn sub a. en b. vermelde hoedanigheden, bij deze ter uitvoering van de vooromschreven onherroepelijke volmacht:*

- 1. te vestigen de erfdienstbaarheid van weg over en weer ten behoeve en ten laste van de gemeenschappelijke delen van de gemeenschap bestaande uit een stallinggarage met één honderd zes en zeventig (176) auto opstelplaatsen, drie (3) motor opstelplaatsen en vijftien (15) losse bergingen en bijbehorende gemeenschappelijke ruimten, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend en welk hoofdappartementsrecht kadastraal bekend was gemeente Papendrecht sectie D complexaanduiding 661-A appartementsindex 1, en ten behoeve en ten laste van de gemeenschappelijke delen van de gemeenschap, belast met een zakelijk recht van opstal van Oasen NV, bestaande uit een parkeerkelder bestaande uit vier en tachtig (84) parkeerplaatsen en bijbehorende gemeenschappelijke ruimten, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend en welk hoofdappartementsrecht kadastraal bekend was gemeente Papendrecht sectie D complexaanduiding 553-A appartementsindex 1, met zich mede brengende het recht van iedere eigenaar van een appartementrecht kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D nummer 616 indices A 13 tot en met 206 en van iedere eigenaar van een appartementrecht kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D nummer 553 indices A 7 tot en met 90 (zoals hiervoor breder omschreven) om te komen en te gaan over en door alle rijwegen, op- en inritten en toegangssysteem binnen deze twee gemeenschappen;*
- 2. dat de kosten welke gemaakt worden in verband met het onderhoud, het gebruik, noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de hiervoor genoemde rijwegen, op- en inritten en toegangssysteem door de **VERENIGING VAN EIGENAARS STALLINGGARAGE MERWEHOOFD FASE IV TE PAPENDRECHT** en **VERENIGING VAN EIGENAARS PARKEERGARAGE MERWEHOOFD FASE III TE PAPENDRECHT** tussen deze twee verenigingen zullen worden gedeeld in de verhouding een en twintig staat tot negen (**21 staat tot 9**).*
- 3. dat beslissingen omtrent werkzaamheden als bedoeld in sub 2. zullen worden genomen in een gezamenlijke vergadering van de beide verenigingen waarin alle appartementseigenaren één stem zullen hebben en*

*de bepalingen van de reglementen van de verenigingen voor zover mogelijk van toepassing zullen zijn en moeten worden nageleefd."*

Bij eventuele gehele of gedeeltelijke vervreemding in eigendom of zakelijk genotsrecht van het bij deze akte gekochte is de eigenaar verplicht deze voorwaarden, voorzover op hem van toepassing aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht op te leggen en in de akte van vervreemding op te nemen en voor en namens de gemeente te bedingen en aan te nemen, zulks op straffe van de in die voorwaarden bepaalde boeten ten behoeve van de gemeente ingeval van overtreding of niet-nakoming en zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van kosten, schaden en interessen en onverminderd het gebruik van andere rechtsmiddelen door de gemeente en onverminderd het hierna onder erfdienstbaarheden en kwalitatieve verbintenissen bepaalde.

De koper verklaarde alle verplichtingen, welke voor hem uit de vorenbedoelde voorwaarden en bedingen voortvloeien, op zich te nemen en zich jegens belanghebbenden te verbinden tot de nakoming daarvan.

#### KWALITATIEVE VERBINTENISSEN.

Voorts verklaarden de verkoper en de koper, ter uitvoering van de voorwaarden en bepalingen welke zijn opgenomen in voormelde hoofd en ondersplitsingen, om niet met elkaar een overeenkomst aan te gaan en in leven te roepen de kwalitatieve verbintenis inhoudende dat ten aanzien van de appartementsrechten \* en \* die bij deze akte zijn overgedragen wordt bepaald dat deze twee appartementsrechten slechts mogen worden verkocht of in eigendom worden overgedragen (waaronder begrepen toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht) in **combinatie met elkaar** en wel in één leveringsakte aan dezelfde koper(s) en deze kwalitatieve verbintenis dient bij ieder vervreemding weer aan iedere nieuwe eigenaar te worden opgelegd op straffe van een direct opeisbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de vereniging van eigenaren van de hoofdsplitsing, met voorbehoud van alle overige rechten tot het vorderen van schadevergoeding of ongedaanmaking op welke wijze dan ook.

#### VERENIGING VAN EIGENAREN

Aangezien het bij deze akte overgedragen appartementsrecht betrekking heeft op een nog in aanbouw zijnd gebouw heeft het bestuur van de vereniging geen opgave verstrekt als bedoeld in artikel 122 lid 5 en artikel 126 lid 1 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

#### BRANDVERZEKERING

Koper verplicht zich, na oplevering van het verkochte, deel te nemen in de lopende brandverzekering.

#### REGLEMENT, AKTE VAN SPLITSING

Koper verplicht zich tot naleving van de bepalingen van het reglement, vastgelegd in voormelde akte van splitsing en akten van ondersplitsing inclusief de eventueel daarin opgenomen bepalingen omtrent een vereniging van eigenaars, van welke akten koper exemplaren heeft ontvangen.

#### ONHERROEPELIJKE VOLMACHT

Koper verklaart tevens onherroepelijk last en volmacht te verstrekken aan ieder der directeuren van verkoper, of hun opvolgers, om namens koper te vestigen zakelijke rechten van opstal ten behoeve van de in artikel 9.2 genoemde gemeente, openbare

nuts- of telecombedrijven indien deze te kennen dat zij dit ter uitvoering van dat artikel wensen.

OMZETBELASTING.

De partijen stellen met betrekking tot de bij deze akte overgedragen bouwkaavel vast:

- a. dat de werkzaamheden, welke worden verstaan onder bouwrijpmaken, (voorzover nodig) zijn verricht en/of een bouwvergunning onherroepelijk is toegezegd;
- b. dat de vennootschap mitsdien terzake van deze levering in de zin van de Wet op de Omzetbelasting, omzetbelasting verschuldigd is en gerechtigd is deze aan de koper in rekening te brengen.

SLOTBEPALINGEN.

Tenslotte verklaarden de comparanten, handelend als gemeld:

- a. bij deze een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van de vrijstelling van artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien terzake van de levering omzetbelasting verschuldigd is en de vennootschap het verkochte niet als bedrijfsmiddel heeft gebruikt;
- b. dat zij ter uitvoering dezer woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte aan het Bosch 107 te Papendrecht (3353 GD).

Waar in deze akte is vermeld ongehuwd of nimmer gehuwd geweest, is daaronder tevens begrepen niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest.

Van het bestaan der volmacht is mij notaris genoegzaam gebleken zoals hiervoor aangegeven.

De comparante is aan mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparante is door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor gemelde en daartoe bestemde document vastgesteld.

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

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparante heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

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