

Zuiderpark 22  
9724 AH Groningen  
Tel 050-3053382  
info@notarisnielsen.nl

Indien er onjuistheden  
voorkomen in uw  
personalia of elders in de  
tekst gelieve u tijdig voor  
het passeren van de akte  
contact op te nemen.

---

**2020**

**AKTE VAN LEVERING "SIGNATUUR" TE GRONINGEN  
(BOUWNUMMERS 11 T/M 18 EN 20)**

50135.an  
05032020

Heden, \*, verschenen voor mij, **mr. Ariën Joan Nielsen**, notaris in de gemeente Groningen, kantoorhoudende te Groningen:

- I. mevrouw Marije Doreen Smith, geboren te Groningen op vierentwintig december negentienhonderdvierenzeventig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 9724 AH Groningen, Zuiderpark 22; ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
  - de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Volker Wessels Vastgoed B.V.**, statutair gevestigd te Rijssen, bezoekadres: Ringwade 4 te 3439 LM Nieuwegein en als zodanig bevoegd om de besloten vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen, welke besloten vennootschap is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer: 09073602;de besloten vennootschap: Volker Wessels Vastgoed B.V. hierna ook te noemen: "de verkoper";
2. \* koper(s)

hierna \*zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "de koper".

**BEGRIPSBEPALINGEN**

In deze akte wordt verstaan onder:

1. **Het Registergoed:** Het recht van eigendom van een perceel bouwterrein, waaraan door het kadaster voorlopige (administratieve) kadastrale grenzen en -oppervlakten zijn toegekend;
2. **Het Nieuwbouwproject:** Het project bestemd voor de bouw van eenentwintig (21) woningen, met toebehoren, gelegen in het Plan "Signatuur" te Groningen, kavels 1 tot en met 21, op grond, die in eigendom toebehoort aan de verkoper.

Het project is ontwikkeld door de verkoper en zal door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Rottinghuis' Aannemingsbedrijf B.V. worden bebouwd met de navolgende woningen:

- i. dertien (13) tussenwoningen;
- ii. vier (4) hoekwoningen;
- iii. vier (4) twee-onderéén kapwoningen,  
hierna ook te noemen: "**de woningen**".
- iv. het gemeenschappelijk weg, gelegen achter de woningen met bouwnummers 11 tot en met 17, ten behoeve van bouwnummers 11 tot en met 18 en 20, met bestemming mandeligheid, waarop de bepalingen en bedingen zijn vastgesteld die als regeling in de zin van artikel 3:168 juncto 5:69 Burgerlijk Wetboek tussen de eigenaren van de bouwnummers 11 tot en met 18 en 20 zal gelden en bestemd is als weg om te komen van en te gaan naar de betreffende woningen van de bouwnummers 11 tot en met 18 en 20 en de aldaar gelegen openbare weg en tot welke percelen de navolgende gemeenschappelijke voorzieningen behoren:
  1. de grond en de zich in de grond bevindende drainage onder de weg;
  2. de verharding op de weg;
  3. de voorzieningen, straatkolken met bijbehorende rioleringsleidingen in en op de weg om het regenwater( en zo mogelijk zand en andere bezinkende delen) via het riool af te voeren,  
die in gezamenlijke eigendom zullen toebehoren aan de eigenaren van de hiervoor betreffende woningen van de bouwnummers 11 tot en met 18 en 20;  
hierna ook te noemen: "**de ontsluitingsweg**".

3. De koop-/aannemingsovereenkomst tussen de verkoper en de koper, waarin het navolgende woordelijk staat vermeld:
 

" *De Ondernemer verkoopt aan de Verkrijger, die koopt van de Ondernemer:*

  - *een perceel grond bestemd voor bewoning, ter grootte van circa ...\*, plaatselijk bekend als Helpermaar, gelegen te Groningen, kadastraal bekend Gemeente Groningen sectie ...\* nummer ...\* met de – voor zover aanwezig – daarop in aanbouw zijnde opstallen;*
  - *een perceel grond bestemd als achterpad, in mandelig eigendom ten behoeve van bouwkavels 11 t/m 17, 18 en 20, ter grootte van circa ...\*, kadastraal bekend Gemeente Groningen sectie ...\* nummer ...\*; overeenkomstig de bij Notaris Nielsen te Groningen, hierna in deze akte te noemen: "de Notaris", gedeponeerde situatietekening aangeduid met het / de bouwnummer(s) ...\*."*

#### **KADASTRALE VORMING VAN DEFINITIEVE PERCELEN MET VOORLOPIGE KADASTRALE GRENZEN EN OPPERVLAKTEN**

- i. In opdracht- en voor rekening van verkoper is een verzoek bij de Bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers ingediend, strekkende tot het vormen van nieuwe definitieve percelen met betrekking tot het Registergoed en op welk Registergoed de woningen en de ontsluitingsweg worden gerealiseerd.
- ii. Naar aanleiding van het vorenstaande zijn uit het vervallen kadastrale perceel gemeente Helpman, sectie M, nummer 11214 (het Registergoed) door de Bewaarder in de BasisRegistratie Kadaster de volgende kadastrale percelen met voorlopige kadastrale grenzen en -oppervlakte gevormd: gemeente Helpman, sectie M, nummers \*;

*aan welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en – oppervlakten zijn toegekend.*

#### **MET BETREKKING TOT HET PROJECT**

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden met betrekking tot het project:

- I. De woningen van het project "Signatuur" zullen worden gerealiseerd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Rottinghuis' Aannemingsbedrijf B.V., statutair gevestigd te Groningen, bezoekadres: Hereplein 9-10 te 9711 GA Groningen, welke besloten vennootschap is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer: 02010167, hierna ook te noemen: "de aannemer".
- II. De verkoper en de koper hebben op \* een koop-/aannemingsovereenkomst gesloten, hierna ook te noemen: "de koop-/aannemingsovereenkomst", met betrekking tot de hierna te noemen registergoederen:

#### **OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN**

- a. het recht van eigendom met betrekking tot een perceel bouwterrein met de -voorzover aanwezig- daarop in aanbouw zijnde opstallen, bestemd voor de bouw van een \*tussenwoning\* hoekwoning \*twee-onderéén kapwoning en verder toebehoren, die met bouwnummer \* op de aan deze akte te hechten situatietekening staat aangegeven, plaatselijk bekend: \* te 97\*\* \*\* Groningen, kadastraal bekend gemeente Helpman, sectie M, nummer \*, ter grootte van ongeveer \* are en \* centiare,
  - b. het recht van eigendom met betrekking tot een \*(bouwnummer 11 t/m 17) drie/vijf en twintigste (3/25<sup>ste</sup>) \*(bouwnummer 18 en 20) twee/vijf en twintigste (2/25<sup>ste</sup>) onverdeeld aandeel in de aldaar gelegen gemeenschappelijke weg (ontsluitingsweg), met bestemming mandeligheid als vermeld in artikel 60 en volgende boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, kadastraal bekend gemeente Helpman, sectie M, nummer \*, ter grootte van ongeveer \* are en \*, bestemd om tot gemeenschappelijk nut te dienen voor de woningen, plaatselijk bekend: \* tot en met \* te 97\*\* \*\* Groningen, en kadastraal bekend gemeente Helpman, sectie M, nummers \*\*, hierna ook te noemen: "de gemeenschappelijke weg";  
aan welke kadastrale percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en –oppervlakten zijn toegekend;  
hierna tezamen ook te noemen: "het Verkochte".
- III. De naamloze vennootschap: Woningborg N.V. heeft verklaard –zulks blijkende uit het bewijs van inschrijving in het Woningregister- dat de door de aannemer te realiseren woningen in het Project zijn ingeschreven in het Woningregister van Woningborg N.V. en dat op de betreffende woningen van toepassing zijn de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend.
  - IV. De aannemer heeft een geldig Woningborg-certificaat aan de koper verstrekt, die verklaarde het betreffende certificaat te hebben ontvangen.
  - V. Ten behoeve van de bouw van de woningen (inclusief de bouwkundige opties), die behoren tot het Project en waartoe het verkochte behoort, is door burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen de omgevingsvergunning voor de bouw verleend op \* onder kenmerk OVA-201975858.

- VI. De grond van het verkochte is in bouwrijpe staat en wordt thans gekwalificeerd als een perceel bouwterrein, als bedoeld in artikel 11 lid 1 sub a onder 1° juncto artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- VII. De verkoper en koper stellen vast dat gemelde omgevingsvergunning thans formele rechtskracht heeft verkregen en niet meer vernietigd kan worden en hebben in het verlengde daarvan verklaard dat alle ontbindende- en opschortende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koop-/aannemingsovereenkomst, thans zijn uitgewerkt en dat geen van de partijen zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende- en/of een opschortende voorwaarde beroepen, zulks met uitzondering evenwel van het bepaalde in artikel 1.b. van de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld door Woningborg N.V. op een januari tweeduizend twintig.

#### **LEVERING**

Ter uitvoering van de verplichting tot levering, die voortvloeit uit de koop-/aannemingsovereenkomst, verklaarde de comparante sub I, handelend als gemeld, bij deze in eigendom te leveren aan de koper, die verklaarden in volle en vrije eigendom te aanvaarden, \*ieder voor de onverdeelde helft:

- de hiervoor onder het Hoofdstuk "Met Betrekking tot het Project" onder II. vermelde registergoederen.

#### **BETALING KOOPSOM GRONDKOSTEN**

De koper heeft de tot de koop-/aanneemsom behorende grondkosten (inclusief omzetbelasting) \*en de over de grondkosten verschuldigde rente (inclusief omzetbelasting) en \*eventueel vervallen termijnen (inclusief omzetbelasting), te weten een bedrag van \* voldaan door storting op een rekening, als bedoeld in artikel 25 lid 1 van de Wet op het notarisambt, ten name van mij, notaris.

#### **KWITANTIE BETALING KOOPSOM GRONDKOSTEN**

De comparante sub I, handelend als gemeld, verklaarde de koper kwitantie te verlenen voor de betaling van de tot de koop-/aanneemsom behorende grondkosten (inclusief omzetbelasting) \*en de over de grondkosten verschuldigde rente (inclusief omzetbelasting) en \*eventueel vervallen termijnen (inclusief omzetbelasting).

#### **UITBETALING**

Uitbetaling van de door de koper betaalde bedragen aan de verkoper, zal eerst plaatsvinden zodra uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van deze akte niet bekend zijn.

De verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen twee of meer werkdagen verstrijken.

#### **BEPALINGEN EN BEDINGEN KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST**

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat de koop-/aannemingsovereenkomst is aangegaan onder de hierna te noemen bepalingen en bedingen, in welke koop-/aannemingsovereenkomst onder meer is bepaald dat van toepassing zijn de:

- Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg op een januari tweeduizend twintig;

- Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg op een januari tweeduizend twintig.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat de koop-/aannemingsovereenkomst verder nog is aangegaan onder de navolgende bepalingen en bedingen:

### **Kosten en Belastingen**

#### **Artikel 1**

- a. De notariële kosten ter zake van deze levering, alsmede de kosten van het kadaster van het verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de **verkoper**.
- b. De in lid a. bedoelde kosten worden vermeerderd met de in verband met de Koopovereenkomst van verkoop en koop gemaakte verschotten, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, alsmede de onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting.

### **Algemene Bepalingen**

#### **Artikel 2**

1. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.
2. Verkoper is verplicht koper een recht van eigendom te leveren dat:
  - a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging dan ook;
  - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
  - d. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan de verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
  - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit Koopovereenkomst, anders dan hierna vermeld.
3. Verkoper is gehouden alle garantiebewijzen, die 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 stellen.
4. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

### **Feitelijke levering**

#### **Artikel 3**

Met betrekking tot het tijdstip van de feitelijke levering en het risico van het verkochte verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, te zijn overeengekomen hetgeen daaromtrent is bepaald in de artikelen 10, 11 en 21 van de voormelde Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, waarin staat vermeld:

“ **Risico tijdens de bouw en verzekering**

#### **Artikel 10**

1. *Gedurende de (af)bouw blijft de onroerende zaak voor risico van de Ondernemer.  
De Ondernemer is verplicht de opstallen tot het in artikel 11 van deze Algemene Voorwaarden genoemde tijdstip genoegzaam verzekerd te houden.*

*Hij is verplicht op verzoek van de Verkrijger de polis van deze verzekering en een bewijs dat de premie is betaald aan de Notaris over te leggen.*

- 2.** *De Ondernemer vrijwaart de Verkrijger voor aanspraken van derden wegens schade die tijdens de bouw aan derden mocht worden toegebracht door handelen of nalaten van de Ondernemer, van personen voor wie hij aansprakelijk is of die in zijn opdracht de bouw of een onderdeel daarvan uitvoeren.*

### **Overgang risico naar de verkrijger**

#### **Artikel 11**

*Op de dag waarop de Verkrijger de sleutels van de woning in ontvangst heeft genomen dan wel de woning in gebruik heeft genomen, gaan – onverminderd de verplichtingen van de Ondernemer uit hoofde van de aannemingsovereenkomst – alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op de Verkrijger."*

alsmede:

#### **" Ingebruikneming c.q. doorverkoop vóór oplevering**

#### **Artikel 21**

- 1.** *De Verkrijger is niet gerechtigd de woning voor de oplevering en voordat de opeisbaar geworden door hem verschuldigde betalingen hebben plaatsgehad, in gebruik te nemen of te doen nemen behoudens schriftelijke toestemming van de Ondernemer.*

*Bij overtreding is de Verkrijger voor elke dag dat de overtreding voortduurt aan de Ondernemer een vergoeding verschuldigd van een kwart promille (0,25‰) van de aanneemsom zonder dat hiervoor enige ingebrekestelling is vereist, onverminderd het recht van de Ondernemer op aanvullende schadevergoeding indien en zodra de door de Ondernemer geleden schade aantoonbaar hoger is dan de vergoeding groot is.*

- 2.** *Voordat de woning aan de Verkrijger is opgeleverd, kan hij de voor hem uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen slechts aan een derde overdragen, indien de Ondernemer deze derde als Verkrijger aanvaardt en tussen de Verkrijger en de derde een akte wordt opgemaakt. Een dergelijke contractsovername heeft de in de wet geregelde gevolgen (artikel 6:159 BW). Aan de in dit lid bedoelde toestemming van de Ondernemer kunnen door hem voorwaarden worden verbonden."*

De baten en lasten van het verkochte komen met ingang van de dag waarop de koper de sleutels van de woning in ontvangst heeft genomen danwel de woning in gebruik heeft genomen voor rekening van de koper.

### **Aanspraken verkoper**

#### **Artikel 4**

Verkoper draagt over aan koper, die van verkoper aanvaardt, alle rechten van vrijwaring en andere rechten, welke verkoper tegen zijn rechtsvoorgangers in de eigendom en/of derden mocht hebben, in verband met de uitoefening van rechten, welke ten aanzien van het verkochte mochten worden gesteld.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper.

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

## **Garanties verkoper**

### Artikel 5

De comparante sub I, handelend als gemeld, verklaarde dat de verkoper het navolgende garandeert:

- a. het verkochte zal vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd (behoudens de ten tijde van de onderhavige levering op het verkochte gerealiseerde opstallen, conform het gestelde in de koop-/aannemingsovereenkomst) en ongevorderd aan de koper worden opgeleverd;
- b. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- c. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- d. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
- e. het is aan verkoper niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- f. het is aan verkoper niet bekend, dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming gegeven zijn door het bevoegd gezag.

### Citaten uit de koop-/aannemingsovereenkomst

#### Artikel 6

De comparanten, handelend als gemeld en voor zich, verklaarden, dat in de Aannemingsovereenkomst het navolgende woordelijk staat vermeld:

“ **Overheidssubsidie**

#### **Artikel 6**

*Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.*”

alsmede:

“ **Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw; Woningborg-certificaat**

#### **Artikel 8**

1. De Ondernemer verklaart, dat de woning, die het onderwerp is van deze overeenkomst, deel uitmaakt van een door Woningborg geregistreerd project en door haar is ingeschreven onder planregistratienummer **W-2020-\*\*\*\*\*-E\*\*\*** en verbindt zich tegenover de Verkrijger ter zake van die woning de verplichtingen uit de Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw te zullen nakomen.
2. De Ondernemer verplicht zich tegenover de Verkrijger om overeenkomstig de toepasselijke Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw terstond doch uiterlijk binnen twee (2) weken na ontvangst van de door de Verkrijger ondertekende akte het schriftelijk verzoek te doen tot afgifte van een Woningborg-certificaat aan de Verkrijger.”

## **KADASTRALE INFORMATIE**

### **WET KENBAARHEID PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN ONROERENDE ZAKEN**

Op het uittreksel van de dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland staat met betrekking tot de gegevens van de rechtstoestand van de bij

de onderhavige akte betrokken kadastrale percelen, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen, het navolgende vermeld:

“ **Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster**  
*Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.*  
**Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening**  
*Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.*  
**Overige aantekening** *Kwalitatieve verbintenis ged.*  
**Afkomstig uit stuk Hyp4 65541/60 Ingeschreven op 06-01-2015 om 09:00**  
**Overige aantekening** *Kwalitatieve verbintenis ged.*  
**Afkomstig uit stuk Hyp4 64567/10 Ingeschreven op 02-07-2014 om 09:00**  
**Overige aantekening** *Kwalitatieve verbintenis ged.*  
**Afkomstig uit stuk Hyp4 60999/148 Ingeschreven op 16-01-2012 om 09:00.”**

#### **TITEL VAN VERKRIJGING (EIGENDOMSBEWIJS)**

In verband met de uit artikel 3 lid 1 van de “Verordening beroeps- en gedragsregels 2011” voortvloeiende door mij, notaris, te verrichten titelrecherche, is ter zake van het verkochte door mij, notaris, het volgende vastgesteld:

1. Het verkochte is afkomstig uit het vervallen perceel kadastraal bekend gemeente Helpman, sectie M, nummer 11214.
2. Verkoper heeft het verkochte met meer registergoederen als volgt in eigendom verkregen:
  - door inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vijftien november tweeduizend elf in register Hyp4 in deel 60744 nummer 8, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de vermelde bedragen, op vijftien november tweeduizend elf voor mij, notaris;
  - door inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, op zes januari tweeduizend vijftien in register Hyp4 in deel 65541 nummer 60, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op diezelfde dag verleden voor mij, notaris.

#### **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

Verkoper en koper zijn in de koop-/aannemingsovereenkomst overeengekomen erfdiensbaarheden te vestigen.

Ter uitvoering hiervan verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, de navolgende erfdiensbaarheden te vestigen, zulks ten behoeve van en ten laste van de percelen, kadastraal bekend Helpman, sectie M, nummers \*\*, de navolgende erfdiensbaarheden:

voor zover de bebouwing op één van de hiervoor vermelde kadastrale percelen op de grens is of zal worden gerealiseerd, dan wel voor het geval door de eigenaar van één van de hiervoor vermelde kadastrale percelen wordt gekozen voor de realisering van één of meer van de opties, waaronder ook begrepen het realiseren van een aan- of opbouw, die door verkoper aan de eigenaren van de betreffende heersende- en dienende erven is aangeboden, ongeacht het feit of deze aan- of opbouw tijdens de bouw van de betreffende woning, dan wel na oplevering van de betreffende woning zal worden gerealiseerd, echter alleen indien de betreffende aan- of opbouw zal worden gerealiseerd overeenkomstig de goedgekeurde tekeningen van de aangeboden opties ten tijde van de bouwfase, en deze aan- of opbouw een kleine grensoverschrijding tot gevolg heeft:



1. de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van het dienend erf te dulden, dat bij de uitvoering van het huidige bouwplan, eventueel een op een naastgelegen bouwterrein te bouwen uitbouw, carport of dakterras, dan wel een andere variant, zoals deze door de verkoper als optie aan de eigenaren van de heersende en dienende erven zijn/worden aangeboden, gedeeltelijk op het dienend erf is gebouwd casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf gebouwde of nog te bouwen uitbouw, carport of dakterras, dan wel een andere variant, met de daarbij behorende voorzieningen en aan- en toebehoren, gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht.
2. de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om het overlopende water van de volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan te bouwen opstallen op het heersend erf overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, leidingen en putten te ontvangen en af te voeren;
3. de erfdienstbaarheid van afvoer van huishoudwater en fecaliën, inhoudende de verplichting voor het dienend erf om te dulden dat huishoudwater en fecaliën van het heersend erf over het dienend erf worden afgevoerd naar de daarvoor bestemde openbare riolen door leidingen en via putten, die aangebracht zijn of worden overeenkomstig het bestaande bouwplan. De erfdienstbaarheid houdt mede in de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf, om het verrichten van de nodige onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden op zijn erf toe te laten en het daarmee belaste personeel toegang tot zijn erf te verschaffen. Het verrichten van deze werkzaamheden, waaronder mede begrepen het weer in de oorspronkelijke staat brengen van het dienend erf, geschiedt op kosten van de eigenaar van het heersend erf.  
Vanaf het punt waarop op de leidingen ook de leidingen van het dienend erf zijn aangesloten geschieden de voormelde werkzaamheden voor gezamenlijke kosten.
4. de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf, volgens het bestaande bouwplan, gebouwde of nog te bouwen opstallen, op kortere afstand van de grens van het dienend erf, dan in de wet is toegestaan, dakterrassen, balkons, ramen, lichten en straatverlichting aanwezig zijn, casu quo worden aangebracht;
5. de erfdienstbaarheid van instandhouding van de hagen, welke erfdienstbaarheid tevens inhoudt de verplichting van het dienend erf de hagen, die ten behoeve van de individuele woningen worden geplant op de erfgrenzen, ongewijzigd in stand te houden en te (doen) onderhouden, waarbij de hagen in stand dienen te worden gehouden en te onderhouden, waarbij de ligging en de hoogte van de hagen zijn weergegeven op de aan koper bekende situatietekening van het project;
6. de erfdienstbaarheid van gemene muren, rook- en luchtkanalen en dergelijke, voor zover geen sprake is van mandeligheid krachtens de wet, bestaande in de verplichting om te dulden het aanbrengen van gemeenschappelijke muren (hagen) en/of andere gemeenschappelijke werken, en het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen daarvan met de bepaling dat het

onderhoud van deze werken ten laste komt van de eigenaren van bedoelde woningen, ieder voor een gelijk deel;

7. de erfdienstbaarheid van instandhouding van kleuren van de te stichten woningen en materiaal- en kleurstelling van de buitengevel, inhoudende:
  - de erfdienstbaarheid instandhouding van kleuren, inhoudende het verbod voor de eigenaar van elk afzonderlijk bouwterrein om de gevelonderdelen, waaronder de houten geveldelen, de buitenzijde van de buitenkozijnen, deuren, bergingen en hekwerken van de frans balkons en (dak)terrassen van de woningen in een ander kleurenschema te schilderen, dan waarin zij oorspronkelijk geschilderd, tenzij de eigenaren van de heersende en dienende erven tezamen in overleg met de huidige architect een nieuw kleurenschema vaststellen. Indien de eigenaren het niet eens kunnen worden over een nieuw kleurenschema, zal de meest gereede partij zich tot een daartoe door partijen aan te wijzen deskundige wenden met het verzoek een nieuw kleurenschema vast te stellen of te laten vaststellen
8. de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf, om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf gebruik maakt van het dienend erf om noodzakelijke werkzaamheden van reparatie en/of onderhoud te verrichten aan het gebouwde gelegen op het heersend erf, zulks op een voor het dienend erf minst bezwarende wijze. De erfdienstbaarheid houdt mede in de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf, om het verrichten van de nodige onderhouds-, hersteld- en vernieuwingswerkzaamheden op zijn erf toe te laten en het daarmee belaste personeel toegang tot zijn erf te verschaffen. Het verrichten van deze werkzaamheden, waaronder mede begrepen het weer in de oorspronkelijke staat brengen van het dienend erf, geschiedt op kosten van de eigenaar van het heersend erf.
9. over en weer ten nutte en ten laste van de aan elkaar grenzende percelen bouwterrein, hierna ook aan te duiden met respectievelijk "heersend"- en "dienend erf", voor zover de bebouwing van een bouwterrein op de grens van dat bouwterrein is of zal worden gebouwd, dan wel de tussen de percelen bestaande feitelijke erfafscheiding afwijkt van de door de landmeetkundige dienst van het kadaster vastgestelde kadastrale erfafscheiding de erfdienstbaarheid van instandhouding van de feitelijke grenssituatie, inhoudende:
  - a. de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de bestaande feitelijke erfafscheiding (gedeeltelijk) op het dienende erf is aangebracht en derhalve als zodanig in stand dient te blijven;
  - b. de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf het gedeelte van het dienend erf, dat is gelegen tussen de kadastrale erfafscheiding en de feitelijk erfafscheiding, conform het huidige gebruik door de eigenaar van het heersend erf, in gebruik mag blijven houden, zonder dat hij daarvoor jegens de eigenaar van het dienend erf enige vergoeding is verschuldigd;
  - c. de verplichting voor de eigenaar van zowel het dienend erf- als het heersend erf, om zich te onthouden van het op zodanige wijze doen verplaatsen van de thans bestaande feitelijke erfafscheiding, waardoor de hiervoor onder "a" en "b" geschetste (feitelijke/kadastrale)situatie niet in

overeenstemming blijft met het huidige gebruik door de eigenaar van het heersend erf en het dienende erf. voorzover de hiervoor omschreven erfdienstbaarheden in verband met de eigendom van de te bezwaren en te bevoorrechten percelen kunnen worden gevestigd en/of voorzover die erfdienstbaarheden bij voorgaande akten niet reeds zijn gevestigd en aangenomen.

#### **VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN**

Verkoper en koper zijn in de koop-/aannemingsovereenkomst tevens overeengekomen om kwalitatieve verplichtingen te vestigen, zoals deze zijn omschreven in de koop-/aannemingsovereenkomst en luiden als volgt:

“ 4. *Verbod op plaatsen antennes*

*Alle woningen in het plan zullen worden aangesloten op het openbare glasvezel kabelnet, waarmee data-, radio- en beeldinformatie wordt aangeboden. In verband met de aanwezigheid van deze voorziening en uit oogpunt van welstand en het milieu is niet toegestaan (schotel)antennes, zendantennes en of andere installaties voor de ontvangst of het verzenden van data-, radio- en/of beeldsignalen te plaatsen op het erf of te bevestigen aan de woning. In verband daarmee zal in de leveringsakte een kwalitatieve verplichting met kettingbeding worden opgenomen dat de koper en zijn rechtsopvolgers verboden is dergelijke installaties te plaatsen.*

*Een koper die in gebreke blijft bij deze verplichting tot in stand houden kan door de buurbewoners en de gemeente hierop worden.*

5. *Overige verplichtingen*

*Het plan is mede gebaseerd op de onderstaande uitgangspunten en verplichtingen welke al dan niet door gemeente aan Verkoper zijn opgelegd en waartoe Koper zich tevens verplicht:*

- a. *\*OPTIE: Enkel opnemen bij bouwnummers 1 t/m 17: 'Stoeptuin': Koper is verplicht het bordes, eventuele traptreden van het bordes, het straatwerk, de sparing in het straatwerk ten behoeve van beplanting van de stoeptuin gelegen aan de voorzijde van de woning in stand te houden;*
- b. *\*OPTIE: Enkel opnemen bij bouwnummers 1 t/m 17: Parkeren: Koper is verplicht de opstelplaatsen voor twee personenauto's in stand te houden. Deze parkeerplaatsen dienen door de koper/eigenaar te worden gebruikt op de hiervoor aangegeven wijze. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de plicht tot aanleg en/of instandhouding van voormelde opstelplaatsen op grond van het feit, dat de koper noch één van zijn huisgenoten in het bezit is van een personenauto en evenmin een dergelijke auto duurzaam in gebruik heeft;*
- c. *\*OPTIE: Enkel opnemen bij bouwnummers 18 t/m 21: Parkeren: Koper is verplicht de opstelplaats voor een personenauto in stand te houden. Deze parkeerplaats dient door de koper/eigenaar te worden gebruikt op de hiervoor aangegeven wijze. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de plicht tot aanleg en/of instandhouding van voormelde opstelplaatsen op grond van het feit, dat de koper noch één van zijn huisgenoten in het bezit is van een personenauto en evenmin een dergelijke auto duurzaam in gebruik heeft;*
- d. *(Dak)terras: De dakoppervlakken en/of (dak)terrassen mogen niet worden bebouwd;*

- e. *Erfafscheidingen: De hedera- en beukenhagen op de erfscheidingen zijn beeldbepalend voor de uitstraling en kwaliteit van de wijk. Koper is verplicht deze hagen in stand te houden en onderhouden. De locatie en hoogte van de hagen zijn weergegeven op de situatietekening;*
- f. *Kleurgebruik: De kleur van het metselwerk, de stucwerk geveldelen, buitenzijde buitenkozijnen, bergingen en hekwerken van de frans balkons en optionele dakterrassen dienen in stand gehouden te worden. Een koper die in gebreke blijft bij deze verplichting tot in stand houden kan door de buurbewoners en de gemeente hierop worden aangesproken.*

6. *Kettingbeding*

*Koper zal bij elke (gedeeltelijke) eigendomsoverdracht van het verkochte alsmede bij de verlening daarop van enig beperkt of zakelijk recht de in dit artikel genoemde erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen opleggen aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde door deze in de vervreemdingsakte woordelijk op te nemen."*

**KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN**

De voormelde verplichting is een verplichting, die wordt gekwalificeerd als een verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, die zal blijven rusten op het verkochte en van rechtswege zal overgaan op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij mede zal zijn gebonden degene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zal krijgen en zullen als zodanig worden vermeld in de betreffende akte van levering.

**GEEN AARDGAS AANSLUITING**

Verkoper en koper zijn in de koop-/aannemingsovereenkomst tevens overeengekomen om kwalitatieve verplichtingen te vestigen, zoals deze zijn omschreven in de koop-/aannemingsovereenkomst en luiden als volgt:

" *Geen aardgas aansluiting*

*Artikel 39*

1. *De Verkrijger verklaart bekend te zijn met het feit dat, in verband met de energie-installatie in de woning, de woning geen aansluiting zal krijgen voor de levering van aardgas en dat in de wijk geen voorzieningen voor de levering van aardgas aanwezig zijn."*

**MANDELIGHEID, ALS BEDOELD IN ARTIKEL 60 EN VOLGENDE BOEK 5 VAN HET BURGERLIJK WETBOEK EN REGELING IN DE ZIN VAN ARTIKEL 3:168 JUNCTO 5:69 BURGERLIJK WETBOEK**

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat in een akte van levering op \* met betrekking tot het gemeenschappelijk pad het navolgende staat vermeld:

" *het sub b. vermelde registergoed (ontsluitingsweg), zoals dit schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte te hechten situatie-tekening, ten gevolge van de onderhavige levering eveneens gemeenschappelijke eigendom is geworden van verkoper en koper; terwijl verkoper en koper het hiervoor sub b. vermelde registergoed (ontsluitingsweg) bestemmen om tot gemeenschappelijk nut te dienen voor de percelen, die met de bouwnummers 11 tot en met 18 en 20 op de voormelde situatietekening zijn aangegeven, en kadastraal bekend zijn als gemeente Helpman, sectie M, nummers \*\*, zodat na inschrijving van de onderhavige akte ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, een mandeligheid, als bedoeld in artikel 60 en volgende boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, is ontstaan,*

*aan welke kadastrale percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en –oppervlakten zijn toegekend.*

- IV. in verband met het sub I., II. en III. bepaalde en onder verwijzing naar het bepaalde in de bij de Koopovereenkomst behorende bijlage, bij deze akte de bepalingen en bedingen vast te stellen die als regeling in de zin van artikel 3:168 juncto 5:69 Burgerlijk Wetboek tussen de deelgenoten in het hiervoor sub b vermelde registergoed zal gelden.*

*Met betrekking tot deze mandeligheid gelden de navolgende bepalingen*

*BEPALINGEN*

*Artikel 1*

*De betreffende weg is aangegeven op de situatietekening.*

*Artikel 2*

*Tot de gemeenschappelijke voorzieningen voor de mandelig weg, worden ten deze met name begrepen:*

- a. de grond en de zich in de grond bevindende drainage;*
- b. de verharding van de weg;*
- c. de voorzieningen, straatkolken met bijbehorende rioleringsleidingen in en op de weg om het regenwater( en zo mogelijk zand en andere bezinkende delen) via het riool af te voeren;*
- d. het dulden en instandhouden van de verlichting die zich op bergingen bevinden.*

*Artikel 3*

*Het recht op de mandelige weg kan niet worden gescheiden van de eigendom van de betreffende kadastrale percelen.*

*Artikel 4*

*Iedere mede-eigenaar heeft een zodanig recht van gebruik van de mandelige weg, zulks overeenkomstig de bestemming van de weg*

*De weg is bestemd om te worden gebruikt als weg, dienend als gemeenschappelijke voorziening ten behoeve van de bereikbaarheid (ontsluiting) van de woningen op de betreffende kadastrale percelen.*

*Artikel 5*

- a. De weg is bestemd om op de minst bezwarende wijze te komen en te gaan naar de betreffende woningen.*
- b. Het is de eigenaren van de betreffende woningen verboden om op of boven de weg zodanige werkzaamheden te verrichten dat daardoor de grond wordt vervuild.*
- c. Voorts is het verboden om op de weg voorwerpen of constructies te plaatsen of te houden (zelfs niet tijdelijk), opdat te alle tijde van de weg vrij en onbelemmerd gebruik kan worden gemaakt, tenzij de mede-eigenaren gezamenlijk besluiten tot het aanbrengen en gemeenschappelijk onderhouden van degelijke voorzieningen.*
- d. het gebruik omvat recht om te voet, en met een auto, fiets, bromfiets, motorfiets, scooter, kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen gebruik te maken van de weg.*
- e. Het is verboden om voormelde vervoermiddelen op de weg te plaatsen.*
- f. Het is eveneens niet toegestaan om afvalcontainers of andere obstakels op de weg te plaatsen.*
- g. Voorts is het verboden om op de weg voorwerpen of constructies te plaatsen of te houden (zelfs niet tijdelijk), opdat te alle tijde van de weg*

*vrij en onbelemmerd gebruik kan worden gemaakt, tenzij de mede-eigenaren gezamenlijk besluiten tot het aanbrengen en gemeenschappelijk onderhouden van degelijke voorzieningen.*

#### Artikel 6

1. *Jaarlijks zal voor één juni van het jaar een vergadering van de mede-eigenaren worden belegd. In deze vergadering zal aan één of meer mede-eigenaren volmacht worden verleend om namens de mede-eigenaren het beheer te voeren over de weg.*

2. *Voorts dient de vergadering jaarlijks het bedrag vast te stellen, dat de mede-eigenaren maandelijks verplicht op een bepaalde bankrekening dienen te storten, alsmede de termijn waarbinnen deze betaling dient te geschieden.*

*De betaling van dit bedrag kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de gezamenlijke eigenaars. Indien een eigenaar het hiervoor bedoelde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€ 10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen.*

*Bij vervreemding door (een) mede-eigenaar/eigenaren van de mandelige weg, heeft/hebben deze mede-eigenaar/eigenaren geen recht op teruggave van het door hun gestorte aandeel in de hiervoor bedoelde rekening.*

3. *Over gelden van dit fonds kan slechts door genoemde beheerder/administrateur en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt. Indien de mandelige weg en/of de tot de mandelige weg behorende voorzieningen en (technische) installaties hersteld of vernieuwd dienen te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, hetwelk niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming van de mandelige weg, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing voor rekening van die mede-eigenaar zijn, aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend.*

4. *De mede-eigenaren dan wel een door hen aan te wijzen beheerder/administrateur zijn verplicht om de vergadering als bedoeld in lid 1 van dit artikel bijeen te roepen. Deze oproeping geschiedt schriftelijk op een termijn van tenminste tien (10) dagen.*

*De vergaderingen zullen worden gehouden in de gemeente Groningen.*

5. *Indien genoemde beheerder/administrateur niet tot bijeenroeping overgaan, is iedere mede-eigenaar bevoegd tot bijeenroeping over te gaan.*

6. *Besluiten in de vergadering worden genomen met meerderheid van stemmen. Iedere mede-eigenaar heeft één stem. Heeft een mede-eigenaar meer dan één aandeel in de mandelige weg, dan heeft hij zoveel stemmen als hij aandelen in de mandelige weg heeft. Indien bij stemming over personen niet iemand de meerderheid heeft verkregen, dan vindt herstemming plaats tussen de twee personen, die de meeste stemmen*

hebben behaald. De vergadering kiest haar voorzitter. Geldige besluiten kunnen uitsluitend worden genomen in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het aantal mede-eigenaren aanwezig of vertegenwoordigd is. Is dit aantal niet aanwezig, dan wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, op een tijdstip niet eerder dan na een week en niet later dan na een maand. In deze laatstgemelde vergadering kunnen besluiten worden genomen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigende mede-eigenaren.

7. Genoemde beheerder/administrateur die met het beheer is belast maakt met betrekking tot het door hem/haar gevoerde beheer en de financiering daarvan tenminste éénmaal per jaar verslag op. Tevens wordt door deze een begroting van kosten voor het volgende jaar opgesteld. Deze stukken worden met de schriftelijke oproeping voor de vergadering toegezonden aan de mede-eigenaren. Een mede-eigenaar kan zich in de vergadering door een andere mede-eigenaar laten vertegenwoordigen.
8. Onder mede-eigenaar wordt in dit artikel voorzover het betreft de uitoefening van rechten in de vergadering mede verstaan:
  - een persoon, die krachtens goederenrechtelijk of persoonlijk recht bevoegd is tot één of meer van de woningen, alsmede van de eigenaar van één of meer woningen schriftelijk de bevoegdheid heeft gekregen namens die eigenaar die rechten uit te oefenen en die bevoegdheid heeft aanvaard, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 6 lid 7.  
Behoort de eigendom tot een onverdeeldheid, dan zullen degenen die tot de onverdeeldheid zijn gerechtigd, verplicht zijn één van hen aan te wijzen, die de rechten van mede-eigenaar zal uitoefenen. Bij gebreke daarvan zullen namens de in de vorige zin genoemde deelgenoten geen rechten in de vergadering kunnen worden uitgeoefend.

#### Artikel 7

Het is ieder van de mede-eigenaren verboden aan de mandelige weg en/of de tot de mandelige weg behorende voorzieningen en (technische) installaties wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te (laten) verrichten, zonder daartoe vooraf verkregen toestemming van de mede-eigenaren.

#### Artikel 8

Deze regeling treedt in werking, zodra de mandelige weg en haar bestanddelen mede-eigendom is tussen twee of meer eigenaren.

Deze regeling zal voortduren totdat:

- de gemeenschappelijke-eigendom eindigt;
- de bestemming van de mandelige weg en haar bestanddelen wordt opgeheven bij een tussen de mede-eigenaren opgemaakte notariële akte gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers;
- zodra het nut van de mandelige weg en haar bestanddelen voor elk van de betreffende kadastrale percelen is geëindigd.

#### Kettingbeding

Koper zal bij elke (gedeeltelijke) eigendomsoverdracht van het verkochte alsmede bij de verlening daarop van enig beperkt of zakelijk recht de in dit artikel genoemde erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen opleggen

*aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde door deze in de vervreemdingsakte woordelijk op te nemen.*

**CONSTATERING MANDELIGHEID**

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat bij akte van levering op \* verleden voor mij, notaris, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op \*, in register Hyp4, in deel \*, nummer \*, de ontsluitingsweg is bestemd om tot gemeenschappelijk nut te dienen voor onder andere het verkochte sub a en dat ingevolge de inschrijving van gemelde akte ten kantore van gemelde Dienst, een mandeligheid, als bedoeld in artikel 60 en volgende boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, is ontstaan.

**BEPALINGEN EN BEDINGEN UIT EEN EERDERE AANKOMSTTITELS**

De comparante sub I, handelend als gemeld, verklaarde met betrekking tot bijzondere bepalingen en bedingen, die betrekking hebben op het verkochte, te verwijzen naar het bepaalde in voormelde akte van levering, die op vijftien november tweeduizend elf voor mij, notaris, is verleden, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op diezelfde dag in register Hyp4 in deel 60744 nummer 8, in welke akte woordelijk onder meer staat vermeld:

**Eerste citaat**

" *Artikel 3*

- a. *De verhuur van de "zusterflats" aan Stichting De Huismeesters is voor rekening en risico van VW.*
- b. *VW verplicht zich jegens de Gemeente en garandeert dat de tijdelijke verhuur voor de duur van maximaal 5 jaar zal zijn, doch uiterlijk tot 15 augustus 2016. Dit vereist de nodige zorgvuldigheid vanwege het risico van overschrijding van deze termijn en daaruit voortvloeiende huurbeschermingsaspecten.*
- c. *VW zal voor zover dat juridisch mogelijk is, verhuren op zodanige wijze dat de verhuur kwalificeert als "een gebruik dat naar zijn aard van korte duur is, zoals geformuleerd in art. 7:232 lid 2 BW. Waar dat niet mogelijk is zal, voorzover en voor de periode dat de Leegstandswet daartoe de mogelijkheden biedt, de verhuur middels toepassing van de Leegstandswet plaats vinden.*
- d. *VW verplicht zich in haar afspraken/overeenkomsten met de huurder van bedoelde "zuster-flats" (Stichting de Huismeesters) de voorwaarden met betrekking tot de wijze waarop verhuurd mag worden, zoals bedoeld in onderhavig artikel, op te nemen, waarbij deze verplichting tevens te gelden heeft voor elke eventuele rechtsopvolger van VW en Stichting de Huismeesters.*

*Artikel 4*

- a. *VW vrijwaart het MZ en de Gemeente voor eventuele aanspraken van derden, welke enigerlei verband houden met de (gewijzigde) plannen en de uitvoering daarvan door VW. Betreffende vrijwaring is niet aan de orde indien er ter zake aan de zijde van MZ of de Gemeente sprake is van een toerekenbare tekortkoming.*
- b. *VW is verantwoordelijk enzovoorts*

*Artikel 6*

- a. *Het MZ en de Gemeente zijn bereid, in afwijking van de realiseringsovereenkomst van 7 december 2006, de onroerende zaak*



*(zoals bedoeld in genoemde realiseringsovereenkomst) te verkopen in de huidige bebouwde staat onder de voorwaarde dat de overige onderdelen van de realiseringsovereenkomst volledig worden uitgevoerd. Zolang de huidige bebouwing niet is gesloopt is het VW gedurende een periode van vijf jaren, gerekend vanaf de datum van deze overeenkomst, niet toegestaan de onroerende zaak zonder toestemming van de Gemeente te verkopen of te bezwaren met enig zakelijk recht. Indien de Gemeente toestemming tot verkoop geeft, kan zij daaraan voorwaarden verbinden die aan opvolgende kopers worden overgedragen door VW. Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk wordt vervreemd in strijd met bovenstaande bepaling is een boete verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.*

*b. Het bepaalde onder enzovoorts*

*Artikel 8*

*Boetebeding*

*Bij iedere niet of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de artikelen 3, 4 lid a, 6 lid a en 9, verbeurt VW dan wel diens rechtsopvolgers na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, een onmiddellijk opeisbare boete. Deze boete bedraagt I € 500.000,- (vijfhonderdduizend euro) voor wat betreft artikel 3 en in totaal maximaal € 100.000 (honderdduizend euro) voor wat betreft de artikelen 4 lid a, 6 lid a, en 9. Met betrekking tot niet nakoming van art. 4 lid a geldt dat hiervan sprake is, indien VW bij herhaling en ook na aandringen van de Gemeente niet reageert op aanspraken of klachten van derden dan wel ze terugverwijst naar de Gemeente.*

*Artikel 9*

*Kettingbeding*

- a. In geval van een eventuele overdracht van de onroerende zaak (deelgebieden B1, B2 en C) door VW aan een ander, voordat het Project Helpermaar volledig is gerealiseerd, verplicht en verbindt VW zich jegens het MZ en de Gemeente, die dit voor zich aanvaarden, de artikelen 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9 van deze overeenkomst ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening van een zakelijk recht hierop aan de verkrijger of zakelijk gerechtigde op te leggen, en in verband hiermede, om het in genoemde artikelen bepaalde in de betreffende notariële akte woordelijk op te nemen.*
- b. Op gelijke wijze, als hierboven onder lid a is bepaald, verplicht VW zich jegens het MZ en de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar/zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, als de in lid a opgenomen verplichting om dit door te leggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder/verkrijger neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan."*

**Einde eerste citaat**

alsmede

**Tweede citaat**

" OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

*Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen, die betrekking hebben op het verkochte wordt door partijen verwezen naar:*

- a. *de hiervoor onder B. vermelde realiseringsovereenkomst, in welke overeenkomst de vennootschap aangeduid wordt als "de ontwikkelaar" en in welke overeenkomst nog het navolgende woordelijk staat vermeld:*

*" Artikel 5*

*Overlast*

- a. *de enzovoort.*

*Artikel 16*

*Duldplicht*

- a. *De ontwikkelaar is verplicht te dulden, dat ten behoeve van openbare en (nuts)voorzieningen al hetgeen te dien aanzien nodig is op, in, of boven de grond is of wordt aangebracht, gehouden, onderhouden, gerepareerd en vernieuwd.*
- b. *De ontwikkelaar mag hetgeen in lid a van dit artikel is aangebracht niet op enigerlei wijze verwijderen, of wijzigen.*
- c. *Schade, welke een direct gevolg is van het aanbrengen, houden, onderhouden, herstellen of vernieuwen van de in lid a bedoelde zaken zal door de gemeente of het (nuts)bedrijf dat de betreffende voorziening heeft aangebracht aan de ontwikkelaar worden vergoed.*
- d. *De ontwikkelaar zal zich onthouden van boven en nabij de in lid a van dit artikel bedoelde werken, oprichten van bouwwerken, het aanbrengen van gesloten wegdek, het verrichten van ontgrondingen, het plaatsen van bomen of het planten van diepwortelende struiken, dan wel het verrichten van die werkzaamheden, welke schadelijk kunnen zijn voor bedoelde werken. De ontwikkelaar is aansprakelijk voor schade ontstaan aan de in lid a van dit artikel bedoelde zaken, door zijn toedoen of nalaten veroorzaakt.*

*Artikel 17*

*Kwalitatieve verplichting*

- a. *Artikel 16 van deze overeenkomst blijft rusten op de onroerende zaak en gaat van rechtswege over op degene die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen, waarbij mede zal zijn gebonden degene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zal krijgen.*
- b. *De onder lid a van dit artikel bedoelde verplichting, zijnde een verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW zal worden geconstateerd bij de in artikel 9 van deze overeenkomst bedoelde notariële akten, welke akten zullen worden ingeschreven in de openbare registers.*

*Artikel 18*

*Overdracht aanspraken*

*Voorzover enzovoorts.*

*Artikel 19*

*Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop*

*De ontwikkelaar is verplicht in de koop-aannemingsovereenkomst, als bedoeld in artikel 39, lid c, alsmede in de notariële akte van overdracht het hierna in de volgende leden gestelde op te nemen.*

- a. *De koper verplicht zich de op de onroerende zaak te bouwen woning uitsluitend te gebruiken om die zelf met zijn/haar eventuele gezinsleden daadwerkelijk te bewonen en die woning met de daarbij behorende grond niet geheel of gedeeltelijk aan derden in eigendom of economische eigendom over te dragen, in erfpacht of opstal uit te geven, noch anderszins met beperkte rechten te bezwaren een en ander behoudens het vermelde in de hierna te noemen leden. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.*
- b. *Het bepaalde in het voorgaande lid is niet van toepassing in geval van:*
  - 1. *verkoop op grond van machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3.174 BW.*
  - 2. *executoriale verkoop door hypotheekhouders op grond van 3.268 BW.*
  - 3. *schriftelijke ontheffing door het college van Burgemeester en Wethouders, als bedoeld in lid d van dit artikel.*
- c. *Het bepaalde in de leden a en b van dit artikel vervalt, nadat de koper de desbetreffende woning gedurende 1 (één) jaar daadwerkelijk heeft bewoond. Hierbij geldt de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het betreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.*
- d. *Het college van Burgemeester en Wethouders kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid a van dit artikel. Deze ontheffing wordt steeds verleend in geval van:*
  - 1. *Verandering van werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.*
  - 2. *Ontbinding van het huwelijk of samenlevingsvorm van de koper door (echt)scheiding of overlijden.*
  - 3. *Verhuizing, daartoe genoodzaakt door de gezondheid van koper of diens gezinsleden.*

*Artikel 20*

*Hoofdelijkheid/ondeelbaarheid*

*a. Indien enzovoorts."*

**Einde tweede citaat.**

**Derde citaat**

*" b. een akte van levering op vijf februari negentienhonderd negenennegentig verleden voor mr. J. Kuipers, notaris met plaats van vestiging de gemeente Groningen, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van de voormalige bewaring te Groningen, op acht februari negentienhonderd negenennegentig, in register 4 in deel 6929 nummer 5, in welke akte ondermeer woordelijk staat vermeld:*

*" Ten behoeve van het bij deze akte verkochte gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Helpman, sectie M nummer 8875 (thans kadasternummer 10107) als heersend erf en ten laste van het aan verkoper verblijvende gedeelte van voormeld kadastraal perceel nummer 8875 en het aan de verkoper in eigendom toebehorend perceel kadastraal bekend gemeente Helpman, sectie M nummer 7561 (thans tezamen kadasternummer 10108), als dienend erf, wordt bij deze gevestigd de erfdiensbaarheid van weg om met personenmotorvoertuigen, rijwielen of*

*te voet, te komen van en te gaan naar de openbare weg, zijnde thans de Van Ketwich Verschuurlaan, zulks op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze.”*

De comparante sub I, handelend als gemeld, verklaarde voorts met betrekking tot bijzondere bepalingen en bedingen, die betrekking hebben op het verkochte, te verwijzen naar het bepaalde in voormelde akte van levering, die op zes januari tweeduizend vijftien voor mij, notaris, is verleden, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op diezelfde dag in register Hyp4 in deel 65541 nummer 60, in welke akte de hiervoor vermelde bijzondere bepalingen woordelijk staan vermeld en derhalve geacht worden uit deze laatste akte te zijn geciteerd.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

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

#### **ONTBINDENDE- en OPSCHORTENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE KOOP-AANNEMINGSOVEREENKOMST**

Ontbindende- en opschortende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koop-/aannemingsovereenkomst, zijn met uitzondering van de na te melden voorwaarde thans uitgewerkt.

Partijen verklaarden terzake van ontbindende voorwaarden te zijn overeengekomen hetgeen daaromtrent is bepaald in voormelde Algemene Voorwaarden, waarin in artikel 1 lid 1 sub b is bepaald:

“ *1.b. Indien de tot de onroerende zaak behorende grond verontreinigingen mocht blijken te bevatten die de gezondheid van mens, dier en / of planten kunnen schaden, heeft de Verkrijger het recht de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen of te vorderen, tenzij de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging daartegen verzet en / of de Ondernemer zich verplicht op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan, zulks onverminderd het recht van de Verkrijger tot schadevergoeding, indien daartoe gronden zijn.”*

#### **VOLMACHT TOT RECTIFICATIE**

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat zij, indien de kadastrale omschrijving van voormeld registergoed niet juist of niet volledig mocht blijken te zijn, bij deze volmacht geven aan ieder van de medewerkers van de notaris-bewaarder van deze akte, om namens partijen alle handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn om deze akte, alsmede de akte van hypotheekstelling met schuldbekentenis, waarbij koper het recht van hypotheek heeft gegeven op het bij deze akte aan hem/hen/haar verkochte en geleverde registergoed, te rectificeren met de juiste kadastrale omschrijving en om de akte van rectificatie in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de dienst van het kadaster en de openbare registers.

#### **RECHTSGELDIGE VERTEGENWOORDIGING VOLKER WESSELS VASTGOED EN VOLMACHT**

In verband met de uit artikel 3 lid 1 van de “Verordening beroeps- en gedragsregels 2011” voortvloeiende- door mij, notaris, te verrichten- werkzaamheden, alsmede

het gestelde in artikel 18 Kadasterwet en artikel 40 Wet op het notarisambt, is door mij, notaris, het navolgende vastgesteld:

1. a. de heer Marcel Henri Schipper, geboren te Zaandam (Nederland) op acht november negentienhonderd zevenenzestig, met betrekking tot deze rechtshandeling woonplaats kiezend aan de Ringwade 4 te 3439 LM Nieuwegein, legitimatiebewijs: paspoort met nummer NNJJ759L4, afgegeven te Renkum op negentien maart tweeduizend achttien;
  - b. de heer André Vink, geboren te Veenendaal (Nederland) op zeven april negentienhonderd negenenzestig, met betrekking tot deze rechtshandeling woonplaats kiezend aan de Ringwade 4 te 3439 LM Nieuwegein, legitimatiebewijs: paspoort met nummer NVD2DLL53, afgegeven te Veenendaal op acht en twintig december tweeduizend zeventien;
- die deze volmachten verstrekten in hun hoedanigheid van gezamenlijk bevoegd bestuurders van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Volker Wessels Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Rijssen, bezoekadres: Ringwade 4 te 3439 LM Nieuwegein en als zodanig bevoegd om de besloten vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen, welke besloten vennootschap is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer: 24237504;
- hebben volmacht verleend aan een ieder die ten tijde van het ondertekenen van de onderhavige akte werkzaam is ten kantore van mij, notaris, waarbij degene die van deze volmacht gebruik maakt, handelt onder verantwoordelijkheid van genoemde notaris, zo aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk;
2. De vertegenwoordigingsbevoegdheid van de heren Marcel Henri Schipper en André Vink blijkt uit:
    - een uittreksel van de vennootschap uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel;
  3. Van voormelde volmachten blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die is gehecht aan een akte van levering, die op \* is verleden voor mij, notaris.
- Van het bestaan van voormelde volmachten is mij, notaris, genoegzaam is gebleken.

#### **BEROEP VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING**

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden een beroep te doen op de vrijstelling voor overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, aangezien terzake van de levering omzetbelasting is verschuldigd, het hier een levering als bedoeld in artikel 11 eerste lid, onderdeel a, onder 1<sup>e</sup> van de Wet Omzetbelasting 1968 betreft en het verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

#### **WOONPLAATSKEUZE**

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

#### **SLOTBEPALING**

De comparanten zijn aan mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten is door mij, notaris, vastgesteld.

WAARVAN AKTE IN MINUUT.

Gedaan en verleden te Groningen op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijke opgave van en toelichting op de inhoud van deze akte aan de verschenen personen, hebben deze éénparig verklaard van de inhoud van deze

akte te hebben kennisgenomen, met de inhoud daarvan in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.  
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing onmiddellijk ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris,,  
om |