

Zaaknummer 20182954/HVE

## AKTE VAN LEVERING

Op acht maart tweeduizend negentien

verschenen voor mij, mr Jelger de Kroon, notaris te Zwolle:

1. mevrouw Gamze Can-Cengiz, geboren te Zwolle op een en twintig oktober negentienhonderd acht en tachtig, werkzaam ten kantore van de statutair te Zwolle en feitelijk op het adres 8011 AK Zwolle, Harm Smeengekade 24 gevestigde naamloze vennootschap: "DuretTrip Notarissen N.V.", ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
  - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **VanWonen Projecten B.V.**, statutair gevestigd Zwolle, kantoorhoudende te 8019 AB Zwolle, Willemsvaart 21, welke vennootschap is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66829372,
  - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **VanWonen Deelnemingen B.V.**, statutair gevestigd Zwolle, kantoorhoudende te 8019 AB Zwolle, Willemsvaart 21, welke vennootschap is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 67426832,VanWonen Projecten B.V., hierna genoemd: **VW Projecten** en/of **verkoper**; VanWonen Deelnemingen B.V., hierna te noemen **VW Deelnemingen**.
2. a. de heer **Marinus Antonius Gerardus Maria Woldberg**, die zich heeft gelegitimeerd met een geldig paspoort met het nummer NW7143938, afgegeven te Zwolle op negentien oktober tweeduizend achttien, geboren te Raalte op acht en twintig januari negentienhonderd acht en zestig,
  - b. mevrouw **Mandy Ewaldina Truijens**, die zich heeft gelegitimeerd met een geldig paspoort met het nummer NP2PJ0CL7, afgegeven te Zwolle op tien juni tweeduizend zestien, geboren te Zutphen op dertig januari negentienhonderd negen en zestig,tezamen wonende te 8023 DJ Zwolle, Herfterweg 2, beiden ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, hierna tezamen te noemen: **koper**.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

### A. DOEL VAN DEZE AKTE

Deze akte heeft als doel de koper de eigendom te verschaffen de hierna beschreven registergoederen en daarmee uitvoering te geven aan de koopovereenkomst die verkoper en koper hebben gesloten.

### B. KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

- a. Koper en verkoper hebben een koopovereenkomst gesloten, hierna te noemen: 'de koopovereenkomst'. Bij de koopovereenkomst heeft verkoper de hierna omschreven registergoederen verkocht aan koper.
- b. Met betrekking tot de (af)bouw van de te bouwen woning op de hierna beschreven bouwkaavel heeft de koper met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Nijhuis Bouw B.V.**, statutair gevestigd te Rijssen, kantoorhoudende aan de Molendijk Noord 92A, 7461 JE te Rijssen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 06046976, hierna ook te noemen: "de ondernemer", een afzonderlijke onderhandse aannemingsovereenkomst gesloten,

hierna aan te duiden als: "de aannemingsovereenkomst". Op grond van de aannemingsovereenkomst heeft de ondernemer zich verbonden om voor rekening van koper de hierna vermelde registergoederen te bouwen, naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheden en nutsbedrijven, zulks volgens de bijlagen van de aannemingsovereenkomst.

De bepalingen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

Koper kan verkoper niet aanspreken voor de verplichtingen van de ondernemer voortvloeiende uit de aannemingsovereenkomst. Koper kan verkoper niet aanspreken voor de verplichtingen van de ondernemer ten opzichte van koper voortvloeiende uit de aannemingsovereenkomst.

De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst zijn aan mij, notaris overhandigd.

### **C. LEVERING EN AANVAARDING**

#### Inleiding

Tot de hierna te noemen appartementsrechten rechtgevend op een berging is gerechtigd VW Projecten.

Tot het hierna te noemen appartementsrecht rechtgevend op een *stallingsplaats* is gerechtigd VW Deelnemingen.

VW Deelnemingen is met VW Projecten een mondelinge koopovereenkomst aangegaan met betrekking tot (onder andere) het hierna te noemen appartementsrecht, rechtgevend het gebruik van een *stallingsplaats*.

VW Projecten is bedoelde overeenkomst aangegaan, in verband met het daarop door haar ontwikkelde bouwplan voor de realisatie van onder meer bergingen en stallingsplaatsen.

VW Deelnemingen heeft zich bereid verklaard aan haar leveringsverplichting jegens verkoper te voldoen door rechtstreekse levering van het hierna te noemen appartementsrecht, rechtgevend het gebruik van een *stallingsplaats* aan de koper, met betrekking tot welk appartementsrecht (rechtgevend het gebruik van een stallingsplaats) de verkoper een koopovereenkomst heeft gesloten met koper.

Ter voldoening van de verplichting tot levering van het hierna te noemen appartementsrecht, rechtgevend het gebruik van een stallingsplaats door VW Deelnemingen aan VW Projecten en ter voldoening van de verplichting tot levering van het gekochte door VW Projecten aan koper van de woning en alle hierna te melden appartementsrechten, levert VW Deelnemingen vandaag aan koper, de verschenen personen onder sub 2 genoemd, gezamenlijk, ieder voor de onverdeelde helft die blijkens een koopovereenkomst, van VW Projecten heeft gekocht en bij deze van VW Deelnemingen, aanvaardt het hierna omschreven appartementsrechten onder III en IV genoemd.

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die aanvaardt, de comparanten sub 2.a en 2.b genoemd, gezamenlijk, ieder voor de onverdeelde helft, de bouwkaavel onder I genoemd, en het appartementsrecht onder II. genoemd.

Het betreft hier de volgende registergoederen:

- I Een aaneengesloten perceel bouwterrein met een daarop in aanbouw zijnde woning met annexen, gelegen te Zwolle, nabij de Thorbeckewal, in het project "Kraanbolwerk", aangeduid als kavelnummer 502, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie F nummer 8589, groot drie en negentig centiare (93 ca),**

hierna verder te noemen: **HET BOUWTERREIN**

- II. het appartementsrecht in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie F complexaanduiding 8724-A, appartementsindex 19, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het negen/een duizend drie honderd vier en veertigste (9/1.344e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementencomplex genaamd De Tweeling, omvattende elf woonappartementen en dertien bergingen, gelegen nabij de Thorbeckewal te Zwolle, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend als gemeente Zwolle, sectie F nummers 8709, 8710 en 8711, tezamen groot drie are en een centiare (03.01 a); welke gemeenschap (voor wat betreft het perceel 8711) is belast met een zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende de bevoegdheid tot het in eigendom hebben van een ondergrondse stallingsgarage met stallingsplaatsen en (voor wat betreft het perceel 8710) is belast met een zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende de bevoegdheid tot het in eigendom hebben, houden en onderhouden van een electriciteitskast;
  - b. de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een berging in de kelderverdieping, plaatselijk bekend als Thorbeckewal te Zwolle;
- III. het appartementsrecht in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie F complexaanduiding 8662-A, appartementsindex 22, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het één/een honderd zes en twintigste (1/126e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit een zakelijk recht van opstal inhoudende de bevoegdheid tot het in eigendom hebben van een ondergrondse parkeergarage (stallingsgarage), gelegen nabij de Thorbeckewal te Zwolle, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie F, nummers 8596, 8598, 8600, 8602, 8604, 8606, 8607, 8608, 8609, 8611, 8612, 8613, 8614, 8615, 8616, 8619, 8620, 8622, 8624, 8627, 8628, 8629, 8632, 8633, 8636, 8638, 8639, 8640, 8641, 8642, 8643, 8644, 8645, 8646, 8647, 8648, 8651, 8653, 8655, 8656, tezamen groot twee en dertig are en een en vijftig centiare (32.51 a);
  - b. de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats, plaatselijk onbekend en ongenummerd te Zwolle,
- IV. het appartementsrecht in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie F complexaanduiding 8662-A, appartementsindex 23, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het één/een honderd zes en twintigste (1/126e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit een zakelijk recht van opstal inhoudende de bevoegdheid tot het in eigendom hebben van een ondergrondse parkeergarage (stallingsgarage), gelegen nabij de Thorbeckewal te Zwolle, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie F, nummers 8596, 8598, 8600, 8602, 8604, 8606, 8607, 8608, 8609, 8611, 8612, 8613, 8614, 8615, 8616, 8619, 8620, 8622, 8624, 8627, 8628, 8629, 8632, 8633, 8636, 8638, 8639, 8640, 8641, 8642, 8643, 8644, 8645, 8646, 8647, 8648, 8651, 8653, 8655, 8656,

- tezamen groot twee en dertig are en een en vijftig centiare (32.51 a);  
**b de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats, plaatselijk onbekend en ongenummerd te Zwolle,**

hierna tezamen verder te noemen: **HET GEKOCHTE**

**Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen**

Uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland is gebleken dat met betrekking tot het gekochte de navolgende publiekrechtelijke beperkingen bekend zijn:

- *"Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming*

*Ontleend aan: 348 datum in werking 15-12-2014*

*(Conform de gemeentelijke beperkingsregistratie)*

*Betrokken bestuursorgaan, de gemeente Zwolle"*

- *"Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming*

*Ontleend aan: 4 datum in werking 15-12-2014*

*(Conform de gemeentelijke beperkingsregistratie)*

*Betrokken bestuursorgaan, de gemeente Zwolle*

- *Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming*

*Ontleend aan: 335 datum in werking 15-12-2014*

*(Conform de gemeentelijke beperkingsregistratie)*

*Betrokken bestuursorgaan, de gemeente Zwolle*

- *Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming*

*Ontleend aan: 336 datum in werking 15-12-2014*

*(Conform de gemeentelijke beperkingsregistratie)*

*Betrokken bestuursorgaan, de gemeente Zwolle*

- *Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming*

*Ontleend aan: 365 datum in werking 15-12-2014*

*(Conform de gemeentelijke beperkingsregistratie)*

*Betrokken bestuursorgaan, de gemeente Zwolle*

- *Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming*

*Ontleend aan: 557 datum in werking 15-12-2014*

*(Conform de gemeentelijke beperkingsregistratie)*

*Betrokken bestuursorgaan, de gemeente Zwolle*

- *Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming*

*Ontleend aan: 659 datum in werking 15-12-2014*

*(Conform de gemeentelijke beperkingsregistratie)*

*Betrokken bestuursorgaan, de gemeente Zwolle"*

Voorts is op het gekochte van toepassing een besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidshinder gedeeltelijk, welk besluit is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op zeventien oktober tweeduizend veertien in deel 64521 nummer 142, met aanvullend stuk welk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vijf april tweeduizend zestien in deel 67225 nummer 79.

**Bestemming en gebruik**

Het gekochte zal door de koper na oplevering als woning met berging en parkeerplaatsen gebruikt gaan worden. Ten aanzien van het voorgenomen gebruik als woonhuis met berging en parkeerplaatsen is het VW Projecten en VW Deelnemingen niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

**D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER en VW Deelnemingen**

1. Het gekochte sub I en II werden verkregen door verkoper, destijds genaamd AM Noord-Oost B.V., met meerdere onroerende zaken, door levering krachtens koop, blijkens een akte van levering op een en twintig maart tweeduizend zeventien verleden voor mr. J. de Kroon, notaris te Zwolle. Deze akte werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op twee en twintig maart tweeduizend zeventien in deel 70322 nummer 22. Uit deze akte blijkt van kwijting voor de betaling van de verschuldigde prijs en het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.
2. Het gekochte sub III en IV werd verkregen door VW Deelnemingen, met meerdere onroerende zaken, door levering krachtens koop, blijkens een akte van levering op een en twintig maart tweeduizend zeventien verleden voor mr. J. de Kroon, notaris te Zwolle. Deze akte werd ingeschreven in ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op twee en twintig maart tweeduizend zeventien in deel 70322 nummer 23. Uit deze akte blijkt van kwijting voor de betaling van de verschuldigde prijs en het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

De gemeenschappen (de complexen) waarvan het gekochte sub II (de berging) deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten, bij akte van splitsing op een december tweeduizend zeventien verleden voor mr. J. de Kroon, notaris te Zwolle. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op diezelfde dag in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 72044 nummer 125.

Bij die akte is opgericht de te Zwolle gevestigde vereniging van eigenaars genaamd: "*Vereniging van Eigenaars Gebouw De Tweeling, gelegen aan de Thorbeckewal nummers 27 tot en met 47 (oneven nummers) te Zwolle*" en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

De gemeenschappen (de complexen) waarvan de stallingsplaats deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten, zulks ten aanzien van het gekochte sub III en IV, bij akte van splitsing op negen en twintig juli tweeduizend zestien verleden voor een waarnemer van mevrouw mr. I.M.B. Balvert, notaris te Utrecht. Deze akte werd ingeschreven in ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negen en twintig juli tweeduizend zestien in deel 68746 nummer 117. Bij laatstgenoemde akte van splitsing is opgericht de te Zwolle gevestigde vereniging van eigenaars genaamd: "*Vereniging van eigenaars stallingsgarage fase 2 "Kraanbolwerk" gelegen nabij de Frieseval te Zwolle te Zwolle*" en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

Aan de gerechtigdheid tot een appartement hetwelk recht geeft op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats hetwelk deel uitmaakt van de gemeenschap zoals beschreven onder het gekochte sub III en IV, is verbonden het lidmaatschap van de vereniging als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek, zijnde het lidmaatschap van de vereniging van eigenaars genaamd: "*Vereniging tot collectief Beheer van de Stallingsgarage Kraanbolwerk*, gevestigd te Zwolle. Bij afzonderlijke akte van oprichting, op één december tweeduizend veertien (01-12-2014) verleden voor genoemde notaris Balvert, is laatstgenoemde vereniging opgericht en zijn de statuten daarvan vastgesteld.

## **E. KOOPSOMMEN en AANNEEMSOM**

### Koopsommen

1. Volgens de tussen VW Deelnemingen en VW Projecten overeengekomen tegenprestatie als hiervoor is omschreven bedraagt de koopsom van de grond van

de stallingsplaats zestig duizend euro (€ 60.000,00), inclusief eenentwintig procent (21%) Omzetbelasting.

VW Projecten heeft de koopsom aan VW Deelnemingen voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van mij, notaris.

2. De koopprijs van het gekochte bedraagt **vier honderd dertig duizend euro (€ 430.000,00)**, inclusief eenentwintig procent (21%) Omzetbelasting, exclusief de verschuldigde rente, welke koopsom door koper is voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van mij, notaris.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

#### Aanneemsom

3. De totale aanneemsom bedraagt **vier honderd vijftig duizend euro (€ 450.000,00)**, inclusief eenentwintig procent (21 %) Omzetbelasting, doch exclusief meer- en minderwerk.

Gezien de stand van de bouw is van de totale aanneemsom nog niets verschuldigd.

De nog niet vervallen termijnen van de aanneemsom zullen door koper conform het bepaalde in de aannemingsovereenkomst aan ondernemer worden voldaan naar gelang de bouw vordert.

#### **F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN**

Voor de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

1. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen

Door de overdracht van het gekochte krijgt koper:

- een recht met betrekking tot het registergoed dat onvoorwaardelijk is en niet vatbaar is voor inkorting, ontbinding of vernietiging;
- een registergoed dat niet is bezwaard met beslagen of hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten met uitzondering van de eventueel in deze overeenkomst vermelde beperkte rechten;
- een registergoed dat niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde kwalitatieve verplichtingen;
- een registergoed dat niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen.

2. Ondermaat, overmaat en omschrijving

Indien de opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het gekochte, of het gebouw waar het verkochte deel van uitmaakt, niet juist of niet volledig is, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlennen.

Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd dan wel niet te goeder trouw is geschied.

3. Zakelijke lasten

Alle lasten en belastingen van het gekochte geheven wordende, zijn, in afwijking tot wat er staat vermeld in de algemene voorwaarden behorende bij de koop- en aannemingsovereenkomst, waar vermeld wordt dat deze kosten vanaf heden voor rekening van de koper zijn, vanaf één januari tweeduizend twintig (01-01-2020)

voor rekening van de koper.

4. Vijf procent regeling

Op grond van artikel 768 boek 7 van het Burgerlijk Wetboek kan koper maximaal vijf procent (5%) van de aanneemsom voor de oplevering in depot storten bij de notaris, tenzij verkoper vervangende zekerheid stelt, bijvoorbeeld in de vorm van een bankgarantie. De notaris brengt het bedrag in de macht van de verkoper, nadat drie maanden na het tijdstip van oplevering zijn verstreken, tenzij koper schriftelijk aan de notaris heeft meegedeeld tot welk bedrag het depot of zekerheid gehandhaafd moet blijven.

5. Risico en aanvaarding

- a. Gedurende de (af)bouw blijft het gekochte voor risico van Nijhuis Bouw B.V.
- b. Op de dag waarop het gekochte aan koper feitelijk wordt afgeleverd (het moment waarop koper de sleutels van het gekochte in ontvangst neemt), gaan alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, op koper over, onverminderd de verplichting van de ondernemer uit hoofde van de aannemingsovereenkomst.
- c. Het verkochte is vrij van huur en elk ander gebruik(srecht) en kan door koper na oplevering in eigen gebruik worden aanvaard na aan al zijn verplichtingen uit hoofde van de aannemingsovereenkomst jegens de ondernemer voldaan te hebben en bovendien na ondertekening door of namens ondernemer en koper van het proces-verbaal van oplevering.

6. Bodemgesteldheid

Het gekochte wordt/is door de gemeente Zwolle gesaneerd, zodat het gekochte na sanering in milieukundige zin geschikt voor de beoogde bestemming worden opgeleverd door de verkoper aan koper, zulks met inachtneming van het bepaalde in de overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en verkoper.

Luidende deze bepaling:

(Aanvang citaat)

2. *De Bouwkavels worden geleverd geschikt voor de voorgenomen bestemming. De Bouwkavels zijn vrij van opstallen en ondergrondse infrastructuur tenzij Partijen gezamenlijk besluiten bepaalde funderingsresten te laten zitten. De te leveren Bouwkavels zijn gebaseerd op het Stedenbouwkundig plan. Het saneringsplan bepaalt de wijze van sanering en de status van de ondergrond. Binnen de uit te geven Bouwkavels wordt de contour van de Parkeergarage ontgraven tot een niveau van -0,5m NAP, Het Woonrijp maken wordt uitgevoerd op basis van het ten tijde van het sluiten van de overeenkomst nog te vervaardigen inrichtingsplan en overeenkomstig de Planning.*

**Bouwrijp maken:**

*Het gefaseerd inrichten van alle werkzaamheden en aanbrengen van voorzieningen zodanig dat de Locatie geschikt is voor de beoogde bestemming en om het Bouwprogramma te realiseren, welke werkzaamheden in hoofdzaak bestaan uit de sloop en verwijdering van funderingen en puinresten, milieukundige sanering, ontgravingen en de verwijdering(skosten) van de op het moment van het sluiten van de Overeenkomst bestaande trafo, kavels en leidingen van de Locatie ten behoeve van de Parkeergarage tot een niveau van 0,5 meter NAP, een en*

*ander nader uit te werken in de Basisdocumenten.*

(Einde citaat)

De functionele sanering houdt in dat niet het geheel van de verontreiniging wordt weggenomen, maar op zo'n manier dat de locatie geschikt wordt gemaakt voor beoogde bestemming.

Ter plaatse van de parkeergarage vormt deze parkeergarage de benodigde buffer.

Ter plaatse van de Grachtenwoningen is een leeflaag gecreëerd door een folie met daarop een laag van één meter geschikt puingranulaat.

Als gevolg van het boren van de palen ten behoeve van de fundering van de woningen beschadigd de folie.

De leeflaag wordt hersteld door het aanbrengen van een nieuwe folie met daarop een laag schoon zand in de kruipruimte van de woning.

Ter plaatse van de tuinen zal het granulaat deels worden verwijderd en vervangen door geschikt zand, waarin de bestrating wordt gelegd casu quo beplanting wordt aangebracht. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden wordt er controle uitgevoerd en na afronding van de werkzaamheden wordt een rapportage opgesteld.

Met betrekking tot de bodemgesteldheid wordt tevens verwezen naar een akte van levering op twee december tweeduizend veertien (02-12-2014) verleden voor mr. I.M.B. Balvert, destijds notaris te Utrecht, welke akte werd ingeschreven in ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op twee december tweeduizend veertien in deel 65274 nummer 110, waarin onder meer staat vermeld:

(aanvang citaat)

"Bodemgesteldheid

**"Artikel 6. Publiekrechtelijke beperkingen**

*Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Verkochte, wordt te dezen vermeld dat de volgende aantekeningen in voormelde openbare registers staan vermeld:*

- (1) *een aantekening Kennisgeving, Vordering, Bevel of Beschikking Wet Bodembescherming de dato vijftien februari tweeduizend vijf en ontleend aan 348;*
- (2) *een aantekening Besluit op grond van artikel 110 I Wet Geluidhinder ontleend aan de inschrijving op zeventien oktober tweeduizend veertien in register Hypotheken 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers deel 64521 nummer 142 (besluit inzake hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï),*

*aan de Koper genoegzaam bekend en door haar worden aanvaard met dien verstande dat het Verkochte door de Verkoper wordt gesaneerd zodat het Verkochte zaken na sanering in milieukundige zin geschikt voor de beoogde bestemming worden opgeleverd door de Verkoper aan de Koper, zulks met inachtneming van het bepaalde van de Overeenkomst."*

(einde citaat)

7. Ontbindende voorwaarden

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koop- en aannemingsovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop

betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper, noch VW Deelnemingen, noch ondernemer, noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een overeengekomen ontbindende voorwaarde beroepen.

8. Kosten levering (vrij op naam)

Alle kosten van deze akte van levering, de kadasterkosten inbegrepen, zullen door verkoper worden betaald en gedragen.

9. Bedenktijd

Het recht van de koper om gedurende een kalenderweek na de ter handstelling van de koop- en aannemingsovereenkomst, zoals vermeld in artikel 2 van deze koopovereenkomst en artikel 2 van de aannemingsovereenkomst, is vervallen door verloop van deze termijn.

10. Energielabel

Omdat het gekochte grond is met daarop een woning en appartementen in aanbouw, is er nu nog geen energielabel nodig. Bij de oplevering van het gekochte moet een definitief energielabel aanwezig zijn.

**ERFDIENSTBAARHEDEN, OPSTALRECHT EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Voor de bijzondere bepalingen die voor het gekochte gelden wordt verwezen naar I. een akte vestiging recht van opstal, op negen en twintig juli tweeduizend zestien verleden voor een waarnemer van mevrouw mr. I.M.B. Balvert, notaris te Utrecht. Deze akte werd ingeschreven in ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negen en twintig juli tweeduizend zestien in deel 68746 nummer 116, waarop betrekking heeft een akte van rectificatie, waarin VanWonen Projecten B.V. wordt aangeduid met AM en waarin onder meer staat vermeld: (aanvang citaat)

**“Artikel 1. Vestiging zelfstandig recht van opstal**

*De Eigenaar verklaart bij deze door middel van deze akte ter uitvoering van de Overeenkomst en het hiervoor bepaalde, het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, zoals hierna in artikel 2 nader omschreven, te vestigen ten laste van de Onroerende zaken, zulks ten behoeve van de Opstaller die verklaart de vestiging van dit recht bij deze te aanvaarden.*

**Artikel 2. Omschrijving recht van opstal en afbakening gebouwdelen**

- 2.1 Het recht van opstal omvat de eigendom van de Stallingsgarage onder/in de Onroerende zaken, zoals schetsmatig met streeparcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening 2 (dwarsdoorsnede) en schetsmatig met kruisarcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening 3 (kelder niveau) (bijlagen), welke Stallingsgarage de navolgende gebouwdelen omvat:
- (i) de toegangen naar de Stallingsgarage, alsmede de rijbanen, de vloer van de Stallingsgarage en het (eventueel) algemeen toegangssysteem tot de Stallingsgarage;
  - (ii) de ventilatieschachten (behoudens de ventilatieschacht in gebouw A, welke ventilatieschacht in de vorm van een appartementsrecht zal worden verzelfstandigd en aan de (op te richten) vereniging Vereniging tot Collectief Beheer van de Stallingsgarage Kraanbolwerk zal worden geleverd), de in- en (nood)uitgangen naar de stadswoningen, de liften en trappen vanaf de stadswoningen naar de Stallingsgarage (vice versa);
  - (iii) de klimaatinstallatie, hemelwaterafvoervoorzieningen welke onderdeel/bevestigd is van/aan de Stallingsgarage, energievoorzieningen,

- de riolering welke onderdeel/bevestigd is van/aan de Stallingsgarage, het drainagesysteem en overige installaties in de Stallingsgarage;
- (iv) het dak van de Stallingsgarage onder het (toekomstig) openbaar gebied en onder de op de Stallingsgarage te realiseren (appartementen)gebouwen en woningen bestaande uit een betonnen constructievloer (het op deze betonnen constructievloer aan te brengen afwerkingspakket behoort niet tot het recht van opstal);
- (v) de wanden (behoudens voor zover deze wanden (inclusief deuren) gelet op de dragende functie onderdeel zijn van de boven-/naastgelegen gebouwen) en de onderliggende fundering van de Stallingsgarage inclusief alle draagkolommen gelegen in de Stallingsgarage met de bijbehorende fundering/funderingspalen;
- (vi) alle overige bestanddelen die - na realisatie - volgens verkeersopvattingen onderdeel uitmaken van de Stallingsgarage als hoofdzaak en daarmee zodanig zijn verbonden dat zij daarvan niet zonder beschadiging van betekenis kunnen worden afgescheiden;
- (hierna aangeduid als: het "**Recht van opstal**").

2.2 Voor zover er een onduidelijkheid mocht ontstaan tussen de voormelde schetsmatig weergegeven arcering op de betreffende tekeningen en de bovenstaande omschrijving van het Recht van opstal, prevaleert de omschrijving van het Recht van opstal zoals blijkt uit de onderhavige akte.

### **Artikel 3. Bepalingen betreffende Recht van opstal**

Ten aanzien van het Recht van opstal gelden de navolgende bepalingen:

#### **3.1 Retributie**

De retributie over de gehele duur van het Recht van opstal is volledig afgekocht door betaling van de hierna in artikel 4.1 bedoelde tegenprestatie. Er is mitsdien geen (jaarlijkse) retributie verschuldigd.

#### **3.2 Duur van het Recht van opstal**

Het Recht van opstal is gevestigd voor onbepaalde tijd, behoudens eventuele beëindiging op de hierna in artikel 3.9 vermelde gronden. De Eigenaar en de Opstaller kunnen het Recht van opstal niet (tussentijds) eenzijdig opzeggen.

#### **3.3 Realisatie van de Stallingsgarage**

De Opstaller is gerechtigd onder/in de Onroerende zaken de Stallingsgarage te bouwen overeenkomstig de aan Partijen bekende en de hiervoor bedoelde tekeningen alsmede afzonderlijke ontwerptekeningen, en de Stallingsgarage na realisatie in eigendom te houden.

De Eigenaar en/of aan een door deze aan te wijzen gemachtigde en/of door hen aangewezen opdrachtnemers zullen tijdens de realisatie van de Stallingsgarage en de daarop te realiseren (appartementen)gebouwen en woningen immer toegang hebben tot ieder gedeelte van de in aanbouw zijnde Stallingsgarage.

#### **3.4 Inhoud Recht van opstal/gebruik/onderhoud/verzekering**

- (a) Het Recht van opstal houdt in de bevoegdheid om een Stallingsgarage in/onder de Onroerende zaken in eigendom te hebben, waaronder wordt begrepen het gebruiken en aanbrengen daarvan, met inachtneming van het hierna bepaalde.
- (b) Het door de Opstaller beoogde gebruik is: stallingsgarage met stallingsplaatsen voor het stallen van (twee/drie/vierwielige)

*(motor)voertuigen voor zowel eigen gebruik als het gebruik door derden, zulks in de ruimste zin des woords.*

- (c) (i) *De Opstaller is verplicht voor zijn rekening de Stallingsgarage en alle hiervoor omschreven zaken voor zover deze vallen onder het Recht van opstal na realisatie (actief) in stand te houden, te verzekeren en te onderhouden.*
- (ii) *De Eigenaar zal voor zijn rekening de boven de Stallingsgarage gelegen (appartementen)gebouwen, woningen en het openbaar gebied na realisatie (actief) in stand te houden, te verzekeren en te onderhouden, zulks met inachtneming van het hierna onder artikel 3.12 bepaalde (op grond van welke bepaling het aan de Gemeente toekomend openbaar gebied gelegen boven de Stallingsgarage door de Gemeente na realisatie (actief) in stand zal worden gehouden, verzekerd en onderhouden en de (appartementen)gebouwen respectievelijk woningen gelegen boven de Stallingsgarage door de respectievelijke eigenaren (zijnde de uiteindelijke kopers en hun rechtsopvolgers), ieder voor zover hen dat aangaat, in stand zullen worden gehouden, verzekerd en onderhouden).*
- (iii) *Ter nadere uitwerking van het vorenstaande wordt nog expliciet bepaald dat de Opstaller verantwoordelijk is voor de instandhouding van de in artikel 2.1 sub iv. bedoelde betonnen constructievloer, zijnde een constructievloer die zorgt voor de waterdichtheid van de Stallingsgarage. Het is de Eigenaar daarbij niet toegestaan bewerkingen uit te voeren waardoor deze waterdichtheid van de constructievloer tenietgedaan wordt.*
- (d) *De Opstaller is verplicht om een afdoende opstalverzekering tegen water-, storm-, brand-, instortings- en ontploffingsschade af te sluiten terzake de Stallingsgarage.*
- (e) *De Opstaller is ermee bekend en akkoord dat bovenop het dak van de Stallingsgarage de (appartementen)gebouwen, woningen en openbaar gebied worden gerealiseerd waarvan ter indicatie en onder voorbehoud van wijzigingen tekening 4 aan deze akte is gehecht (bijlage). De Eigenaar is, zulks met inachtneming van het hierna onder artikel 3.12 bepaalde, daarbij bevoegd de betonnen vloer die fungeert als het dak van de Stallingsgarage (eigendom van de Opstaller) aan de boven- en onderzijde te betreden en te gebruiken ten behoeve van deze realisatie van de bovenliggende (appartementen)gebouwen, woningen en openbaar gebied, en de Opstaller zal dit gedogen. Eventuele schade als een gevolg van dit gebruik is voor rekening van de Eigenaar. De Opstaller zal in verband hiermede ervoor zorgdragen dat voor het dak van de Stallingsgarage voor zover betrekking hebbend op het openbaar gebied geldt:*
- (i) *dat de gronddekking van het dak bedraagt circa tien (10) tot dertig (30) centimeter, waarbij geldt dat de gronddekking afhankelijk is van de positie (afschot) (bovenkant beton stallingsgarage is twee meter tachtig centimeter Normaal Amsterdams Peil (2.80 + NAP), bovenkant afgewerkt maaiveld (inclusief straatwerk) is drie meter – drie meter twintig centimeter Normaal Amsterdams Peil (3.0 - 3.20 + NAP);*

- (ii) dat de veranderlijke belasting van tien kiloNewton per vierkante meter (10 kN/m<sup>2</sup>) gegarandeerd is voor wat betreft het openbaar gebied; en
- (iii) dat voldoet en blijft voldoen aan verkeersklasse vijfenveertig (45) conform NEN6788:2009 voor zover dit het openbaar gebied betreft, van welke norm een kopie aan deze akte zal worden gehecht (bijlage), waarbij deze norm niet geldt voor de overige gedeelten.

De Opstaller zal in verband hiermede ervoor zorgdragen dat het voor dak van de Stallingsgarage voor zover betrekking hebbend op de (appartementen)gebouwen en de woningen geldt:

- (i) dat de gronddekking van het dak bedraagt circa tien (10) tot dertig (30) centimeter, waarbij geldt dat de gronddekking afhankelijk is van de positie (afschot) (bovenkant beton stallingsgarage is twee meter tachtig centimeter Normaal Amsterdams Peil (2.80 + NAP), bovenkant afgewerkt maaiveld (inclusief straatwerk) is drie meter – drie meter twintig centimeter Normaal Amsterdams Peil (3.0 - 3.20 + NAP);
  - (ii) dat de veranderlijke belasting van vijf kiloNewton per vierkante meter (5 kN/m<sup>2</sup>) gegarandeerd is.
- (f) De Eigenaar is bevoegd om in overleg met de Opstaller de Stallingsgarage te betreden voor inspectiedoeleinden.
  - (g) De ventilatieschachten, ventilatiepijpen en openingen, deel uitmakende van het Recht van opstal, dienen te allen tijde bereikbaar te zijn ten behoeve van onder andere inspectie en onderhoud door de Opstaller dan wel door haar aan te wijzen derden.
  - (h) De Eigenaar is verplicht om ervoor zorg te dragen dat bedoeld openbaar gebied een deugdelijke afwatering heeft op de voor de Stallingsgarage minst bezwarende wijze.

### 3.5 Genot van de Stallingsgarage

De Opstaller heeft ten aanzien van de Stallingsgarage de bevoegdheden die voor het volle genot nodig zijn. Het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990 is van toepassing op het gebruik van de Stallingsgarage (dan wel het reglement dat daarvoor in de plaats treedt) en de maximale snelheid bedraagt vijf kilometer per uur (5km/pu).

### 3.6 Vestiging erfdienstbaarheden, onderopstal of andere beperkt zakelijke rechten

- (a) De Opstaller behoeft geen goedkeuring van de Eigenaar voor vervreemding, samenvoeging van het Recht van opstal met andere rechten van opstal, verhypothekeren en verdeling van het Recht van opstal dan wel voor het vestigen van erfdienstbaarheden of andere beperkte zakelijke rechten ten behoeve dan wel ten laste van het Recht van opstal. Uitgangspunt bij de vestiging van bedoelde rechten is dat deze rechten geen belemmering mogen vormen voor de functie, het gebruik en de (beleggings-)waarde van de bovenliggende (appartementen)gebouwen, woningen en openbaar gebied.
- (b) De Opstaller behoeft geen toestemming ex artikel 5:106 lid 7 van het Burgerlijk Wetboek voor de splitsing en eventuele ondersplitsing in appartementsrechten van de Stallingsgarage, en bij deze wordt deze toestemming voor zover nodig verleend.
- (c) De Opstaller is bevoegd op de zaken waarop het Recht van opstal rust, geheel of ten dele een recht van onderopstal te vestigen zonder

voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar.

*In geval van onderopstalrecht komen aan de onderopstaller niet meer bevoegdheden toe dan de Opstaller heeft.*

*Het recht van onderopstal dat door de Opstaller is gevestigd gaat bij het einde van zijn Recht van opstal teniet, tenzij deze eindigt door vermenging of afstand. Het in de voorgaande zin bepaalde geldt niet indien de Eigenaar bij afzonderlijke in de openbare registers ingeschreven notariële akte heeft verklaard met de vestiging van het recht van onderopstal in te stemmen. Uitgangspunt bij de vestiging van het recht van onderopstal is dat dit recht geen belemmering mag vormen voor de functie, het gebruik en de (beleggings)waarde van de bovenliggende (appartementen)gebouwen.*

- (d) *Voor zover nodig wordt bij deze nog per afzonderlijk bovengelegen bouwwerk een recht van onderopstal gevestigd door de Opstaller ten behoeve van de Eigenaar dan wel haar rechtsopvolgers voor het hebben en houden van bedoelde bovengelegen bebouwing, zulks onder de opschortende voorwaarde dat mocht blijken dat dit bouwwerk is aan te merken als bestanddeel van de Stallingsgarage.*

### 3.7 Procederen

*Tot het instellen van rechtsvorderingen en het indienen van verzoekschriften ter verkrijging van een rechterlijke uitspraak die zowel het recht van de Eigenaar als dat van de Opstaller betreft, is ieder van hen bevoegd, mits hij zorg draagt dat de ander tijdig in het geding wordt geroepen.*

### 3.8 Belastingen

*Alle belastingen en lasten, die, onder welke benaming ook, voor de tijd gedurende welke het Recht van opstal zal bestaan, op of wegens de eigendom van de Onroerende zaken worden geheven, zijn voor rekening van de Eigenaar behoudens voor zover die lasten of belastingen betrekking hebben op het Recht van opstal en op de door de Opstaller aangebrachte werken en gebouwen. Wanneer de Eigenaar belastingen of lasten, welke zoals hiervoor bedoeld ten laste van de Opstaller komen, heeft betaald, zal hij hiervan kennis geven aan de Opstaller, die verplicht is binnen één (1) maand nadien het betaalde bedrag aan de Eigenaar te vergoeden.*

### 3.9 Einde Recht van opstal/vaststellingsovereenkomst

*Het Recht van opstal eindigt door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze en aanvaarding daarvan door de Eigenaar.*

#### (a) Afstand

*De Eigenaar en de Opstaller kunnen bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de openbare registers, afstand doen van het Recht van opstal.*

#### (b) Vaststellingsovereenkomst

*De Opstaller en de Eigenaar sluiten door middel van deze akte een vaststellingsovereenkomst in de zin van artikel 7:900 van het Burgerlijk Wetboek en volgende, inhoudende dat het onbelemmerd gebruik door de Opstaller van het Recht van opstal/de Stallingsgarage zodanig essentieel is, dat zich nimmer een omstandigheid zal kunnen voordoen die opheffing van het Recht van opstal in de zin van artikel 5:97 van het Burgerlijk Wetboek zal of kan vergen, zulks met in achtneming van het hiervoor ingevolge de afstanddoening en aanvaarding daarvan is bepaald.*

### 3.10 Vergoedingsrecht bij einde Recht van opstal

- (a) *De Opstaller heeft, behoudens het hierna onder sub b. bepaalde, het recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen en werken ten tijde van de beëindiging van het Recht van opstal, die door hemzelf of voor zijn rekening of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de Eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, na aftrek van hetgeen hij aan de Eigenaar uit hoofde van het Recht van opstal dient te voldoen, de kosten daaronder begrepen.*
- (b) *Geen vergoeding bestaat:*
- (i) *indien de Opstaller de gebouwen en werken niet zelf heeft bekostigd als bedoeld in artikel 5:99 lid 2 sub b van het Burgerlijk Wetboek;*
  - (ii) *voor zover de gebouwen en werken door de Opstaller onverplicht waren aangebracht en hij ze bij het einde van het Recht van opstal mocht wegnemen.*
- (c) *De waarde van het Recht van opstal wordt in onderling overleg vastgesteld of door een beëdigd taxateur in onroerend goed indien daarover in onderling overleg geen overeenstemming wordt bereikt, welke taxateur in gemeenschappelijk overleg door de Eigenaar en de Opstaller wordt aangewezen. Indien zij hieromtrent geen overeenstemming bereiken, wijst ieder één (1) beëdigd taxateur in onroerend goed aan. Beide aldus aangewezen taxateurs wijzen vervolgens tezamen een derde beëdigd taxateur in onroerend goed aan, welke drie (3) taxateurs vervolgens tezamen de waarde van het Recht van opstal bepalen. In geval van verschillende waarderingen door de drie taxateurs, wordt de koopprijs vastgesteld op basis van meerderheid van stemmen tussen de drie (3) taxateurs. De kosten van deze waardebepaling komen voor rekening van de Opstaller en de Eigenaar ieder voor de helft.*

### 3.11 Wegnemingsrecht

*De Opstaller heeft zowel tijdens de duur van het Recht van opstal als bij het einde daarvan niet de bevoegdheid gebouwen en werken, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de Eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, weg te nemen.*

### 3.12 Deelbaarheid rechten en verplichtingen in geval van splitsing van de Onroerende zaken dan wel het Recht van opstal

- (a) *Indien de Onroerende zaken, belast met het Recht van opstal, door de Eigenaar kadastraal wordt gesplitst in afzonderlijke deelpercelen, geldt in de relatie tot de gerechtigde tot het Recht van opstal en het desbetreffende deelperceel het navolgende. De rechten en verplichtingen van de Eigenaar jegens de Opstaller die op basis van deze akte gelden, zijn alsdan deelbaar in die zin dat deze rechten en verplichtingen betrekking hebbende op een bepaald onderdeel enkel gelden ten aanzien van de eigenaar van een desbetreffend deelgebied die dat aangaat (ter zake wordt als voorbeeld gegeven dat indien er op basis van deze akte een recht geldt voor de eigenaar van het openbaar gebied jegens de Opstaller en dit openbaar gebied is als deelperceel afgesplitst, dat dan enkel de eigenaar van het openbaar gebied deze rechten kan uitoefenen met uitsluiting van de overige eigenaren van de percelen waarop de woningen en de appartementengebouwen worden gesitueerd).*

- (b) *In geval van splitsing en eventuele ondersplitsing in appartementsrechten van de Stallingsgarage dan wel de bovengrondse (appartementen)gebouwen is het bestuur van de bij de desbetreffende (hoofd)splitsing ontstane (hoofd)vereniging van eigenaars het aanspreekpunt en uitvoerend orgaan ter zake de in deze akte opgenomen bepalingen, rechten en verplichtingen. Zodra de naastgelegen stallingsgarage(s) binnen het project Kraanbolwerk is (zijn) gerealiseerd en wordt gesplitst in appartementsrechten is het aanspreekpunt namens de Opstaller de (nog op te rechten) vereniging Vereniging tot Collectief Beheer van de Stallingsgarage Kraanbolwerk, welke vereniging de taken van de verenigingen van eigenaars overneemt die zien op de afzonderlijke ondergrondse stallingsgarages.*
- (c) *Zowel de Eigenaar als de Opstaller zijn ieder afzonderlijk bevoegd om de Onroerende zaken nader kadastraal in te meten mocht dat noodzakelijk zijn en zij verlenen elkaar over en weer zover nodig volmacht daartoe.*

### **3.13 Overgangsbepaling**

*AM (zijnde de ontwikkelaar van de Stallingsgarage) is bevoegd om zonder toestemming van de Opstaller tot het moment van oplevering van de Stallingsgarage en de daarboven te realiseren opstallen al die (bouwkundige) veranderingen aan te brengen die zij nodig acht voor de realisatie van de Stallingsgarage en de bovengestelde appartementengebouwen, woningen en openbaar gebied."*

*Enzovoort*

### **"Artikel 7. Omschrijving bijzondere lasten en beperkingen**

*7.1 Met betrekking tot bekende bijzondere lasten en beperkingen ten aanzien van de Onroerende zaken wordt te dezen verwezen naar voormelde akte tot levering de dato zeventwintig april tweeduizend twaalf (deel 61405 nummer 56), waarin woordelijk staat vermeld:*

*"In voormelde akte van ruiling van twaalf september negentienhonderd negentachtig (12-09-1989) (deel 6396 nummer 26) zijn de voorwaarden en bepalingen opgenomen, welke betrekking hebben op (de vestiging van) het recht van gebruik van het perceel kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie F nummer 8000, zulks ten behoeve van de vennootschap: Aktivabedrijf Enexis Noord B.V. Partijen verklaren een kopie van die akte van ruiling te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan volkomen bekend te zijn.*

*Mede in verband met de voorgenomen sloop danwel reeds verrichte sloopwerkzaamheden met betrekking tot de op het gekochte aanwezige opstallen, wordt nog uitdrukkelijk verwezen naar onderdeel B artikel 10 van de akte van ruiling, waarin staat vermeld, woordelijk luidend:*

#### **Aanvang Citaat**

*"10. Indien de bestaande bebouwing verdwijnt, dient verkrijgster of haar rechtsopvolger(s) om niet een bouwperceel aan de gebruikster af te staan ter grootte van maximaal are twee en vijftig centiare voor het stichten van een nieuw transformatorstation, zulks op verbeurte van een niet voor matiging vatbare boete van tien duizend gulden (f 10.000,-), ten behoeve van de gebruikster, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de gerechtigde te vorderen. Deze bepaling dient door verkrijgster opgelegd te worden aan een eventuele rechtsopvolger zulks op verbeurte van een*

*direct opvorderbare boete van tien duizend gulden (f 10.000,--), ten behoeve van de gebruikster, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de gerechtigde te vorderen.”*

*AM zal voormelde verplichtingen als eigen verplichtingen nakomen jegens Aktivabedrijf Enexis Noord B.V. in het kader van de realisatie van het project waarvan de Stallingsgarage onderdeel uitmaakt.*

*7.2 Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Gemeente verplicht is aan AM op te leggen, doet hij dat bij dezen en worden die bepalingen bij dezen door AM aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de Gemeente voor die derden aangenomen.”*

*Enzovoort*

### **Artikel 9. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen**

*9.1 De Gemeente en AM komen overeen om bij deze akte - waarbij het bepaalde in artikel 5:76 (verdeling heersende en dienende erf) van het Burgerlijk Wetboek nadrukkelijk van toepassing is:*

*(a) ten behoeve en ten laste van de Onroerende zaken betrekking hebbende op het Recht van opstal en ten laste en ten behoeve van de Onroerende zaken voor zover geen betrekking hebbende op het Recht van opstal en de aan de Gemeente in eigendom verblijvende percelen kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie F, nummers 8659, 8534, 8658, 8587, 8621, 8618, 8617, 8610, 8660, 8605, 8603, 8601, 8599, 8597 en 8595 (de "**Verblijvende percelen**"), over en weer, al die erfdienstbaarheden te vestigen strekkende tot legalisering van de bouwkundige situatie.*

*Bij deze worden daartoe gevestigd al die erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin de Onroerende zaken casu quo het Recht van opstal zich bevinden na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen conform het bouwplan, inclusief meerwerkopties, wordt gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse of bovengrondse (nuts)leidingen en (nuts)kabels, de erfdienstbaarheden van afvoer van hemelwater, fecaliën door riolering, drainagebuizen, gootrecht, (rook/gassen/lucht)afvoer door middel van schoorstenen/afvoeren/ventilatieschachten (waaronder expliciet de aan- en toevoer van lucht en gassen uit de Stallingsgarage via de daartoe bestemde voorzieningen, welke geacht worden onderdeel uit te maken van de Stallingsgarage en zoals indicatieve schetsmatig aangegeven op de in artikel 2.1 sub iii. bedoelde detailschets als mogelijk oplossing, met dien verstande dat als onderdeel van deze erfdienstbaarheid de aan- en toevoer niet mag worden beperkt/geblokkeerd), van uitzicht, licht, inbalking en inankering, over- en onderbouw (waaronder expliciet de overbouwen van de (appartementen)gebouwen en de woningen over de Stallingsgarage en de overbouwing van de Stallingsgarage over de aan de Gemeente verblijvende grond ter hoogte van de afscheiding tussen de Stallingsgarage en de andere afzonderlijke te realiseren stallingsgarages op het (de) belendend(e) perce(e)l(en) van het project Kraanbolwerk, welke overbouwde grond als dan voor rekening en risico komt (geacht wordt te komen) van de Opstaller), zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of verbouwen;*

*(b) ten laste en ten behoeve van de Onroerende zaken betrekking hebbende op het Recht van opstal, ten laste en ten behoeve van de Onroerende zaken voor zover geen betrekking hebbende op het Recht van opstal en ten laste en ten behoeve van*

de Verblijvende percelen, over en weer, een erfdienstbaarheid te vestigen inhoudende de verplichting om te gedogen dat de eigenaren/gebruikers/bezoekers van op voormelde percelen te realiseren de (appartementen)gebouwen, de woningen en de Stallingsgarage van de stallingsplaatsen via de Stallingsgarage casu quo de trappenhuizen behorende bij de (appartementen)gebouwen kunnen komen en gaan naar de openbare weg en vice versa, zulks via het daartoe bestemde toegangs- /sleutelsysteem;

(c) ten laste van de Onroerende zaken betrekking hebbende op het Recht van opstal en ten behoeve van de Onroerende zaken voor zover geen betrekking hebbende op het Recht van opstal een erfdienstbaarheid te vestigen inhoudende de verplichting om te gedogen dat de eigenaren/gebruikers/bezoekers van de bovengelegen (appartementen)gebouwen via de Stallingsgarage kunnen komen en gaan naar het trappenhuis van het betreffende (appartementen)gebouw dan wel de bergingen behorende bij het betreffende (appartementen)gebouw waarvan zij eigenaar/gebruiker/bezoeker zijn;

(d) ten behoeve van de Onroerende zaken betrekking hebbende op het Recht van opstal en ten laste van de Onroerende zaken voor zover geen betrekking hebbende op het Recht van opstal, een erfdienstbaarheid te vestigen inhoudende de verplichting van de eigenaar om ervoor zorg te dragen dat de ventilatieschachten en openingen die dienen ten behoeve van de Stallingsgarage, niet worden afgesloten en te allen tijde (op werkdagen tussen negen (09.00) uur en een en twintig (21.00) uur) het openbaar gebied op de minst bezwarende wijze bereikbaar zijn ten behoeve van onder andere inspectie en onderhoud door de Opstaller. Bij het betreden van de daken zal door de Opstaller (zelf of door (ingehuurde) derden) de grootste zorgvuldigheid worden betracht ten einde geen schade toe te brengen aan het dak dan wel het openbaar gebied.

Er is geen (jaarlijkse) tegenprestatie (retributie) verschuldigd voor de uitoefening van deze erfdienstbaarheden. Een eventuele vergoeding voor deze erfdienstbaarheden wordt geacht in de Totale koopprijs Fase 2 te zijn begrepen.

Voorts geven deze erfdienstbaarheden geen enkele aanspraak van de eigenaar van het heersend erf op de wijze van beheer en onderhoud van het dienend erf en geven de eigenaar van het dienend erf geen verplichting om meer inspanningen te verrichten dan de gebruikelijke inspanningen voor regulier beheer en onderhoud.

9.2 Ten aanzien van de belendende stallingsgarage in fase 1 enzovoorts;

9.3 (a) Partijen komen overeen dat de Gemeente en haar rechtsopvolgers ter zake de Onroerende zaken voor zover geen betrekking hebbende op het Recht van opstal en de Verblijvende percelen de voorzieningen van openbaar nut ten behoeve van de Parkeergarage dienen te gedogen.

(b) Partijen komen bij deze overeen om dat de onder a. genoemde verplichtingen voor zover die als kwalitatieve verplichting hebben te gelden en voor zover die kunnen gelden als een dulden of niet-doen, door inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers ten laste van de Onroerende zaken voor zover geen betrekking hebbende op het Recht van opstal en de Verblijvende percelen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek worden gevestigd/overeengekomen ten behoeve van Vereniging tot Collectief Beheer van de Stallingsgarage Kraanbolwerk, zodat deze verplichtingen overgaan op degenen die dit

perceel onder bijzondere en algemene titel verkrijgen en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen. Vorenstaand wordt door de Gemeente bij dezen aanvaard en de rechten voortvloeiende uit deze bepaling worden door de Opstaller als bestuurder van Vereniging tot Collectief Beheer van de Stallingsgarage Kraanbolwerk aanvaard. Ter zake van deze kwalitatieve verplichtingen wordt woonplaats gekozen ten kantore van Vereniging tot Collectief Beheer van de Stallingsgarage Kraanbolwerk."

**Artikel 10. Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Zwolle 2005**

10.1 Blijkens de Overeenkomst zijn de Algemene voorwaarden voor verkoop van onroerende<sup>3</sup> zaken door de gemeente Zwolle 2005 (hierna aangeduid als: de "Voorwaarden") van toepassing op de onderhavige vestiging van het recht van opstal, welke bepalingen aan AM genoegzaam bekend zijn en geacht worden woordelijk deel uit te maken van deze akte, zulks met inachtneming van de uitzonderingen in de Overeenkomst.

10.2 Partijen constateren dat (enkel) de navolgende bepalingen uit de Voorwaarden van toepassing zijn op rechtsopvolgers van AM ter zake het Recht van opstal, waarbij voor het woord "parkeerplaats" dient te worden gelezen "stallingsplaats":

**"Artikel 3.1 Geldigheid van de artikelen van dit hoofdstuk**

Elk van de artikelen van dit hoofdstuk is slechts geldig, indien en voor zover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard." enzovoorts

**"Artikel 3.4 Aanleg parkeerplaats**

- a. De koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de te stichten bebouwing, voor zijn rekening op de onroerende zaak (een) van de openbare weg af met een motorvoertuig toegankelijke verharde parkeerplaats(en) voor (een) motorvoertuig(en) aan te leggen, in stand te houden en als zodanig te gebruiken.
- b. De koper verbindt zich de op zijn onroerende zaak aangelegde parkeerplaats(en) niet te verwijderen noch de parkeerplaats(en) zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders anders dan als parkeerplaats te zullen gebruiken.
- c. Bij niet-nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in de leden a en b van dit artikel is de koper na ingebrekestelling door Burgemeester en Wethouders en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van €100,00 voor elke dag dat de koper in gebreke is."

enzovoorts

**"Artikel 3.13 Gedoogplicht voorzieningen openbaar nut**

- a. De koper is verplicht te gedogen, dat al het geen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden.
- b. De koper is verplicht al het geen ingevolge lid a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.

- c. *Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, hebben, herstellen of vernieuwen van de in lid a van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de koper dat wenst, aan de koper worden vergoed.*
- d. *De koper is verplicht, voorzover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten, die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van dit artikel, welke Burgemeester en Wethouders dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.*
- e. *De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.”*

*enzovoorts*

**“Artikel 3.21 Kettingbeding**

- a. *De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen (in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijnde) artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte van verlening van zakelijk recht op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete waarvan de hoogte in de koop overeenkomst is vastgelegd, ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*
- b. *Op gelijke wijze als onder lid a van dit artikel bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a van dit artikel bedoelde artikelen, als de in lid a van dit artikel en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.*

**Artikel 3.22 Kwalitatieve verplichting**

*De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbenden een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen. Aangezien van de koopovereenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 BW”.*

*Partijen constateren dat artikel 3.16 van de Voorwaarden ook van toepassing is (“Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen”) en dat deze bepaling nader is uitgewerkt in artikel 9.1 van deze akte.*

10.3 *Ter uitvoering van de hiervoor aangehaalde bepalingen uit de Voorwaarden komen Partijen bij deze overeen om de hiervoor aangehaalde bepalingen voor*

*zover die als kwalitatieve verplichting hebben te gelden en voor zover die kunnen gelden als een dulden of niet-doen, door inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers ten laste van het Recht van opstal als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek worden gevestigd/overeengekomen ten behoeve van de Gemeente, zodat deze verplichtingen overgaan op degenen die het Recht van opstal onder bijzondere en algemene titel verkrijgen en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen. Vorenstaand wordt door de Gemeente bij dezen aanvaard. Ter zake van deze kwalitatieve verplichtingen wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers."*

(einde citaat)

II. een akte levering, op negen en twintig juli tweeduizend zestien verleden voor een waarnemer van mr. I.M.B. Balvert, notaris te Utrecht en ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op diezelfde dag in deel 68746 nummer 118, waarop betrekking heeft een akte van rectificatie en waarin ondermeer staat vermeld:

(aanvang citaat)

**Artikel 7. Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Zwolle 2005**

*7.1 Blijkens de Overeenkomst zijn de Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Zwolle 2005 (de "Voorwaarden") van toepassing op het Verkochte, welke bepalingen aan de Koper genoegzaam bekend zijn en geacht worden woordelijk onderdeel uit te maken van deze akte zulks met inachtneming van de uitzonderingen in de Overeenkomst.*

*7.2 Partijen constateren dat (enkel) de navolgende bepalingen uit de Voorwaarden van toepassing zijn op rechtsopvolgers van de Koper ter zake het Verkochte:*

**"Artikel 3.1 Geldigheid van de artikelen van dit hoofdstuk**

*Elk van de artikelen van dit hoofdstuk is slechts geldig, indien en voor zover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard."*

*enzovoorts*

**"Artikel 3.13 Gedoogplicht voorzieningen openbaar nut**

*a. De koper is verplicht te gedogen, dat al het geen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden.*

*b. De koper is verplicht al het geen ingevolge lid a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.*

*c. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, hebben, herstellen of vernieuwen van de in lid a van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de koper dat wenst, aan de koper worden vergoed.*

*d. De koper is verplicht, voorzover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten, die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van dit artikel, welke Burgemeester en Wethouders dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.*

e. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt."

enzovoorts

**"Artikel 3.21 Kettingbeding**

a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen (in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijnde) artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte van verlening van zakelijk recht op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete waarvan de hoogte in de koopovereenkomst is vastgelegd, ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

b. Op gelijke wijze als onder lid a van dit artikel bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a van dit artikel bedoelde artikelen, als de in lid a van dit artikel en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

**Artikel 3.22 Kwalitatieve verplichting**

De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbenden een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen. Aangezien van de koopovereenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 BW."

Partijen constateren dat artikel 3.16 van de Voorwaarden ook van toepassing is ("Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen") en dat deze bepaling nader is uitgewerkt in artikel 8 van deze akte.

"7.3 Ter uitvoering van de hiervoor aangehaalde bepalingen uit de Voorwaarden komen Partijen bij deze overeen om de hiervoor aangehaalde bepalingen voor zover die als kwalitatieve verplichting hebben te gelden en voor zover die kunnen gelden als een dulden of niet-doen, door inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers ten laste van het Verkochte als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek worden gevestigd/overeengekomen ten behoeve van de Verkoper, zodat deze verplichtingen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere en algemene titel verkrijgen en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.

Vorenstaand wordt door de Koper bij dezen aanvaard. Ter zake van deze kwalitatieve verplichtingen wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Verkoper.

**Artikel 8. Vestiging erfdiensbaerheden**

Partijen komen overeen om bij deze akte - waarbij het bepaalde in artikel 5:76

(verdeling heersende en dienende erf) van het Burgerlijk Wetboek nadrukkelijk van toepassing is ten behoeve en ten laste van het Verkochte en ten laste en ten behoeve van de aan de Gemeente in eigendom verblijvende percelen kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie F, nummers 8659, 8534, 8658, 8587, 8621, 8618, 8617, 8610, 8660, 8605, 8603, 8601, 8599, 8597 en 8595, over en weer, al die erfdienstbaarheden te vestigen strekkende tot legalisering van de bouwkundige situatie.

Bij deze worden daartoe gevestigd al die erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin deze percelen zich bevinden na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen conform het bouwplan, inclusief meerwerkopties, wordt gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse of bovengrondse (nuts)leidingen en (nuts)kabels, de erfdienstbaarheden van afvoer van hemelwater, fecaliën door riolering, drainagebuizen, gootrecht, (rook/gassen/lucht)afvoer door middel van schoorstenen/afvoeren/ventilatieschachten, van uitzicht, licht, inbalking en inankering, over en onderbouw (waaronder expliciet de overbouwing van de balkons van complex F1 en gebouw De Volharding over het aan de Verkoper in eigendom verblijvende openbare gebied zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening 5 (bijlage)), zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of verbouwen.

#### **Artikel 9. Kwalitatieve verplichtingen**

9.1 (a) Partijen komen bij deze overeen dat:

- (i) De Koper zal als onderdeel van het project de zogenoemde Delftse stoepen (met aan- en toebehoren, waaronder eventueel muren en kolommen) realiseren (de "**Delftse stoepen**", en ieder afzonderlijk: de "**Delftse stoep**"), zulks met uitzondering van de Delftse stoepen ten aanzien van gebouwen D4 en F1 welke door de Verkoper (de gemeente Zwolle) zullen worden gerealiseerd, welke Delftse stoepen behoren tot de omvang van het Verkochte en zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening 6 (bijlage).
- (ii) Uit hoofde van het eigendomsrecht dient de betreffende Delftse stoep (na realisatie) door de eigenaar van de grond waarop de betreffende Delftse stoep is gelegen te worden beheerd en te onderhouden. Indien het betreffende perceel waarop de Delftse stoep is gelegen wordt verkaveld dan wel wordt gesplitst in appartementsrechten, zal de Koper een regeling opnemen in de daartoe bestemde notariële akte waardoor de rechtsopvolgers van het perceel waarop de betreffende Delftse stoep is gelegen een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid hebben voor voormeld beheer en onderhoud. Zonodig zal ten behoeve van onbelemmerde ontsluiting een (zakenrechtelijke) regeling worden opgenomen dat de woningeigenaren die met hun woning grenzen aan een Delftse stoep toegang hebben tot deze aangrenzende woningen.
- (iii) De Delftse stoepen dienen door de Koper en haar rechtsopvolgers te worden gehandhaafd als onderdeel van de openbare inrichting en zij dienen zo nodig ten behoeve van deze handhaving het noodzakelijk onderhoud te verrichten. Voorts mag door de Koper en haar rechtsopvolgers geen afscheiding of vergelijkbare constructie worden

*geplaatst waardoor de Delftse stoepen worden onttrokken aan de openbaarheid.*

- (iv) De Koper en haar rechtsopvolgers dienen te gedogen dat de Delftse stoepen eveneens na voorafgaand overleg met de Verkoper kunnen worden onderhouden door de Verkoper indien daartoe aanleiding bestaat, zulks ter uitsluitende beoordeling aan de Verkoper en niet inhoudende een verplichting voor de Verkoper om dit onderhoud daadwerkelijk te verrichten. De Koper en haar rechtsopvolgers dienen alsdan dit onderhoud toe te staan, welke onderhoud voor rekening komt van de eigenaar van de betreffende Delftse stoep uit hoofde van voormeld eigendomsrecht. De Delftse stoep dienen voorts niet zonder toestemming van de Verkoper te worden vervangen of te worden vernieuwd.*
- (b) Partijen komen bij deze overeen om dat de onder a. genoemde verplichtingen voor zover die als kwalitatieve verplichting hebben te gelden en voor zover die kunnen gelden als een dulden of niet-doen, door inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers ten laste van het Verkochte als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek worden gevestigd/overeengekomen ten behoeve van de Verkoper, zodat deze verplichtingen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere en algemene titel verkrijgen en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen. Vorenstaand wordt door de Koper bij dezen aanvaard. Ter zake van deze kwalitatieve verplichtingen wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Verkoper."*

*(einde citaat)*

Bovengenoemde bepalingen zijn aan de verkoper en VW Deelnemingen opgelegd en door verkoper en VW Deelnemingen aangenomen bij de akte waarbij zij de eigendom verkregen.

De koper zal de verplichtingen uit voormeld "kettingbeding" nakomen, waaronder die tot wederoplegging bij vervreemding. Verkoper en VW Deelnemingen aanvaarden dit voor de gerechtigde(n) tot het beding.

#### **ERFDIENSTBAARHEDEN EN KWALITATIEVE BEDINGEN**

- A. De comparant sub 1, handelend als gemeld, verklaart dat bij verkoper het bestaan van eerder gevestigde erfdienstbaarheden ten behoeve of ten laste van het verkochte, die thans nog werking hebben, niet bekend is, behoudens de in deze akte vermelde.

Eventuele in voormelde aankomstitels vermelde erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen, behoudens de in deze akte vermelde, zijn door vermenging te niet gegaan, en/of niet van toepassing op de bij deze akte overgedragen percelen grond en/of kunnen niet meer worden uitgeoefend.

- B. Bij deze worden in verband met de ligging van de afzonderlijke bouwkavels aangeduid met de kavelnummers

501, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie F, nummer 8588,

502, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie F, nummer 8589,

503, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie F, nummer 8590,

504, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie F, nummer 8591,

505, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie F, nummer 8592,  
 506, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie F, nummer 8593,  
 507, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie F, nummer 8594,  
 waarop volgens het huidige bouwplan koopwoningen zullen worden gebouwd, ten opzichte van elkaar en de aangrenzende percelen, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie F nummers 8595, 9597, 8599, 8601, 8603 en 8605, door VW Projecten en koper de navolgende erfdienstbaarheden omschreven casu quo gevestigd, zodat de toestand zoals deze na voltooiing van de bouw zal ontstaan gehandhaafd kan blijven.

Deze erfdienstbaarheden zullen bij de levering van de afzonderlijke bouwkavels aangeduid met de kavelsnummers 501 tot en met 507 worden gevestigd casu quo worden aangehaald.

- I. Over en weer ten nutte en ten laste van de hiervoor vermelde bouwkavels, de erfdienstbaarheden van:
- Licht, uitzicht, overbouw, bouw, huishoud- en hemelwater, drainageleidingen:**
- a. Licht, inhoudende de bevoegdheid om aan en in de op het heersend erf, conform het huidige bouwplan, inclusief eventuele meerwerkopties, te bouwen opstallen, balkons, ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt;
  - b. uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienend erf om de voortuin, voorzover grenzend op de openbare straat, in een strook van twee en een halve meter gemeten vanuit de openbare straat/het trottoir, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin een zodanige beplanting te hebben dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het huidige bouwplan op het heersend erf te bouwen woning, wordt belemmerd;
  - c. overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het huidige bouwplan, inclusief de in de koop- en aannemingsovereenkomst genoemde alternatieven/opties, welke gerealiseerd zijn binnen vijf jaren na de definitieve oplevering van de woning op het heersende erf worden gerealiseerd onder de navolgende voorwaarden:
    1. genoemde alternatieven/opties worden gerealiseerd binnen vijf (5) jaar na de definitieve oplevering van de woning op het heersende erf;
    2. genoemde alternatieven/opties worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de verkoper gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de ondernemer gedurende de bouwperiode eventueel al voorbereidende voorzieningen zijn getroffen.

eventueel een op een naastgelegen perceel te bouwen opstal gedeeltelijk op zijn perceel is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo met zijn opstal is verbonden ten gevolge van inbalking en/of inankering, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij deze woning behorende leidingen gedeeltelijk in en/of op zijn perceel zijn aangebracht;

- d. huishoudwater en faecaliën, inhoudende de verplichting van het dienend erf om te dulden de afvoer van huishoudwater en faecaliën, overeenkomstig de aan te brengen putten en leidingen naar het gemeenteriool.  
De kosten van het onderhoud en herstel komt gelijkelijk ten laste van de eigenaren der huis- en tuinpercelen die van het te herstellen of te onderhouden gedeelte gebruik maken;
- e. hemel- en grondwater, inhoudende de verplichting van het dienend erf om te dulden de afwatering van hemel- en grondwater overeenkomstig het aan te leggen infiltratiesysteem.  
Het onderhoud van dit infiltratiesysteem komt gelijkelijk ten laste van de eigenaren der huis- en tuinpercelen die van het te herstellen of te onderhouden systeem gebruik maken.
- II. a. Over en weer ten nutte en ten laste van de percelen, waarop volgens het huidige bouwplan woningen of schuren met een gemeenschappelijke scheidsmuur zijn geprojecteerd, de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, voor zover van toepassing, overeenkomstig aan te brengen goten, leidingen en putten, mede inhoudende de verplichting van het dienend erf het overlopende water van de daken van de op de heersende erven gebouwde/te bouwen opstallen te ontvangen;  
de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing der leidingen, goten en putten, welke tot gemeenschappelijk gebruik dienen zijn ten laste van de eigenaren van die percelen, ieder voor een evenredig deel.
- b. Voorts wordt gevestigd de erfdienstbaarheid ten nutte en ten laste van naast elkaar liggende percelen over en weer, krachtens welke het dienend erf moet dulden dat dit wordt gebruikt voor opslag van bouwmaterialen en dergelijke in verband met de afbouw van het naastliggende registergoed, voorzover dit in redelijkheid kan worden gevraagd.

Voor het bestaan van erfdienstbaarheden wordt tevens verwezen naar een akte van levering, op acht en twintig september tweeduizend achttien verleden voor mr. J. de Kroon, notaris te Zwolle, welke akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op diezelfde dag in deel 74056 nummer 170, waarin onder meer staat vermeld:

(Aanvang citaat)

**“BEPERKTE RECHTEN**

**ERFDIENSTBAARHEDEN**

- A. *De comparant sub 1, handelend als gemeld, verklaart dat bij verkoper het bestaan van eerder gevestigde erfdienstbaarheden ten behoeve of ten laste van het verkochte, die thans nog werking hebben, niet bekend is.  
Eventuele in voormelde aankomstitels vermelde erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen, behoudens de in deze akte vermelde, zijn door vermenging te niet gegaan, en/of niet van toepassing op de bij deze akte overgedragen percelen grond en/of kunnen niet meer worden uitgeoefend.*
- B. *Bij deze worden in verband met de ligging van de afzonderlijke bouwkavels aangeduid met de kavelnummers  
410, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie F, nummers 8605 en 8606,*

411, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie F, nummers 8603 en 8604, 412, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie F, nummers 8601 en 8602, 413, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie F, nummers 8599 en 8600, 414, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie F, nummers 8597 en 8598, 415, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie F, nummers 8595 en 8596, waarop volgens het huidige bouwplan koopwoningen zullen worden gebouwd, ten opzichte van elkaar en de aangrenzende percelen, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie F nummers 8589 tot en met 8594, door VW Projecten en koper de navolgende erfdienstbaarheden omschreven casu quo gevestigd, zodat de toestand zoals deze na voltooiing van de bouw zal ontstaan gehandhaafd kan blijven.

Deze erfdienstbaarheden zullen bij de levering van de afzonderlijke bouwkavels aangeduid met de kavelsnummers 410 tot en met 415 worden gevestigd casu quo worden aangehaald.

I. Over en weer ten nutte en ten laste van de hiervoor vermelde bouwkavels, de erfdienstbaarheden van:

**Licht, uitzicht, overbouw, bouw, huishoud- en hemelwater, drainageleidingen:**

- a. Licht, inhoudende de bevoegdheid om aan en in de op het heersend erf, conform het huidige bouwplan, inclusief eventuele meerwerkopties, te bouwen opstallen, balkons, ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt;
- b. uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienend erf om de voortuin, voorzover grenzend op de openbare straat, in een strook van twee en een halve meter gemeten vanuit de openbare straat/het trottoir, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin een zodanige beplanting te hebben dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het huidige bouwplan op het heersend erf te bouwen woning, wordt belemmerd;
- c. overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het huidige bouwplan, inclusief de in de koop- en aannemingsovereenkomst genoemde alternatieven/opties, welke gerealiseerd zijn binnen vijf jaren na de definitieve oplevering van de woning op het heersende erf worden gerealiseerd onder de navolgende voorwaarden:
  1. genoemde alternatieven/opties worden gerealiseerd binnen vijf (5) jaar na de definitieve oplevering van de woning op het heersende erf;
  2. genoemde alternatieven/opties worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de verkoper gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de ondernemer gedurende de bouwperiode eventueel al voorbereidende voorzieningen zijn getroffen.

eventueel een op een naastgelegen perceel te bouwen opstal gedeeltelijk op zijn perceel is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo met zijn opstal is verbonden ten gevolge van inbalking en/of inankering, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij

deze woning behorende leidingen gedeeltelijk in en/of op zijn perceel zijn aangebracht;

- d. huishoudwater en faecaliën, inhoudende de verplichting van het dienend erf om te dulden de afvoer van huishoudwater en faecaliën, overeenkomstig de aan te brengen putten en leidingen naar het gemeenteriool.

De kosten van het onderhoud en herstel komt gelijkkelijk ten laste van de eigenaren der huis- en tuinpercelen die van het te herstellen of te onderhouden gedeelte gebruik maken;

- e. hemel- en grondwater, inhoudende de verplichting van het dienend erf om te dulden de afwatering van hemel- en grondwater overeenkomstig het aan te leggen infiltratiesysteem.

Het onderhoud van dit infiltratiesysteem komt gelijkkelijk ten laste van de eigenaren der huis- en tuinpercelen die van het te herstellen of te onderhouden systeem gebruik maken.

- II. a. Over en weer ten nutte en ten laste van de percelen, waarop volgens het huidige bouwplan woningen of schuren met een gemeenschappelijke scheidsmuur zijn geprojecteerd, de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, voor zover van toepassing, overeenkomstig aan te brengen goten, leidingen en putten, mede inhoudende de verplichting van het dienend erf het overlopende water van de daken van de op de heersende erven gebouwde/te bouwen opstallen te ontvangen;  
de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing der leidingen, goten en putten, welke tot gemeenschappelijk gebruik dienen zijn ten laste van de eigenaren van die percelen, ieder voor een evenredig deel.
- b. Voorts wordt gevestigd de erfdienstbaarheid ten nutte en ten laste van naast elkaar liggende percelen over en weer, krachtens welke het dienend erf moet dulden dat dit wordt gebruikt voor opslag van bouwmaterialen en dergelijke in verband met de afbouw van het naastliggende registergoed, voorzover dit in redelijkheid kan worden gevraagd.

### **C. ERFDIENSTBAARHEDEN VAN VOETPAD**

Blijkens de verkavelingstekening worden voetpaden gerealiseerd aan de achterzijde van de bouwkavels met de nummers 410 tot en met 415, hierna te noemen: "het voetpad", om te komen en te gaan van en naar de openbare weg. Het voetpad zal eveneens worden gebruikt door de (toekomstige) bewoners van de op de daaraan grenzende, thans nog aan de VW Projecten B.V. in eigendom toebehorende, percelen bouwterrein te bouwen woningen op de percelen kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie F nummers 8588 tot en met 8594 (bouwnummers 501 tot en met 507).

Ter uitvoering van het vorenstaande wordt bij deze door partijen de navolgende erfdienstbaarheid gevestigd en aangenomen dan wel vastgesteld en welke erfdienstbaarheid alsdan bij de afzonderlijke overdrachten dan wel leveringen van de betreffende bouwkavels wordt aangehaald en – voor zover nodig – wordt gevestigd:

de erfdienstbaarheid van voetpad, inhoudende de verplichting voor de eigenaar/eigenaren van het dienend erf om te dulden dat het voetpad ten

*behoefte van de bewoners van de op de nader aan te geven erven te bouwen woningen worden gebruikt om te voet, met een rijwiel, brom- of motorfiets, mits met uitgeschakelde motor, kinderwagen of een ander dergelijk klein voertuig te komen van en te gaan naar de openbare straat, en wel ten behoeve de nummers kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie F nummers 8595, 8597, 8599, 8601, 8603 en ten laste van de nummers kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie F nummers 8588 tot en met 8594 en 8605. alsmede ten behoeve en ten laste van de nummers kadastraal bekend gemeente Zwolle sectie F nummers 8588 tot en met 8594 en 8605 over en weer, liggende het pad tegen de achtergrens op de bouwkavels met de bouwnummers 410 en 501 tot en met 507, een en ander zoals met streeparcering schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte gehechte, met een B gemerkte, situatieschets.*

*Met betrekking tot vooromschreven erfdienstbaarheid van voetpad wordt bepaald:*

- 1. gemelde tot (voet)pad bestemde stroken grond zullen nimmer mogen worden belemmerd, versperd of aan hun bestemming worden onttrokken, voor wat betreft de voetpaden met eventuele uitzondering van het hierna sub 3 bepaalde;*
- 2. het onderhoud, het schoonmaken en de overige kosten verband houdende met de voetpaden en de bestrating, komt voor rekening van de daarvan gebruik makende eigenaren ieder voor een gelijk deel;*
- 3. ingrijpende verandering van inrichting en/of afsluiting van de achterpaden is alleen mogelijk met een daartoe strekkend en door alle betrokken (mede)eigenaren/rechthebbende-(n) ondertekend verzoek.*

*Alle overige beslissingen door de bedoelde eigenaren worden genomen met meerderheid van stemmen.”*

(Einde citaat)

## **VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN ARTIKEL 6:252 BURGERLIJK WETBOEK**

Partijen komen hierbij ten aanzien van het gekochte het volgende overeen:

### **1. materialen en kleuren**

De te bouwen woningen en appartementencomplexen, waar het gekochte deel van uit maakt, zullen moeten voldoen aan een bepaalde beeldkwaliteit en uniforme uitstraling. De architect heeft voor de kleurstelling van kozijnen, ramen en deuren en voor de materialen en vormgeving van de te bouwen appartementencomplex en woningen een kleurenschema en materialen gekozen die zijn opgenomen in de bouwaanvraag.

Ter waarborging van de uniforme uitstraling, vormgeving en kleurstelling is de eigenaar/gebruiker van de in de akte te omschrijven woning verplicht zich te onthouden van alle handelingen welke tot gevolg kunnen hebben dat de uniformiteit van de uitstraling, vormgeving en de kleurstelling van kozijnen, ramen, deuren verloren gaat.

Een eventueel nieuw kleurenschema dan wel vervanging van materialen door materialen die een andere samenstelling of vormgeving hebben dan de originele, kunnen door de eigenaren van de appartementen en de woningen slechts worden vastgesteld dan wel verwerkt met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente Zwolle.

2. Deze verplichtingen worden in de openbare registers ingeschreven als kwalitatieve verplichting bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Hierdoor worden ook de opvolgers onder bijzondere titel van de rechtgevende en degenen die een recht tot gebruik van het bezwaarde goed mochten verkrijgen, van rechtswege aan deze verplichting gebonden.
3. Ten aanzien van de hiervoor in sub 1 genoemde verplichtingen geldt, voor zover deze niet van rechtswege overgaan bij overgang of overdracht van het verkochte, dat bij niet-nakoming van het hiervoor sub 1 bepaalde, koper voor iedere maand dat hij in strijd handelt met het hiervoor in sub 1 bepaalde, een boete verbeurt van vijfduizend euro (€ 5.000,00) ten bate van de gemeente Zwolle, zullende deze boete opeisbaar zijn na verloop van een maand, te rekenen vanaf het tijdstip waarop de gemeente Zwolle de koper per aangetekende brief op enig verzuim opmerkzaam heeft gemaakt, zonder dat verder enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.
4. Bij eventuele vervreemding van- of vestiging van zakelijke genotsrechten op het bij deze akte overgedragen verkochte, is de koper verplicht op straffe van een direct opeisbare boete groot vijftigduizend euro (€ 50.000,00) verschuldigd aan de gemeente Zwolle, de hiervoor sub 1 tot en met 3 gemaakte bedingen, zomede deze bepaling aan elke opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen.

#### **KWALITATIEVE BEDINGEN VOOR DELFTSE STOEPEN**

1. De eigenaren en bewoners van de bouw kavels aangeduid met de kavelnummers 501, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie F, nummer 8588, 502, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie F, nummer 8589, 503, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie F, nummer 8590, 504, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie F, nummer 8591, 505, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie F, nummer 8592, 506, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie F, nummer 8593, 507, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie F, nummer 8594, dienen de voor de woningen aangelegde Delftse stoepen te dulden en in stand te houden.  
Het onderhoud van de Delftse stoepen zijn voor rekening van de eigenaren van betreffende woning.
2. Deze verplichting worden in de openbare registers ingeschreven als kwalitatieve verplichting bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Hierdoor worden ook de opvolgers onder bijzondere titel van de rechtgevende en degenen die een recht tot gebruik van het bezwaarde goed mochten verkrijgen, van rechtswege aan deze verplichtingen gebonden.
3. Ten aanzien van de hiervoor in sub 1 genoemde verplichting geldt, voor zover deze niet van rechtswege overgaan bij overgang of overdracht van het verkochte, dat bij niet-nakoming van het hiervoor sub 1 bepaalde, de gemeente Zwolle voor iedere maand dat hij in strijd handelt met het hiervoor in sub 1 bepaalde, een boete verbeurt van vijfduizend euro (€ 5.000,00) ten bate van de gemeente Zwolle, zullende deze boete opeisbaar zijn na verloop van een maand, te rekenen vanaf het tijdstip waarop de gemeente Zwolle per aangetekende brief op enig verzuim opmerkzaam heeft gemaakt, zonder dat verder enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.
4. Bij eventuele vervreemding van- of vestiging van zakelijke genotsrechten op het

bij deze akte overgedragen verkochte, is de koper verplicht op straffe van een direct opeisbare boete groot vijftigduizend euro (€ 50.000,00) verschuldigd aan de gemeente Zwolle, de hiervoor sub 1 tot en met 3 gemaakte bedingen, zomede deze bepaling aan elke opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen.

### **BIJZONDERE BEPALINGEN VOOR DE BERGINGEN**

Partijen komen ten aanzien van de appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging het navolgende overeen:

1. Het is een eigenaar niet toegestaan het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging, hierna ook te noemen: 'de bijzaak', te vervreemden of te belasten met beperkte genotsrechten, waardoor derden de beschikking daarover krijgen, tenzij dit geschiedt tegelijkertijd met de woning, hierna te noemen: 'de hoofdzaak', waarvan de eigenaar tevens rechthebbende is.
2. Hetzelfde verbod is van toepassing ten aanzien van de hoofdzaak wanneer niet tegelijkertijd over de bijzaak wordt beschikt.
3. Indien een eigenaar gemeld verbod overtreedt, verbeurt hij een geldboete aan de vereniging van eigenaars: "Vereniging van Eigenaars Gebouw De Tweeling, gelegen aan de Thorbeckewal nummers 27 tot en met 47 (oneven nummers) te Zwolle". De geldboete beloopt een bedrag als jaarlijks wordt vastgesteld in de vergadering van laatstgenoemde vereniging van eigenaars. De geldboete wordt verbeurd zonder dat enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter nodig is. De geldboete is direct opeisbaar en kan niet door de rechter worden gematigd.
4. De eigenaar is verplicht op straffe van verbeurte van dezelfde boete aan de vereniging van eigenaars: "Vereniging van Eigenaars Gebouw De Tweeling, gelegen aan de Thorbeckewal nummers 27 tot en met 47 (oneven nummers) te Zwolle", bij beschikking over bedoelde appartementsrechten als hiervoor omschreven, aan de nieuwe verkrijger of zakelijk gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van de vereniging van eigenaars aan te nemen:
  - a. alle verplichtingen uit het hiervoor staande voortvloeiende;
  - b. de verplichting om bij verdere vervreemding dan wel overdracht van zakelijke genotsrechten, de sub a. én deze sub b. vermelde verplichting op te leggen aan de opvolgende eigenaar of zakelijk genotsgerechtigde, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van de vereniging van eigenaars als hiervoor omschreven.

### **AANBIEDINGSVERPLICHTING TEN AANZIEN VAN EEN WONING EN STALLINGSPLAATS**

Indien een eigenaar van een appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats, hierna aan te duiden met: "de aanbieder", toch zijn afzonderlijk aan een derde (niet zijnde een andere woningeigenaar) wenst te vervreemden, is hij verplicht het betreffende appartementsrecht via het bestuur van de vereniging aan te bieden aan alle overige eigenaars van de appartementsrechten zoals ontstaan bij deze akte, hierna te noemen: "de gerechtigden", en wel als volgt:

1. door middel van het verzenden van een aangetekende brief aan het bestuur van de vereniging. In deze brief vermeldt de aanbieder de koopprijs, alsmede de overige voorwaarden en bepalingen waaronder de aanbieder een

(koop)overeenkomst wenst te sluiten. Het bestuur van de vereniging is verplicht:

- a. binnen tien (10) dagen na ontvangst van de hiervoor bedoelde brief over de inhoud daarvan een schriftelijke mededeling te doen aan de gerechtigden;
- b. binnen dertig (30) dagen na deze bedoelde mededeling van het bestuur dienen de gerechtigden die van hun voorkeursrecht gebruik wensen te maken, dit mede te delen aan het bestuur van de vereniging. De eigenaars die tijdig hebben verklaard van hun voorkeursrecht tot koop gebruik te willen maken, worden hierna aangeduid als: "de gegadigden".

Bij gebreke van gegadigden komt de aanbidding te vervallen, waarna de aanbieder vrij is het betreffende appartementsrecht aan een derde te vervreemden.

2. Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de sub 1.b. bedoelde termijn deelt het bestuur van de vereniging aan de aanbieder mede of, en zo ja, hoeveel en welke gegadigden er zijn.
3.
  - a. Indien er slechts één (1) gegadigde van zijn voorkeursrecht tot koop gebruik wenst te maken en hij dit tijdig aan het bestuur van de vereniging kenbaar heeft gemaakt is de aanbieder verplicht, mits hij niet tijdig zijn aanbod tot koop heeft ingetrokken, met de gegadigde een koopovereenkomst te sluiten tegen de aangeboden koopprijs.
  - b. Indien er meer gegadigden van hun recht van voorkeur tot koop gebruik wensen te maken en zij dit tijdig aan het bestuur kenbaar hebben gemaakt, zal de aanbieder met de gegadigde met het hoogste bod een koopovereenkomst sluiten tegen een koopprijs overeenkomstig dit hoogste bod.

4. De aanbiedingsregeling is van overeenkomstige toepassing indien een aanbieder zijn stallingsplaats afzonderlijk van één van de eveneens aan die eigenaar toebehorende bouwkavel met één van de nummers 501 tot en met 507 in gebruik wenst te geven, waaronder huur is begrepen.

Het is de eigenaars wel toegestaan onderling een appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats onderling te ruilen.

Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik alsmede van gebruik en/of bewoning.

Dit artikel geldt niet:

- indien een aanbieder zijn appartementsrecht woning tezamen met meerdere verkregen stallingsplaatsen aan dezelfde verkrijger wenst te vervreemden;
- ingeval van vervreemding door VanWonen dan wel door een haar gelieerde entiteit;
- ingeval van gedwongen openbare verkoop, casu quo ingeval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

5. Bij niet-nakoming door de eigenaars (de aanbieder) van hun verplichtingen uit dit artikel verbeurt de betreffende eigenaar ten behoeve van de vereniging een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00).
6. De onderhavige regeling geldt tevens ten aanzien van een eventuele tweede

derde, vierde et cetera) stallingsplaats(en) van een eigenaar, indien deze eigenaar die extra stallingsplaats(en) aan neen (willekeurige) derde wenst te vervreemden afzonderlijk van zijn woning.

7. Het bestuur dient bij vervreemding overeenkomstig dit artikel (de aanbiedingsregeling) aan de instrumenterend notaris te bevestigen dat de aanbiedingsregeling is doorlopen.

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.

#### LIDMAATSCHAP, STATUTEN EN REGLEMENTEN

Koper is ermee bekend dat hij op grond van zijn verkrijging van het gekochte van rechtswege lid wordt van de hiervoor vermelde en hierna nogmaals te noemen verenigingen van eigenaars, te weten:

1. de vereniging van eigenaars genaamd: "*Vereniging van Eigenaars stallingsgarage fase 2 "Kraanbolwerk" gelegen nabij de Friese wal te Zwolle te Zwolle*";
2. de vereniging van eigenaars genaamd: "*Vereniging tot collectief Beheer van de Stallingsgarage Kraanbolwerk*";
3. de vereniging van eigenaars genaamd: "*Vereniging van Eigenaars Gebouw De Tweeling, gelegen aan de Thorbeckewal nummers 27 tot en met 47 (oneven nummers) te Zwolle*".

Hij is er verder mee bekend dat hij verplicht is tot nakoming van de bepalingen van de statuten van die verenigingen, de bepalingen van de reglementen van splitsing, voor zover vastgesteld de bepalingen van de huishoudelijke reglementen en van de door de verenigingen genomen besluiten.

Verkoper heeft koper daarover naar vermogen geïnformeerd terwijl koper de gelegenheid heeft gehad van de inhoud van de betreffende stukken kennis te nemen.

Aan mij, notaris wordt toestemming gegeven om, als daarom wordt verzocht, een kopie, afschrift of uittreksel van deze akte rechtstreeks af te geven aan het bestuur of de administratief beheerder van de vereniging van eigenaars.

#### VERKLARINGEN BESTUREN VERENIGINGEN VAN EIGENAARS

Verkoper verklaart:

- a. de verenigingen van eigenaars hebben:
  - geen andere schulden dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten en belastingen ter zake van het gebouw met de daarbij behorende grond en/of ter zake van de exploitatie, verzekering en administratie daarvan;
  - geen besluiten genomen, waaruit voor de appartementseigenaren een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen voortvloeit.

Verkoper verklaart ook niet bekend te zijn met concrete voornemens tot een dergelijke besluitvorming.
- b. De ingebruikname van het Verkochte is op grond van de statuten of het reglement van splitsing niet afhankelijk gesteld van de toestemming van de vereniging van eigenaars.
- c. Aan de gerechtigdheid tot het appartementsrecht is niet verbonden een verplicht lidmaatschap van een andere (service)vereniging, als bedoeld in

artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

Koper verklaart dat hij bekend is met het feit dat:

- hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de vereniging van eigenaars;
- hij verplicht is tot naleving van de bepalingen van het splitsingsreglement, de statuten van de vereniging en voor zover vastgesteld, van de bepalingen van het huishoudelijk reglement en van de door de vereniging genomen besluiten.

Aan de notaris wordt toestemming gegeven om een kopie, afschrift of uittreksel van deze akte, als daarom wordt verzocht, rechtstreeks af te geven aan het bestuur of de administratief beheerder van de vereniging van eigenaars.

#### KWIJTING

1. VW Deelnemingen verleent bij deze aan VW Projecten kwijting voor het door VW Projecten aan VW Deelnemingen verschuldigde.
2. VW Projecten verleent bij deze aan de koper kwijting voor het door de koper aan de VW Projecten per heden verschuldigde.

#### SWK GARANTIECERTIFICAAT

Het plan is aangemeld bij - en geaccepteerd door - Stichting Waarborgfonds Koopwoningen.

#### FISCALE VERKLARING

Tenslotte verklaarden de comparanten, handelend als gemeld dat voor de heffing van overdrachtsbelasting voor de bij deze akte geconstateerde rechtshandeling een beroep wordt gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting vervat in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, aangezien:

- a ter zake van de levering omzetbelasting is verschuldigd; en
- b VW Projecten en VW Deelnemingen het verkochte niet als bedrijfsmiddel heeft gebruikt.

De te heffen overdrachtsbelasting bedraagt **NIHIL**

#### WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE

Partijen kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

#### Tijdelijke volmacht met kettingbeding

1. Koper verleent bij dezen een onherroepelijke volmacht aan (ieder afzonderlijk) het bestuur van voormelde verenigingen en aan VW Projecten (verkoper), met de macht van substitutie:
  - (a) tot het zo nodig aanvullen of wijzigen van het bij deze akte vastgestelde splitsingsreglement en/of de splitsingstekeningen alsmede het bij de splitsing vastgestelde splitsingsreglement en/of de splitsingstekeningen, teneinde deze reglementen en/of tekeningen aan te passen aan de feitelijke situatie; dan wel
  - (b) om op verzoek van VW Projecten, de gemeente, de provincie, het waterschap of enige andere (semi-)publiekrechtelijk rechtspersoon, mee te zullen werken aan de vestiging van eventuele zakelijke rechten, zoals erfdienstbaarheden, of aan het aanvaarden van (kwalitatieve)

verplichtingen, al dan niet aangevuld met een kettingbeding, die op basis van het te realiseren plan nodig zullen blijken te zijn, inzake voorzieningen, zowel aan of in het appartementsrecht, het gebouw of bijbehorende grond, ten behoeve van gas, water, elektra, telefoon, centrale antenne installatie/kabelinstallatie, en dergelijke.

2. Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal gedurende de bouw en tot maximaal drie (3) jaar na voltooiing van het gebouw door het bestuur casu quo de besturen en/of VW Projecten schriftelijk aan de eigenaars moeten worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmacht gebruik gemaakt zal worden, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast.
3. Indien het privé-gedeelte van een eigenaar door de voorgenomen aanpassing van het reglement een wijziging ondergaat, zal door de betreffende eigenaar een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verstrekt.
4. De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmachten eindigen allen uiterlijk drie (3) jaar na voltooiing van het gebouw.

Een eigenaar en haar opvolgende verkrijger(s) is (zijn) verplicht om deze volmacht - indien nog van toepassing - op te leggen aan haar rechtsopvolger(s) ten behoeve van VW Projecten en de betreffende besturen als kettingbeding aan de nieuwe rechtverkrijgende(n) op te leggen en van toepassing te verklaren, en voor en namens VW Projecten en het bestuur casu quo de besturen van de vereniging(en) aan te nemen. Indien een eigenaar of opvolgende verkrijger(s) voormelde verplichting tot (weder)oplegging niet nakomt/nakomen, verbeurt hij aan VW Projecten en het bestuur een direct opeisbare boete van vijf honderd euro (€ 500,00) voor iedere dag dat nakoming uitblijft, welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd met het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage te publiceren prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI Alle huishoudens (2006=100), dan wel door een reeks die daarvoor in de plaats komt.

#### Volmachten

1. De bij deze akte betrokken partijen geven volmacht aan ieder van de ten kantore van DuretTrip Notarissen werkzame personen om zo nodig namens hen afstand te doen van hypotheekrechten, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte, dan wel deze afstand doening namens hen te aanvaarden.
2. Van de door VW Projecten verleende volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte, verleden voor mr. A.R.W. Scheper, notaris te Zwolle.
3. Van de door VW Deelnemingen verleende volmacht blijkt uit een onderhandse akten van volmacht, welke is gehecht aan een akte van levering, verleden voor mr. A.R.W. Scheper, notaris te Zwolle.

#### AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte zijn de navolgende stukken gehecht:

- de verklaringen van de verenigingen van eigenaars.

WAARVAN AKTE is verleden te Zwolle op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen en van de inhoud van de akte

kennis te hebben genomen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien. Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om twaalf uur en vijf minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. J. de Kroon

Ondergetekende, mr. Jelger de Kroon, notaris te Zwolle, verklaart dat de onroerende zaak, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in die wet.

(w.g.) mr. J. de Kroon

Ondergetekende, mr. Jelger de Kroon, notaris te Zwolle, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 08-03-2019 om 12:49 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 75168 nummer 44.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN PKIoverheid Organisatie CA - G2 met nummer 2904BE148085BC58 toebehoort aan Jelger de Kroon.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.