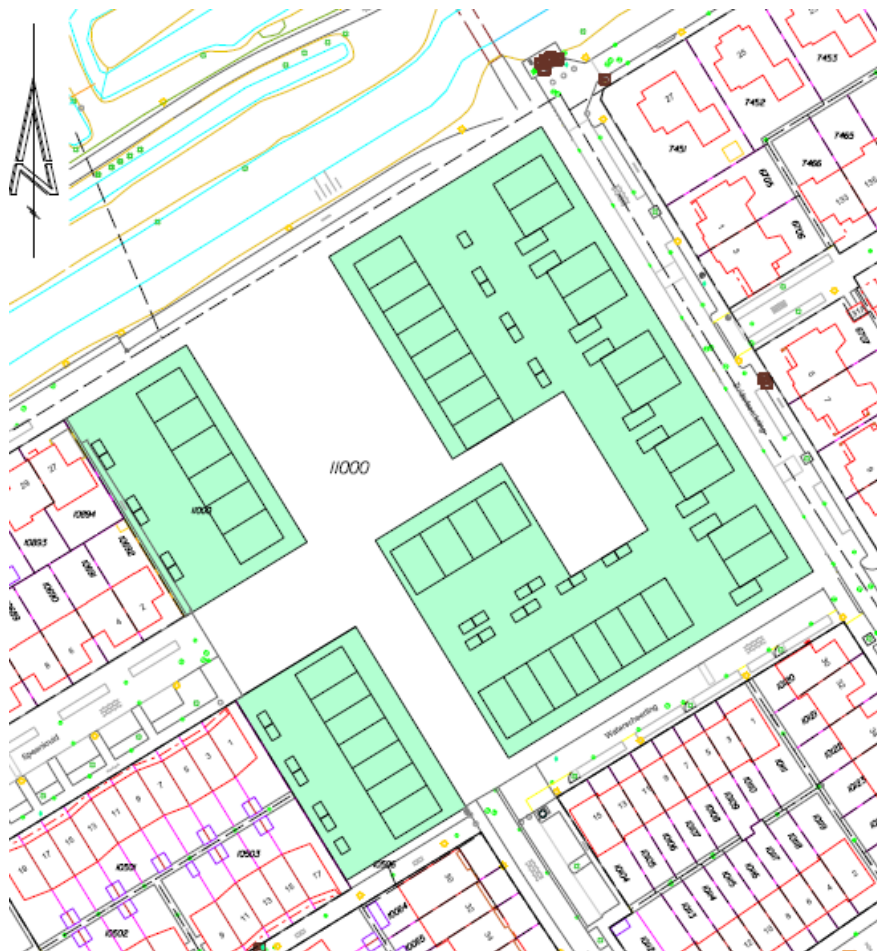


KOOPOVEREENKOMST

tussen de gemeente Alphen aan den Rijn en Synchroon B.V. met betrekking tot een perceel bouwterrein, gelegen aan de Zuiderkeerring in deelgebied KLOP van de wijk Kerk en Zanen te Alphen aan den Rijn



Definities

Beperkt gebruiksrecht: onder een beperkt gebruiksrecht worden de navolgende rechten begrepen: vruchtgebruik, gebruik en bewoning, erfdienstbaarheid, erfpacht, opstalrecht en appartementsrecht.

Derdenbeding: het beding dat de koper bij overdracht van de onroerende zaak, op straffe van een boete, ten behoeve van de gemeente bepaalde verplichtingen, onder gelijkbeding, aan zijn verkrijgers zal opleggen.

Erdienstbaarheid: een last (d.w.z. iets dulden of niet doen), waarmee een onroerende zaak- het dienende erf- ten behoeve van een andere onroerende zaak - het heersende erf - is bezwaard.

Gemeente: de verkopende partij, ofwel de gemeente Alphen aan den Rijn.

Grond: de over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst.

Ingebrekestelling: een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.

Ingebruikneming: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afscheiding omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek, voor rekening van de koper, maar in opdracht van de gemeente, valt hier echter niet onder.

Juridische levering: het ondertekenen van de notariële akte door partijen, gevolgd door de inschrijving daarvan in de openbare registers.

Koop: de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de koper zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen.

Koopovereenkomst: de op schrift gestelde, tot levering verpflichtende en door partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop.

Koopprijs: de overeengekomen prijs voor de onroerende zaak, zoals vermeld in de koopovereenkomst.

Koper: de (rechts)persoon die als zodanig vermeld staat in de koopovereenkomst.

Kwalitatieve verplichting: een in de koopovereenkomst bedongen verplichting om iets te gedogen of na te laten (oftewel te dulden of niet te doen) ten aanzien van de onroerende zaak, welke verplichting door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers, zal overgaan op derden die de onroerende zaak of een recht tot gebruik daarop zullen verkrijgen.

Notariële akte: de voor overdracht vereiste door de notaris op schrift gestelde akte van levering.

Onroerende zaak: de grond en/of de opstallen die het object van de koopovereenkomst vormt/vormen.

Opstallen: de op, in of boven de grond aanwezige gebouwen, werken of beplantingen.

Overdracht: de juridische eigendomsovergang van een onroerende zaak door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.

Partijen: de gemeente en de koper gezamenlijk.

Persoonlijk gebruiksrecht: onder persoonlijke gebruiksrechten worden begrepen huur en ingebruikgeving.

Vervreemden: juridische of economische eigendomsovergang, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur of pacht of anderszins in gebruik geven.

Wettelijk rentepercentage: het rentepercentage, dat de schuldeiser in rekening mag brengen, wanneer de schuldenaar nalatig is te betalen en waarvan de hoogte periodiek door de rijksoverheid wordt vastgesteld, zoals vermeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek (i.g.v. een particulier) c.q. artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek (i.g.v. een bedrijf).

De gemeente Alphen aan den Rijn, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder G.P. van As in zijn hoedanigheid van portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling, handelend ter uitvoering van het besluit het college van burgemeester en wethouders van genoemde gemeente d.d. 3 maart 2020, ZGW-nummer 286951 en gevolmachtigd conform machtiging d.d. 3 maart 2020, hierna te noemen

“de gemeente”,

en

Synchroon B.V., gevestigd Stadsplateau 14 te 3521 AZ Utrecht, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 24437966, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer T.B. Verhoeven MRE, handelend in zijn functie van statutair directeur, hierna te noemen

“de koper”,

Hierna gezamenlijk **“partijen”** genoemd

Overwegende dat:

- de koper bij de gemeente een plan heeft ingediend voor de realisering van 43 vrije sector koopwoningen op een aan de Zuiderkeerkring te Alphen aan den Rijn gelegen perceel en daarbij tevens een grondbod heeft uitgebracht;
- de gemeente instemt met het door de koper ingediende plan en het door de koper uitgebrachte grondbod aanvaardt;
- de koper ermee bekend is, dat bedoeld perceel op dit moment nog door de gemeente is verhuurd aan de stichting ActiVite ten behoeve van het tijdelijke woonservicecentrum Zuidervaart, welke verhuur uiterlijk 1 september 2020 is beëindigd inclusief de ontruiming van het perceel;
- partijen thans overeenstemming hebben bereikt over de voorwaarden, waaronder de verkoop van een perceel bouwterrein zal plaatsvinden.

Zijn het volgende overeengekomen:

De gemeente verklaart hierbij te hebben verkocht aan de koper, die verklaart te hebben gekocht van de gemeente een perceel bouwterrein, zoals op als bijlage I aan deze overeenkomst gehechte tekening de dato 9 januari 2020 met kenmerk N807-V-002, met een groene kleur aangegeven, ter grootte van circa 8402 m², kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie B, nummer 11000 (gedeeltelijk), plaatselijk bekend Zuiderkeerkring te Alphen aan den Rijn, hierna te noemen **“het verkochte”** voor de koopprijs van € 4.500.000,- (zegge vier miljoen vijfhonderdduizend euro), prijspeil 1-12-2019.

Het verkochte kwalificeert als 'bouwterrein' in de zin van artikel 11 lid 1 sub a ten eerste in verband met lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Daarom wordt de koopprijs verhoogd met omzetbelasting.

Partijen verklaren ten volle bekend te zijn met hetgeen hierboven omschreven is, zodat zij daarvan geen nadere omschrijving verlangen.

Partijen verklaren deze overeenkomst van koop en verkoop (hierna te noemen "**de overeenkomst**") te hebben aangegaan onder de volgende voorwaarden en bedingen.

Artikel 1

1. Het verkochte wordt geleverd in de staat, waarin het zich ten tijde van de juridische levering bevindt, waarbij de gemeente voor het bouwrijp maken van het verkochte de werkzaamheden verricht, die in bijlage II bij de overeenkomst zijn aangegeven. Het verkochte wordt verkocht vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen behoudens erfdienstbaarheden. Onverminderd het hiervoor vermelde staat de gemeente ervoor in, dat er op het verkochte geen lasten en beperkingen rusten, welke voortvloeien uit feiten, die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, maar die ten tijde van de ondertekening van de overeenkomst niet waren ingeschreven. Het Verkochte is geschikt voor het beoogde gebruik woningbouw, zoals omschreven in deze overeenkomst.
2. Na realisering van de op het verkochte te stichten bebouwing zal de gemeente het openbaar gebied woonrijp maken, zoals omschreven in bijlage II bij de overeenkomst.
3. Met inachtneming van het hierna in lid 4 van dit artikel bepaalde verleent over- en ondermaat van het verkochte aan geen van partijen enig recht.
4. Totdat het verkochte in eigendom is overgedragen, kan de gemeente, zonder dat verrekening zal plaatsvinden, de grenzen en oppervlakte van het verkochte tot een maximum van 1% meer of minder dan de in de overeenkomst vermelde oppervlakte herzien indien en voor zover:
 1. noodzakelijk in verband met de situering van de bebouwing en/of in verband met de vaststelling van grenzen van wegen en andere openbare voorzieningen en
 2. de realisatie van het bouwplan van de koper op het verkochte mogelijk blijft zonder aanpassingen of extra kosten en verder op geen enkele wijze wordt beperkt.

Artikel 2

1. Omtrent de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond, zal door de huidige huurder van deze grond (een) bodemonderzoek(en) worden verricht volgens NEN 5740, "Bodem-Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek". De resultaten van dit/deze verkennend(e) milieukundig(e) bodemonderzoek(en) zullen worden vastgelegd in (een) door de gemeente aan de koper te verstrekken rapport(en), welk(e) rapport(en) deel alsdan deel zal/zullen uitmaken van de overeenkomst als bijlage III. Het inhoudelijk deel van het (de) rapport(en) wordt/worden alsdan als bijlage III aan de overeenkomst gehecht.

Door en voor rekening van de gemeente zal/zullen na oplevering van het verkochte door de huidige huurder (een) onderzoek(en) plaatsvinden naar de aanwezigheid van PFAS op/in het verkochte.

De resultaten van dit/deze onderzoek(en) zal de gemeente aan de koper verstrekken en zullen eveneens worden opgenomen als bijlage III bij de overeenkomst.

Levering van het verkochte vindt – onverlet het bepaalde in artikel 9 van de overeenkomst – niet eerder plaats dan nadat de resultaten van de hiervoor genoemde onderzoeken (bodem en PFAS) bekend zijn bij partijen en uit deze onderzoeken blijkt, dat er geen belemmeringen zijn voor het door de koper beoogde gebruik van het verkochte.

Indien uit het (de) hiervoor bedoelde bodemonderzoek(en) en/of het (de) hiervoor bedoelde PFAS-onderzoek(en) blijkt, dat er sprake is van een zodanige verontreiniging van het verkochte, dat de verwijdering daarvan voor de gemeente hogere kosten met zich meebrengt dan € 200.000,- gezamenlijk, heeft de gemeente het recht deze overeenkomst te ontbinden. Alsdan geldt het bepaalde in lid 6 van dit artikel. Indien de gemeente gebruik maakt van haar bevoegdheid tot ontbinding op grond van deze bepaling, blijft van kracht dat partijen in overleg treden over de alsdan te bepalen (financiële) compensatie voor de koper.

2. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden in ieder geval niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen en/of struiken, noch de aanwezigheid van andere omstandigheden die de draagkracht van de grond beïnvloeden.
3. Indien de koper dit wenst kan hij - voorafgaand aan de levering – de gemeente schriftelijk opdracht geven voor het laten verrichten van een (aanvullend) bodemonderzoek volgens NEN 5740 in het verkochte door een door de koper aan te wijzen deskundige. De koper dient deze opdracht aan de gemeente te geven binnen een maand nadat de gemeente het in lid 1 vermelde rapport hem heeft doen toekomen. De kosten, die zijn verbonden aan de door de gemeente alsdan te verlenen opdracht, zullen door de gemeente in rekening worden gebracht bij de koper.

Levering van het verkochte vindt – onverlet het bepaalde in artikel 9 van de overeenkomst – niet eerder plaats dan nadat de resultaten van dit (aanvullend) bodemonderzoek bekend zijn bij de gemeente en uit dit onderzoek blijkt, dat het verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik. Mocht uit dit onderzoek blijken, dat het verkochte is verontreinigd, zullen partijen in nader overleg treden om de (financiële) gevolgen te bespreken. Indien partijen binnen twee maanden nadat de gemeente in kennis is gesteld van de resultaten van dit onderzoek geen (uiteindelijke) overeenstemming kunnen bereiken, hebben zij ieder het recht de overeenkomst te ontbinden. Indien de gemeente gebruik maakt van haar bevoegdheid tot ontbinding op grond van deze bepaling, blijft van kracht dat partijen in overleg treden over de alsdan te bepalen (financiële) compensatie voor de koper. Indien de koper overgaat tot ontbinding van de overeenkomst op grond van deze bepaling, is geen (schade)vergoeding – hoe ook genaamd – verschuldigd.

4. Indien de koper de gemeente geen opdracht geeft tot het verrichten van een bodemonderzoek, zoals bedoeld in lid 3 van dit artikel, en de resultaten van het (de) nog te verrichten bodemonderzoek(en) en PFAS-onderzoek(en) niet anders uitwijzen, gaan partijen gelet op die resultaten ervan uit dat er geen sanering noodzakelijk is.
- Indien na juridische levering toch blijkt, dat de grond niet geschikt is voor het beoogde gebruik, treden partijen in overleg over de dan ontstane situatie. Indien de koper aantoonbaar is, dat de gebleken ongeschiktheid voor het beoogde gebruik hem niet verwijtbaar is en de maatregelen om tot geschiktheid te komen meer dan € 200.000,-- bedragen heeft de gemeente het recht deze overeenkomst te ontbinden, waardoor koper het verkochte dient terug te leveren aan de gemeente tegen de door de koper betaalde koopprijs.
- Alsdan geldt het bepaalde in lid 6 van dit artikel. Indien de gemeente gebruik maakt van haar bevoegdheid tot ontbinding op grond van deze bepaling, blijft van kracht dat partijen in overleg treden over de alsdan te bepalen (financiële) compensatie voor de koper.
- .

5. Voor de datum van verlijden van de notariële akte zou, op grond van nieuwe gegevens, kunnen blijken van de aanwezigheid van stoffen van een
- aard,
 - concentratie en
 - diepte van voorkomen,
- dat sprake is van een zodanig gevaar voor volksgezondheid en milieu dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt.
- In dat geval treden partijen in overleg om te bezien, of er een voor beide partijen aanvaardbare regeling van de dan ontstane situatie kan worden overeengekomen.

Indien partijen binnen drie maanden na constatering van de aanwezigheid van de in de voorgaande alinea van deze bepaling bedoelde stoffen geen overeenstemming bereiken over een regeling, is iedere partij gerechtigd de overeenkomst te ontbinden.

In geval van ontbinding van de overeenkomst door de gemeente om bovengenoemde reden blijft van kracht, dat partijen in overleg treden over de alsdan te bepalen (financiële) compensatie voor de koper. Ingeval van ontbinding van de overeenkomst door de koper om bovengenoemde reden zijn partijen elkaar over en weer geen schadevergoeding – hoe ook genaamd – verschuldigd .

6. Ingeval van ontbinding van de overeenkomst om de in lid 3, lid 4 of lid 5 van dit artikel genoemde reden zal de gemeente de door de koper verstrekte concerngarantie voor 10% van de koopprijs binnen 30 dagen aan de koper retourneren.
7. Ervan uitgaande, dat de resultaten van het (de) nog te verrichten bodem- en PFAS-onderzoek(en), zoals vermeld in lid 1 van dit artikel, niet anders uitwijzen, geldt, dat de koper de gemeente niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad kan aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit het in lid 1 van dit artikel bedoelde rapporten blijkt.
8. Ervan uitgaande, dat uit de resultaten van het (de) nog te verrichten bodem- en PFAS-onderzoek(en) wordt geconcludeerd, dat het verkochte geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming, biedt deze conclusie geen garantie dat de kwaliteit zodanig is, dat uitkomende grondsoorten zonder meer als voor het beoogde gebruik geschikt kunnen worden getransporteerd naar andere percelen.

Artikel 3

1. Bij de ondertekening van de overeenkomst door partijen dient de koper aan de gemeente een onvoorwaardelijke en onherroepelijke concerngarantie voor 10% van de koopprijs te overleggen. Deze concerngarantie dient een looptijd te hebben tot 1 mei 2021 en zal zo nodig door de koper worden verlengd, indien de juridische levering van het verkochte op een latere datum dan 1 mei 2021 plaatsvindt. Partijen zullen alsdan de termijn, waarmee de concerngarantie dient te worden verlengd, overeenkomen. De concerngarantie wordt bij juridische levering aan koper geretourneerd, dan wel eerder op grond van het bepaalde in deze overeenkomst. De koper ontvangt hiervoor geen rekening van de gemeente.
2. De totale koopprijs, ad € 4.500.000,- (exclusief omzetbelasting) zal vanaf 1 december 2019 tot aan het feitelijke moment van afname van de grond, zijnde de datum van juridische levering, worden geïndexeerd op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het CBS. Indien de juridische levering wordt uitgesteld doordat de grond niet tijdig geschikt is voor het beoogde gebruik, dan zal de indexering over deze periode niet worden meegenomen.

3. De totale, geïndexeerde koopprijs inclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting (doorhalen indien niet van toepassing), moet worden voldaan voor juridische levering middels storting op de rekening derdengelden van de behandelend notaris, doch uiterlijk 1 mei 2021 met inachtneming van het hierna in lid 4 van dit artikel bepaalde. De gemeente zendt voor dit bedrag een factuur naar de koper.
4. Indien juridische levering en de daarmee samenhangende betaling van de geïndexeerde koopprijs niet op uiterlijk 1 mei 2021 plaatsvindt en dit de koper verwijtbaar is, is de koper verplicht over het verschuldigde bedrag van de geïndexeerde koopprijs rente te betalen tegen het wettelijk rentepercentage, te berekenen over het tijdvak, gelegen tussen de datum waarop uiterlijk betaald had moeten worden, zijnde 1 mei 2021 en de datum van betaling bij latere juridische levering.
Het verkochte zal door de koper niet gefaseerd mogen worden afgenomen.
5. Indien de koper kan aantonen niet tot het afnemen van het verkochte te kunnen overgaan op grond van hem niet verwijtbare omstandigheden, waaronder – evenwel niet limitatief – in ieder geval gewijzigde marktomstandigheden worden begrepen, is hij gerechtigd de overeenkomst te ontbinden. Partijen zijn elkaar alsdan over en weer geen schadevergoeding - hoe ook genaamd – verschuldigd. De gemeente zal alsdan de door de koper verstrekte concerngarantie voor 10% van de koopprijs binnen 30 dagen aan hem retourneren. De koper is in deze situatie niet gerechtigd tot gedeeltelijke ontbinding.

Artikel 4

1. De koper is voornemens op het verkochte 43 vrije sector koopwoningen te bouwen zoals omschreven in bijlage IV van de overeenkomst en conform de nog te verlenen omgevingsvergunning.
2. De koper is verplicht bij de realisering van de in lid 1 vermelde woningen de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG) in acht te nemen, alsmede voorzieningen voor “nul op de meter”- woningen aan te brengen, aangezien een en ander onderdeel uitmaakt van zijn grondbod.
3. De koper dient er voor zorg te dragen dat de beoogd aannemer een afbouwgarantie zal afsluiten met het doel - bij realisering van het in lid 1 van dit artikel bedoelde bouwplan - de afbouw van de woningen te garanderen. De koper dient bedoelde afbouwgarantie te overleggen bij de gemeente voorafgaand aan de juridische levering van het verkochte.
4. De koper kan, indien gewijzigde marktomstandigheden daartoe aantoonbaar aanleiding geven, besluiten geen aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen. De koper dient alsdan de gemeente schriftelijk en onderbouwd in kennis te stellen van zijn hiervoor bedoelde besluit. Nadat de gemeente van het vorenstaande in kennis is gesteld en de onderbouwing van het besluit van de koper voldoende acht, geldt het bepaalde in artikel 13 van deze overeenkomst.

Artikel 5

De gemeente verleent aan de koper geen toestemming om het verkochte – vooruitlopend op de juridische levering van het verkochte – op enigerlei wijze in gebruik te nemen. Het uitvoeren van een sonderingonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek, voor rekening van de koper, maar in opdracht van de gemeente, valt hier niet onder. Mocht de koper toch overgaan tot ingebruikname van het verkochte voor juridische levering, dan zijn de mogelijke (financiële) gevolgen daarvan voor zijn rekening en risico.

Artikel 6

De koper is, onverlet het bepaalde in artikel 9 van de overeenkomst, verplicht tot afname van het verkochte, indien gemiddeld 70% van de door hem te realiseren bebouwing, als bedoeld in artikel 4 van deze overeenkomst, onvoorwaardelijk – met uitzondering van de verwerving van het verkochte door de koper - is verkocht.

Artikel 7

De koper dient - bij realisering van het in artikel 4 van de overeenkomst bedoelde bouwplan -, alvorens over te gaan tot de start van de bouw de exacte situering van de bebouwing voor de eerste maal voor rekening van de gemeente en bij een eventuele verstoring van de in eerste instantie aangegeven situering, waardoor een tweede (en volgende) aanwys noodzakelijk wordt, voor rekening van de koper te laten aanwijzen door het team Geo-informatie van de gemeente.

Artikel 8

1. Indien de koper niet binnen negen maanden na juridische levering van het verkochte is gestart met de bouw van de op het verkochte te realiseren bebouwing, als bedoeld in artikel 4 van de overeenkomst, dient hij het verkochte in ongeroerde en onbelaste staat aan de gemeente terug te leveren. Deze teruglevering geschiedt tegen een marktconforme koopprijs. De kosten, die zijn verbonden aan deze teruglevering, zijn voor rekening van de koper.
2. Indien de koper meent, dat er sprake is van niet-verwijtbaarheid, dient hij die niet-verwijtbaarheid onmiddellijk na ommekomst van de in lid 1 van dit artikel vermelde termijn van negen maanden schriftelijk aan te tonen.
Indien het niet starten van de bouw de koper aantoonbaar niet kan worden verweten, dient hij de gemeente tevens te verzoeken:
 - ofwel medewerking te verlenen aan teruglevering. De gemeente kan aan haar medewerking voorwaarden verbinden. Het verkochte dient in ieder geval in ongeroerde en onbelaste staat aan de gemeente terug te worden geleverd,

- ofwel eenmalig een nadere termijn overeen te komen, waarbinnen met de bouw van het woningbouwprogramma zal worden gestart. Indien partijen geen overeenstemming over de nadere termijn bereiken, wordt een nadere termijn aangehouden van 6 maanden. Mocht start van de bouw binnen die (overeengekomen) nadere termijn niet plaatsvinden, dan dient teruglevering van het verkochte aan de gemeente in ongeroerde en onbelaste staat plaats te vinden.

In beide gevallen zal de door de gemeente te betalen koopprijs bij teruglevering marktconform zijn en zijn de kosten, verbonden aan deze teruglevering, voor rekening van de koper.

Indien de koper in de in dit lid bedoelde situatie niet tijdig een verzoek als bedoeld in de voorgaande alinea aan de gemeente voorlegt, is hij verplicht het verkochte aan de gemeente terug te leveren in ongeroerde en onbelaste staat. Het in de voorgaande alinea bepaalde omtrent de koopprijs en de kosten van teruglevering is alsdan van overeenkomstige toepassing.

Artikel 9

De notariële akte van levering zal – met inachtnaam van het bepaalde in artikel 6 van deze overeenkomst - worden verleden zo spoedig mogelijk nadat:

- het bestuurlijk besluit tot verkoop is genomen en
- de koper de aan de gemeente verschuldigde geïndexeerde koopprijs de daarover verschuldigde omzetbelasting en de eventueel verschuldigde rente op de rekening derdengelden van de notaris heeft voldaan en
- de koper schriftelijk heeft aangetoond bij de gemeente, dat hij een afbouwgarantie als bedoeld in artikel 4, lid 3 van deze overeenkomst heeft afgesloten en
- de koper beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning.

Artikel 10

Het verlijden van de notariële akte van levering zal plaatsvinden ten overstaan van een notaris van notariskantoor Kroes en Partners te Alphen aan den Rijn.

Artikel 11

De kosten van de notariële akte van levering en ten gevolge van de overdracht eventueel te heffen belastingen en rechten, alsmede kosten van kadastrale opmeting, zijn voor rekening van de koper.

Artikel 12

De zakelijke lasten en belastingen van het verkochte komen voor rekening van de koper met ingang van de datum, waarop de notariële akte van levering wordt gepasseerd. Bij de notariële akte van levering vindt derhalve een verrekening plaats van de in het lopende kalenderjaar reeds voldane of nog te betalen zakelijke lasten en belastingen.

Artikel 13

Indien:

- voor het verlijden van de notariële akte van levering:
executoriaal beslag op roerende of onroerende zaken van de koper wordt gelegd (mits dat gevolgen heeft of kan hebben voor de realisatie van de op het verkochte te stichten bebouwing), of aan de koper surséance van betaling wordt verleend, of de koper in staat van faillissement worden verklaard, of
 - wanneer de koper een rechtspersoon is - tot ontbinding van de koper wordt besloten, of door nalatigheid van de koper de notariële akte van levering, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 6, 9, 10 en 11 van de overeenkomst niet is verleend binnen 3 jaren nadat het bestuurlijk besluit tot verkoop is genomen,
- heeft het college van burgemeester en wethouders, na ingebrekestelling en derhalve zonder rechterlijke tussenkomst, de bevoegdheid zijn besluit tot verkoop in te trekken; door die intrekking zal deze overeenkomst ontbonden zijn, met dien verstande dat het hierna in dit artikel bepaalde van kracht blijft.

Wanneer het college van burgemeester en wethouders van deze bevoegdheid gebruik maakt, is de koper aan de gemeente een bedrag verschuldigd gelijk aan 10 % van de koopprijs exclusief omzetbelasting als schadevergoeding. De gemeente zal de koper hiervoor een factuur doen toekomen, waardoor na betaling hiervan het ingevolge de vorige zin door de koper aan de gemeente verschuldigde zal zijn voldaan. De gemeente zal alsdan de door de koper verstrekte concerngarantie voor 10% van de koopprijs binnen 30 dagen aan hem retourneren. Indien de koper deze factuur niet betaalt binnen de op die factuur aangegeven betaaltermijn, zal de door de koper verstrekte concerngarantie, als genoemd in artikel 3, lid 1 van de overeenkomst, door de gemeente worden verzilverd, waardoor het ingevolge de vorige zin door de koper aan de gemeente verschuldigde zal zijn voldaan.

Artikel 14

De overeenkomst is van rechtswege ontbonden, indien het bepaalde in artikel 4, lid 4 van deze overeenkomst van toepassing is dan wel aan de koper na het verstrijken van de daarvoor geldende wettelijke termijnen, geen omgevingsvergunning is verleend dan wel deze na verlening niet onherroepelijk wordt, alles door oorzaken, die niet aan hem zijn toe te rekenen. Alsdan zal de gemeente de door de koper verstrekte concerngarantie voor 10% van de koopprijs binnen 30 dagen aan de koper retourneren.

Onverlet de hiervoor genoemde ontbinding blijft het navolgende van kracht. Als de redenen van het niet indienen dan wel het niet verkrijgen van een (onherroepelijke) omgevingsvergunning dit niet als mogelijkheid uitsluiten, treden partijen in overleg over een wijziging van het op de betreffende percelen te realiseren bouwplan. Indien wijziging van het bouwplan voor beide partijen mogelijk lijkt, zullen zij een nieuwe koopovereenkomst aangaan, waarbij onder ander de koopprijs mogelijk zal dienen te worden aangepast.

Mocht onmiddellijk dan wel tijdens of na vorenbedoeld overleg blijken, dat wijziging van het bouwplan niet tot de mogelijkheden behoort en dit niet verwijtbaar is aan de koper, treden partijen in overleg over de alsdan te bepalen (financiële) compensatie voor de koper.

Artikel 15

1. Kosten van erfafscheiding komen voor rekening van de koper.
2. Indien het verkochte grenst aan openbaar gebied of aan een perceel grond, dat door de gemeente nog niet is verkocht, kan de koper - ingeval van realisering van het in artikel 4 van deze overeenkomst bedoelde bouwplan - een erfafscheiding plaatsen binnen de erfgrans van het verkochte. Deze plaatsing en instandhouding geschieden voor rekening van de koper, met inachtneming van de regels van het publiekrecht.
3. Ingeval van realisering van het in artikel 4 van de overeenkomst bedoelde bouwplan is de koper verplicht op de eveneens als bijlage I aangehechte tekening met kenmerk N807-D-002 d.d. 16 januari 2020 met groene streeparcering aangegeven plaatsen binnen de erfgrans een erfafscheiding op te richten en te handhaven.
De aanzichten van deze aan te brengen erfafscheidingen dienen op de tekeningen behorende bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning te worden aangegeven en zullen gerealiseerd dienen te worden conform de hierop verleende omgevingsvergunning.
4. De koper is verplicht - ingeval van realisering van het in artikel 4 van de overeenkomst bedoelde bouwplan - een erfafscheiding zodanig te plaatsen en in stand te houden dat het door of namens de gemeente te verrichten noodzakelijke onderhoud (waaronder wordt begrepen reconstructie, herstraten en ophogen) van het aangrenzende openbaar gebied niet wordt belemmerd. Indien de koper niet aan deze verplichting voldoet, heeft de gemeente het recht van de koper te eisen dat hij zijn erfafscheiding voor zijn rekening tijdelijk verwijdt.

5. Ingeval van realisering van het in artikel 4 van de overeenkomst bedoelde bouwplan dient de koper, alvorens over te gaan tot plaatsing van de erfafscheiding de exacte eigendomsgrens waarop c.q. waarbinnen de erfafscheiding wordt geplaatst voor de eerste maal voor rekening van de gemeente en bij een eventuele versterking van de in eerste instantie aangegeven begrenzing, waardoor een tweede (en volgende) aanwys noodzakelijk wordt, voor rekening van de koper te laten aanwijzen door het team Geo-informatie van de gemeente.

Artikel 16

1. Bij realisering van het in artikel 4 van de overeenkomst bedoelde bouwplan dienen eventuele aanvullingen, ontgravingen en/of egalisaties op/van het verkochte, welke noodzakelijk zijn voor een goede aansluiting op het niveau van de openbare voorzieningen door en voor rekening van de koper te worden uitgevoerd.
2. De grondsoorten zand en grond die na ontgraving vrijkomen bij realisering van het in artikel 4 van deze overeenkomst bedoelde bouwplan, zijn eigendom van de koper en zullen door deze op de locatie zelf dienen te worden verwerkt, dan wel op milieuhygiënische wijze, conform de regelgeving van het Besluit bodemkwaliteit, voor zijn rekening dienen te worden afgevoerd.

Artikel 17

Indien het voor de uitvoering van herstratings-, ophogings- en/of reconstructiewerkzaamheden op de gemeentegrond nodig is, dat daarbij – waar mogelijk - een aangrenzende strook van het verkochte ter breedte van maximaal 1,20 meter dient te worden betrokken, dient de koper dit te gedogen. Ophoging en/of herstrating van het resterende gedeelte van het verkochte dient (indien door de koper gewenst) door en voor rekening van de koper te geschieden.

Artikel 18

De koper is verplicht bij realisering van het in artikel 4 van deze overeenkomst bedoelde bouwplan die gedeelten van het verkochte, welke op aangehechte tekening met kenmerk N0807-D-002 d.d. 16 januari 2020 zijn aangeduid met blauwe kruisarcering uitsluitend in te (doen) richten en te (doen) bestemmen, te (doen) handhaven als een auto-opstelplaats met een minimale lengte van 6 meter, zulks uiterlijk (voor elke woning) vanaf de eerste dag waarop zes maanden zijn verstreken na de datum van gereedkoming van de woning.

Artikel 19

Bij niet-nakoming of overtreding van enige bepaling van de artikelen 7, 15 leden 2 tot en met 5, 16, lid 2, 17 en 25, lid 2 van de overeenkomst is de koper, na ingebrekestelling, aan de gemeente voor elke maand dat de niet-nakoming of overtreding duurt een onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete verschuldigd van € 10.000,- (zegge tienduizend euro).

Alles onverminderd het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming met vergoeding van kosten, schaden en interesten. Dit laatste met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 BW.

Artikel 20

Ingeval van realisering van het in artikel 4 van de overeenkomst bedoelde bouwplan dienen het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke afvoerleidingen van de op het verkochte te stichten eengezinswoningen tussen de gezamenlijke eigenaren conform de aan deze koopovereenkomst gehechte modelbepaling (zie bijlage V bij de overeenkomst) geregeld te worden.

Artikel 21

1. In geval van realisering van het in artikel 4 van de overeenkomst bedoelde bouwplan zullen – indien van toepassing - ten laste en/of ten behoeve van het verkochte en de daarop te stichten bebouwing erfdienstbaarheden van voetpad worden gevestigd zoals op bijbehorende tekening N-807-D-002 d.d. 16 januari 2020 met een gele kleur is aangegeven onder de navolgende voorwaarden voor elk geheel of gedeeltelijk op het verkochte gelegen voetpad:
 - dit moet voor eigen rekening worden voorzien van een tegelverharding met een breedte van tenminste 0,75 meter en
 - worden voorzien - van een op de erfgrens aan te leggen kolkleiding met rubber-manchet-verbindingen, straatkolken met vergrendeling en ontstoppingsstukken met oplanger en losse kap.
2. De koper of de desbetreffende opvolgende eigenaren dienen te gedogen, dat er door de koper van een nog te verkopen aangrenzend bouwperceel aansluitingen worden gemaakt op de hiervoor in lid 1 genoemde kolkleiding, waarbij het onderhoud dient te geschieden door en voor rekening van de eigenaren van de woningen die van deze voorziening profijt hebben.
3. Indien de eigenaar van het perceel grond, direct grenzend aan de hiervoor in lid 1 van dit artikel bedoelde grond reeds de in lid 1 van dit artikel bedoelde voorzieningen geheel of gedeeltelijk heeft aangebracht, wordt de koper erop gewezen, dat hij de helft van de door die eigenaar hiervoor gemaakte kosten aan hem dient te vergoeden.

4. Na het woonrijp maken van het openbaar gebied dient/dienen ingeval van ophoging, herstrating en/of reconstructie van de openbare weg en/of het openbaar plantsoen door de gemeente ophoging en/of herstrating van het voetpad (indien door de koper gewenst) door en voor rekening van de koper te geschieden.

Artikel 22

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 4, 7, 8, 15, 16, 18, 19, 20, 21 leden 1 en 4, 24, 25 en 26 van de overeenkomst bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de grond, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt gebruiksrecht dan wel de verlening daarop van een persoonlijk gebruiksrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt/persoonlijk gebruiksgerechtigden op te leggen en in verband daarmee, om het in de bovengenoemde artikelen van de overeenkomst bepaalde in de akte van levering, vestiging van een beperkt gebruiksrecht of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare en invorderbare boete van € 900.000,- ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, met uitdrukkelijke uitsluiting van art. 6:92 BW.
2. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt/persoonlijk gebruiksgerechtigden dat ook deze zowel het bepaalde in de onder lid 1 vermelde artikelen als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt/persoonlijk gebruiksgerechtigden.
Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan. Het niet-nakomen van het vorenstaande geschiedt op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete van € 900.000,- ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, met uitdrukkelijke uitsluiting van art. 6:92 BW.
3. De voorwaarden genoemd in de artikelen 4, 16, 25 en 26 van de overeenkomst hoeven niet meer te worden opgelegd, indien het verkochte – geheel of gedeeltelijk – in eigendom wordt overgedragen dan wel anderszins ter beschikking wordt gesteld aan de eerste eigenaar/bewoner c.q. eigenaar/particulier belegger.

De voorwaarden genoemd in de artikelen 7 en 8 van de overeenkomst hoeven niet meer te worden opgelegd na start van de bouw.

De voorwaarde genoemd in artikel 15 lid 5 van de overeenkomst hoeft niet meer te worden opgelegd na plaatsing van de erfafscheiding.

De voorwaarde genoemd in artikel 20 van de overeenkomst hoeft niet meer te worden opgelegd nadat het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke afvoerleidingen conform bijlage V is geregeld.

De voorwaarde, genoemd in artikel 21, lid 1 van de overeenkomst hoeft niet meer te worden opgelegd na vestiging van de erfdienstbaarheden van voetpad.

Artikel 23

1. Partijen komen overeen dat, naast de kwalitatieve verplichting genoemd in artikel 2, lid 7 van de overeenkomst, ook de verplichtingen ex artikel 17 en artikel 21, lid 2 van de overeenkomst als kwalitatieve verplichtingen rusten op de onroerende zaak en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
2. Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 24

Voor verschillen tussen de aan de overeenkomst gehechte of aan de notariële akte van levering te hechten tekeningen en aan gemeentelijke gegevens ontleende verkoopbrochures cum annexis is de gemeente op geen enkele wijze aansprakelijk.

Artikel 25

1. De koper dient, zodra hij ten behoeve van de realisering van zijn bouwplan openbaar terrein van de gemeente in gebruik moet nemen, zoals voor het plaatsen van hekwerken, opslag en bouwmaterialen e.d., vooraf een vergunning aan te vragen bij de gemeente. Het vorenstaande geldt ook voor de plaatsing van bouwboarden, niet zijnde reclame-uitingen, indien deze bouwboarden zich niet in de nabijheid van het verkochte bevinden.
2. Het is de koper toegestaan voor zijn rekening en risico op de op meergenoemde tekening met kenmerk N0807-D-002 met een grijze kleur aangegeven gemeentegrond bouwstraten aan te leggen ten behoeve van de bereikbaarheid van de bouwblokken, die behoren tot het verkochte. Deze bouwstraten dienen door en voor rekening van de koper te worden verwijderd.

3. Het exacte tijdstip van verwijdering van de in lid 2 van dit artikel bedoelde bouwstraten door de koper zal in overleg tussen de opzichter(s) van het gemeentelijk Ingenieursbureau, team Projecten en de koper worden bepaald. De gemeente dient aansluitend aan de verwijdering van de bouwstraten als hiervoor bedoeld binnen 12 weken aan te vangen met de aanleg van de definitieve of tijdelijke bestrating.
4. De plicht tot verwijdering van de in lid 2 van dit artikel bedoelde bouwstraten blijft ook hoofdelijk op de koper rusten, wanneer hij voordat de verwijdering heeft plaatsgevonden, het verkochte geheel of gedeeltelijk in eigendom overdraagt of met enig beperkt gebruiksrecht bezwaart.

Artikel 26

1. De koper is volledig aansprakelijk voor alle directe en/of indirecte materiële schade als gevolg van de door hem, of in zijn opdracht, uit te voeren werkzaamheden toegebracht aan de gemeente dan wel derden. Door de koper veroorzaakte schade aan gemeente-eigendommen dienen op eerste aanzegging van de gemeente door en voor rekening van koper te worden hersteld. Schade veroorzaakt door bouwverkeer aan omringende openbare wegen, die met een oranje kleur zijn aangegeven op meergenoemde tekening met kenmerk N0807-D-002, behoort ook hiertoe. De gemeente zal voorafgaand aan de werkzaamheden en bij oplevering, een schouw uitvoeren van het omliggende straatwerk, terwijl de koper dit zal uitvoeren voor de omliggende bebouwing. De koper zal bij schade de gemeente per ommekeer informeren, de gemeente blijft verantwoordelijk voor het nemen van (tijdige) maatregelen ter zake van de openbare wegen. Dit valt expliciet niet onder de verantwoordelijkheid van koper.
2. Blijft de koper – na schriftelijke sommatie van de gemeente om tot herstel over te gaan – in gebreke, dan is de gemeente gerechtigd na verloop van de in de sommatie door de gemeente te noemen termijn zelf tot herstel over te (doen) gaan voor rekening van de koper. De gemeente is gerechtigd om ter zake van deze kosten bij de koper in rekening te brengen, welke rekeningen door de koper binnen 30 dagen na factuurdatum zullen worden voldaan.
3. De koper vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken, van welke aard en/of omvang ook, van derden op vergoeding van kosten **en directe schade direct, indien en voor zover de koper op grond van** deze overeenkomst dan wel op de voet van het Burgerlijk Wetboek voor deze schade aansprakelijk is.

Artikel 27

Partijen doen bij het verlijden van de notariële akte afstand van de mogelijkheid van ontbinding van de overeenkomst, waaronder begrepen de in de artikelen 2 met uitzondering van het bepaalde in lid 4 van dat artikel, 3 en 14 van de overeenkomst genoemde mogelijkheden.

Alphen aan den Rijn,

De gemeente,

De koper,

G.P. van As

T.B. Verhoeven

BIJLAGEN KOOPOVEREENKOMST

tussen de gemeente Alphen aan den Rijn en Synchroon B.V. met betrekking tot een perceel bouwterrein, gelegen aan de Zuiderkeerring in deelgebied KLOP van de wijk Kerk en Zanen te Alphen aan den Rijn

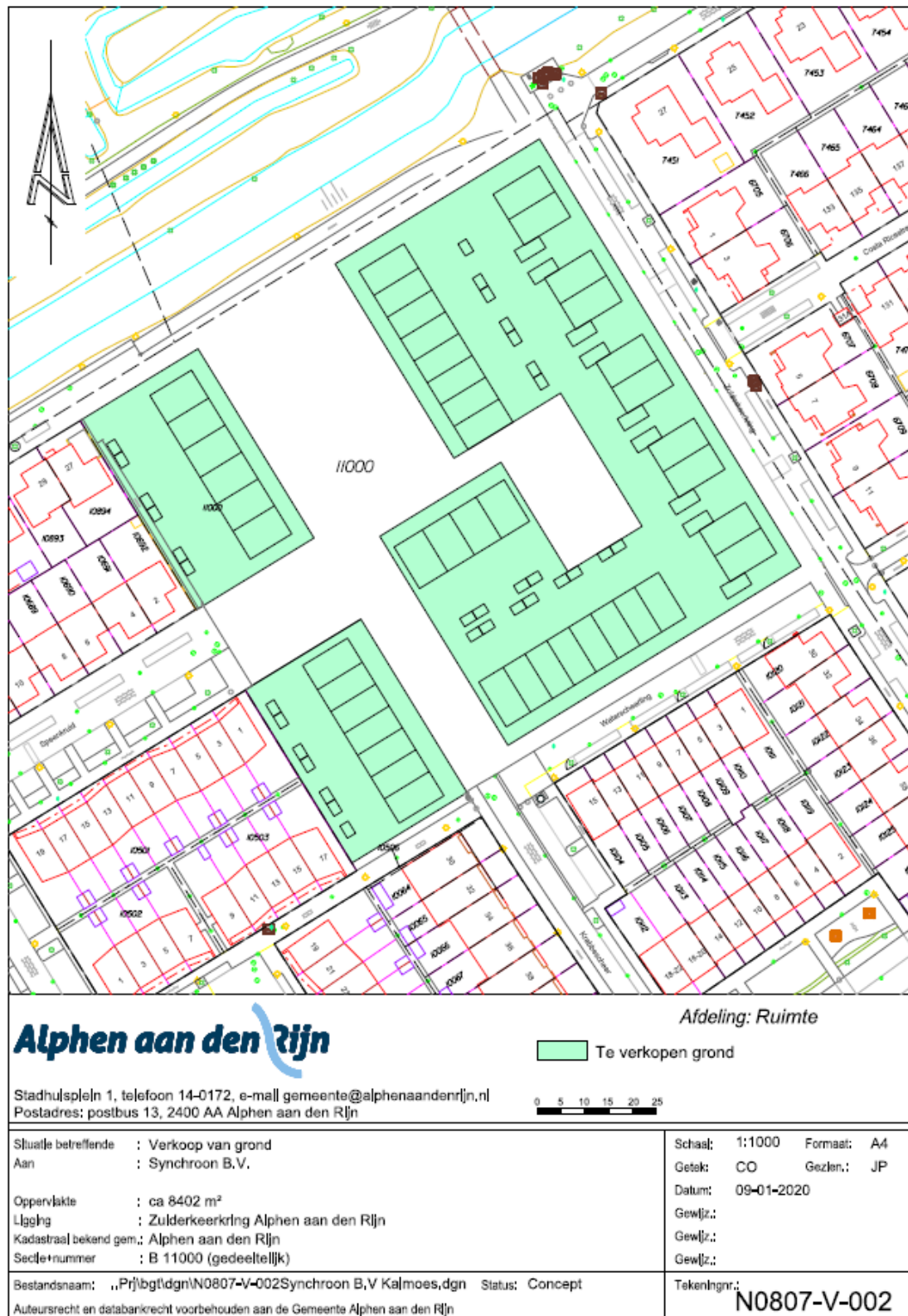
- I Verkooptekening en daarop gebaseerde tekening met aanduidingen
- II Bouwrijp en woonrijp maken/
- III Inhoudelijk deel rapport bodemonderzoek en PFAS (later toe te voegen)
- IV Woningbouwprogramma
- V Modelbepaling Verzamelriool

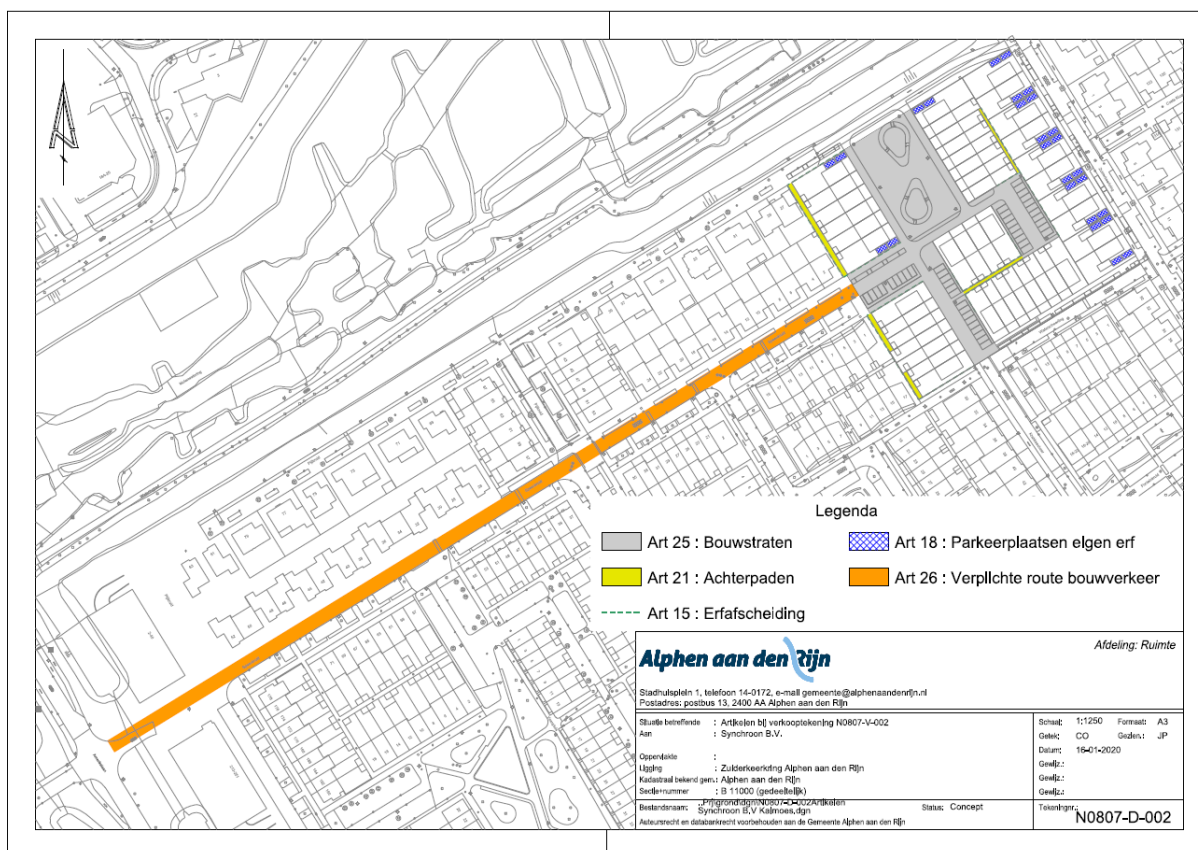
Voor akkoord d.d.

De koper

.....

Verkooptekening en daarop gebaseerde tekening met aanduidingen





BIJLAGE II

Bouwrijp en woonrijp maken

Wat doet de gemeente:

Het (doen) aanleggen van benodigde verzamelrioleringsleidingen tot nabij de eigendomsgrens van het verkochte;

De gemeente draagt ervoor zorg, dat het verkochte voor juridische levering is ontdaan van (overigens niet onderheide) bebouwing, alsmede van beplanting inclusief beworteling en van een aanwezige waterput

Het opruimen van het verkochte terrein vlak voor de juridische levering van de grond;

Het aangeven van een strook grond t.b.v. NUTS-voorzieningen;

Het aanwijzen van locaties t.b.v. inrichting werkterrein van de koper.

Wat doet de koper:

Het ontgraven van de bouwkuip benodigd voor de bouw;

Het op hoogte brengen van het verkochte terrein tot toekomstig peil;

Het aanleggen van bouwstraten rondom het verkochte, benodigd voor de bereikbaarheid van de bouwlocaties tussen het uitgegeven bouwterrein en de openbare weg;

Het aanvragen van een vergunning t.b.v. het aansluiten van rioolhuisaansluitingen op een verzamelrioleringsleiding van de gemeente, alsmede het betalen van de kosten van die vergunning, bestaande uit leges en aansluitkosten;

Het aanleggen van de vergunde rioolhuisaansluitingen;

Het aanvragen van NUTS-voorzieningen bij NUTS-instanties;

Het overleggen van een opleverschema en fasering van de bouw aan de gemeente. Dit dient te gebeuren minimaal 12 weken voor de start van de bouw van de te realiseren woningen.

Woonrijp maken

Wat doet de gemeente:

Het inrichten van het openbaar gebied, binnen 12 weken na verwijdering door de koper van de door deze rondom het verkochte aangelegde bouwstraten. Afhankelijk van de situatie ter plekke kan zowel sprake zijn van een definitieve inrichting als van een tijdelijke inrichting van het openbaar gebied. Dit kan binnen een bouwperceel ook nog per straat verschillen.

Het aansluiten van rioolhuisaansluitingen (na vergunning verlening door de gemeente);

Het aanleggen van openbare verlichting, groenvoorzieningen, brandkranen en ondergrondse huisvuilverwerkingsystemen.

Wat doet de koper:

Het overleggen van een definitief opleverschema van de te realiseren woningen, minimaal 12 weken voor de bouwkundige oplevering van elke woning of woningblok;

Het tijdig aanbrengen en verwijderen van een deugdelijke ontsluiting van de opgeleverde woningen tussen de bouwstraat en eigendomsgrens. Het verwijderen dient binnen 2 weken na aanschrijving van de gemeente plaats te vinden;

Het opruimen van het door de gemeente beschikbaar gestelde werkterrein binnen 2 weken na aanschrijving door de gemeente, behoudens nader gemaakte afspraken.

BIJLAGE III

Inhoudelijk deel rapport bodemonderzoek en PFAS-onderzoek

Worden op later moment ingevoegd

BIJLAGE IV

Bouwprogramma

	Woningtype	Aantal
●	Rijwoningen beukmaat 5.4 m	18
●	Rijwoningen hoek beukmaat 5.7 m	5
●	Herenhuizen	10
●	2-onder-1-kapwoningen	10
	Totaal	43



BIJLAGE V

Modelbepaling

voor de vestiging van een erfdienstbaarheid ten behoeve van het verzamel-riool.

Artikel 1

A	B	C	D	E	F
---	---	---	---	---	---

Ten deze wordt gevestigd de erfdienstbaarheid tot afvoer van hemelwater, drainagewater, menagewater, closetwater en faecaliën via de afvoerleiding(en) geheel of gedeeltelijk liggende onder of naast de gestichte of nog te stichten opstallen op de percelen A tot en met F, naar de ontvangende gemeentelijke afvoerleiding(en) over en weer ten behoeve van en ten laste van het bij deze akte verkochte perceel E enerzijds en de percelen A, B, C, D en F anderzijds.

Artikel 2

De kosten van onderhoud, periodiek schoonhouden, incidenteel ontstoppen, ruimen en vernieuwen van gemelde afvoerleiding(en) zullen door de eigenaren van de percelen A tot en met F - in verhouding tot ieders aantal huispercelen - moeten worden gedragen en betaald, onverminderd de aansprakelijkheid van die eigenaar (of eigenaren) door wiens/wier daad, nalatigheid of onvoorzichtigheid c.q. door de daad, nalatigheid of onvoorzichtigheid van de door die eigenaar (of eigenaren) toegelaten gebruiker(s), schade is veroorzaakt, welke tot het maken van kosten, als hiervoor bedoeld, aanleiding geeft.

Artikel 3

Opdrachten tot het incidenteel ontstoppen van de afvoerleiding(en) kunnen slechts door alle eigenaren van de percelen A tot en met F gezamenlijk worden gegeven, met dien verstande dat als één of meerdere eigenaren voor het verstrekken van een opdracht als bedoeld in artikel 2 niet kan/kunnen worden bereikt binnen vierentwintig uur nadat de noodzaak tot het treffen van maatregelen is gebleken, de overige eigenaren bevoegd zijn bedoelde opdrachten gezamenlijk te verstrekken.

Artikel 4

Opdrachten tot het doen van onderhoud, periodiek schoonhouden, ruimen en/of vernieuwen van de afvoerleiding(en) kunnen slechts door alle eigenaren van de percelen A tot en met F gezamenlijk worden gegeven, met dien verstande dat als één of meerdere eigenaren voor het verstrekken van een opdracht als bedoeld in artikel 2 niet kan/kunnen worden bereikt binnen driemaal vierentwintig uur nadat de noodzaak tot het treffen van maatregelen is gebleken, de overige eigenaren bevoegd zijn bedoelde opdrachten gezamenlijk te verstrekken.

Artikel 5

Alle eigenaren van de percelen A tot en met F verplichten zich medewerking te verlenen aan en gelegenheid te geven tot het verrichten van noodzakelijke werkzaamheden aan de afvoerleiding en daartoe toegang te verlenen tot hun perceel. Voor het geval de eigenaar niet kan worden bereikt geeft deze vooralsnog aan de overige eigenaren machtiging om zonder uitstel noodzakelijke voorzieningen aan de afvoerleiding zonodig in of bij zijn perceel te doen treffen.

Artikel 6

Bij overdracht in eigendom van het perceel of het vestigen van een zakelijk of het verlenen van een persoonlijk recht, waardoor het gebruik van het gebouwde door een ander wordt verkregen, is de eigenaar verplicht in de akte van overdracht c.q. de vestiging of verlening van voornoemde rechten op te nemen het beding, dat de overeenkomst geschiedt onder bepalingen, vervat in de artikelen 1 t/m 5, alsmede de onderhavige bepaling, met dien verstande, dat de woorden "eigenaar" en "eigenaren" zonodig door een andere aanduiding worden vervangen.

Het bepaalde in artikel 1 behoeft niet meer te worden opgelegd nadat de in dat artikel bedoelde erfdiensbaarheid is gevestigd.