

Concept

Versie:
3 mei 2018 08:38

Minderbroederslaan 1
3841 DK Harderwijk

Postbus 153
3840 AD Harderwijk

T: (0341) 417114
F: (0341) 415504
E: info@kernnotarissen.nl

www.kernnotarissen.nl



- 1 -

LEVERING BPD FASE *4 **43 woningen-Laaghe Veluwe

Zaaknummer : 2018.****.01

[aktesjabloon registergoed]

[koptekst:Levering]

1. *,
te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde, krachtens een onderhandse akte van volmacht, die is gehecht aan een akte van levering op * _____ verleden voor notaris mr. * _____ te Harderwijk, van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD ONTWIKKELING B.V.**, statutair gevestigd te Hoevelaken, feitelijk gevestigd IJsaanpad 1 A te 1076 CV Amsterdam, kantoorhoudende **** ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158, hierna ook te noemen: "**BPD**" en/of "**Verkoper**";

2. <<koper|comparitie>>
hierna *(tezamen) ook te noemen: "**Koper**".

Verkoper en Koper hierna ook tezamen te noemen: "**Partijen**".

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

A. INLEIDING / OVEREENKOMSTEN

1. Verkoper is eigenaar van:
een perceel bouwgrond, gelegen in het plan Harderweide te Harderwijk, project: "De Laaghe Veluwe" in de wijk Drielanden, aan de *** te Harderwijk.
2. Verkoper heeft het initiatief genomen tot woningbouwontwikkeling op deze locatie (het Project).
3. Verkoper heeft vervolgens de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Reinbouw B.V.**, statutair gevestigd te Dieren, feitelijk gevestigd Industrielaan 8 te 6951 KG Dieren, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09021586, hierna te noemen: **de Aannemer**, in de gelegenheid gesteld om, geheel voor eigen rekening en risico, op de verschillende kavels binnen de fase van het Project waarin het Verkochte gelegen is woningen met toebehoren te realiseren.
4. Koper heeft interesse getoond in één van deze woningen, hierna te noemen: **de Woning**, en dit heeft er toe geleid dat:
 - a. tussen Verkoper en Koper met betrekking tot het Verkochte een koopovereenkomst tot stand is gekomen waarbij Verkoper het Verkochte

verkoopt aan Koper en Koper het Verkochte koopt van Verkoper, hierna te noemen: de koopovereenkomst, en

- b. tussen de Aannemer en Koper een aannemingsovereenkomst tot stand is gekomen waarbij Koper opdracht geeft aan de Aannemer tot realisatie van de Woning op het Verkochte, hierna te noemen: de aannemingsovereenkomst.
5. Bij deze akte zal uitvoering worden gegeven aan de koopovereenkomst door levering van het Verkochte aan Koper.
6. Direct na ondertekening van deze akte is Koper gehouden het Verkochte ter beschikking te stellen aan de Aannemer, zodat de Aannemer, op grond van de aannemingsovereenkomst, in opdracht van Koper de Woning op het Verkochte kan realiseren.
7. De feitelijke levering van het Verkochte met de daarop te realiseren Woning zal plaatsvinden op het tijdstip waarop de Woning aan Koper overeenkomstig de aannemingsovereenkomst zal worden opgeleverd.
8. De omgevingsvergunning voor de bouw van de Woning is op *** _____ afgegeven en is inmiddels onherroepelijk.

B. ALGEMENE VOORWAARDEN EN GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

1. Op de aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de voorwaarden en garantieregeling van Woningborg N.V.
2. Koper heeft een exemplaar van de voorwaarden en garantieregeling ontvangen.
3. Koper heeft tevens het betreffende Woningborg-certificaat ontvangen.
4. Het onderhavige bouwplan, waarvan vorenbedoelde te bouwen casu quo in aanbouw zijnde woning deel uitmaakt, is bij Woningborg N.V., gevestigd te Gouda, ingeschreven onder registratienummer W* _____.
5. De bij de aannemingsovereenkomst overeengekomen aanneemsom bedraagt * _____, waaronder begrepen de bouwkosten van de opstallen en de verschuldigde omzetbelasting.

C. VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het Verkochte is door Verkoper (tezamen met meerdere registergoederen) verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op * _____) in register Hypotheken 4, deel * _____ nummer * __, van een afschrift van een akte van levering op * _____ verleden voor notaris mr. S.D. Scheiberlich te Harderwijk, welke akte inhoudt kwijting voor de betaling van de koopsom.

D. LEVERING

Op grond van de koopovereenkomst en ter uitvoering van de koopovereenkomst levert Verkoper aan Koper, die bij deze aanvaardt*, *ieder voor de *(let op aandeel bij aantal anders)***onverdeelde helft*:

*invoegen vanuit kadastrale omschrijving of uit akte met gemeente *****

<<KadastraleOmschrijving>4>

het perceel bouwgrond, bouwnummer *, project "De Laaghe Veluwe ", plaatselijk bekend *_ te Harderwijk, **kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie *, nummer ****, met een grootte van ongeveer *****, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en –oppervlakte is* toegekend,

***altijd opnemen**

zoals schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte te hechten Juridische tekening, welke vanwege de vorming van de percelen met voorlopige kadastrale grens en –oppervlakte niet zal worden ingeschreven in het kadaster,

hierna aan te duiden als: het “**Verkochte**”, door Koper te gebruiken als grond voor de bouw van een woning, type * _____, voor eigen gebruik.

Voorlopige kadastrale grenzen

1. Het Verkochte betreft een kadastraal perceel met voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige oppervlakte.
2. Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Koper stemt er bij voorbaat mee in dat BPD – mede namens Koper - aan het Kadaster zodanige gegevens ter beschikking stelt dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

E. KOOPSOM, BETALING EN KWIJTING

De koopovereenkomst is aangegaan voor een totale koopsom van * _____, inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.

Koper heeft de hiervoor vermelde koopsom voldaan door storting op een kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 Wet op het Notarisambt ten name van Kern notarissen te Harderwijk.

Verkoper verleent Koper kwijting voor deze betaling.

F. OMZETBELASTING (EN VRIJSTELLING) OVERDRACHTSBELASTING

1. Verkoper is ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder 1° juncto artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat omzetbelasting ter zake van de levering van het Verkochte is verschuldigd.
3. Verkoper garandeert dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.
4. Koper verklaart bij deze een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat hij in verband met de verkrijging van het Verkochte bij deze akte geen overdrachtsbelasting verschuldigd is.

G. BEPALINGEN VAN DE KOOPOVEREENKOMST

De koopovereenkomst en deze akte van levering zijn, voor zover nu nog van toepassing, aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1. Kosten

1. a. De kosten van levering en overdracht, waaronder de notariële kosten, de over deze kosten verschuldigde belastingen en de kadastrale kosten komen voor rekening van Verkoper.
- b. Voor zover over deze kosten omzetbelasting verschuldigd is, komt deze omzetbelasting eveneens voor rekening van Verkoper.
2. De notariële kosten en het kadastraal recht wegens hypothecaire financiering van het Verkochte alsmede de opleveringsregeling bedoeld in artikel 7:768 Burgerlijk Wetboek, inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper.

Artikel 2. Juridische levering

Verkoper levert aan Koper de eigendom van het Verkochte die:

1. onvoorwaardelijk is;
2. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek en/of inschrijvingen daarvan;
3. niet bezwaard is met beperkt zakelijke rechten, anders dan die, welke blijken uit deze akte;
4. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen en de daarbij behorende boetes, anders dan die, welke blijken uit deze akte;
5. niet bezwaard is met kettingbedingen en daarbij behorende boetes, anders dan die, welke blijken uit deze akte;
6. vrij is van huur, pacht of enig ander (persoonlijk) gebruiksrecht, ontruimd en ongevorderd;
7. niet belast is met rechten van derden, in de vorm van opties, voorkeursrechten, of anderszins;
8. niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
9. niet belast is met voorgeschreven verbeteringen of herstellingen vanwege de overheid of nutsbedrijven;
10. niet belast is met een lopende adviesaanvraag voor aanwijzing dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving:
 - a. als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet;
 - b. tot beschermd stads – of dorpsgezicht of voorstel daartoe in de zin van de Erfgoedwet;
 - c. door de gemeente als beschermd monument;
11. niet belast is met een aanzegging tot onteigening.

Verkoper garandeert bevoegd te zijn tot verkoop en levering van het Verkochte.

Artikel 3. Overmaat, ondermaat

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven indicatieve ('circa') maat

of grootte van het Verkochte geeft geen van Partijen enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Artikel 4. Feitelijke leveringsverplichting

1. Verkoper levert het Verkochte direct na ondertekening van deze akte af aan Koper in de staat waarin het Verkochte zich thans bevindt.
Koper draagt vanaf dat moment het risico van het Verkochte.
2. Ten aanzien van het in eigen gebruik en genot aanvaarden van het Verkochte door Koper en de verdeling tussen Koper en de Aannemer van het risico van het Verkochte en de daarop te realiseren Woning tijdens de bouw geldt hetgeen daaromtrent is bepaald in de aannemingsovereenkomst.

Artikel 5. Baten en lasten

De baten en lasten van het Verkochte (daaronder begrepen de zakelijke lasten van het Verkochte) komen met ingang van vandaag voor rekening van Koper.

Artikel 6

In de koopovereenkomst zijn Partijen verder nog overeengekomen:

**

"Artikel 11 Bodem- en/of milieukwaliteit

- 11.1 *De bodem zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik van als in artikel 6 is omschreven.*
- 11.2 *Het is Verkoper niet bekend dat in de bijbehorende grond van het Verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.*
- 11.3 *Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het Verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd."*

Artikel 7. Bijzondere bepalingen

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen met betrekking tot het Verkochte, wordt verwezen naar de aankomsttitel, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"In de hiervoor genoemde bijlage 10 is onder andere nog opgenomen:

"Afvoer van vuilwater, hemelwater en grondwater

De Ontwikkelaar c.q. zijn rechtsopvolger dragen er zorg voor dat:

- a. *het hemelwater dat valt op het te verkopen perceel bouwgrond en de daarop gerealiseerde opstallen, niet via de (vuilwater)riolering wordt afgevoerd, tenzij daarvoor nadrukkelijk door de gemeente toestemming is verleend;*
- b. *het onder a. genoemde hemelwater, voor zover dit valt op de opstallen,*

- werken en bestratingen, wordt ingezameld en lokaal wordt verwerkt via oppervlakte infiltratie in de bodem of via een zelf aan te leggen ondergronds infiltratiesysteem op eigen terrein; het hemelwater dat op het resterende deel van het perceel valt, dient in de bodem te infiltreren;*
- c. eventueel overtollig hemelwater over het terreinoppervlak of via goten wordt afgevoerd naar de openbare ruimte;*
 - d. er geen zinken, loden of koperen materialen worden toegepast, tenzij deze materialen worden gecoat c.q. beplakt met een folie zodat geen uitloging kan plaatsvinden;*
 - e. de onder b. genoemde goten c.q. zelf aangelegde infiltratievoorziening voor de afvoer van hemelwater in stand worden gehouden en goed blijven functioneren;*
 - f. er geen stoffen in de onder b. genoemde goten c.q. infiltratievoorziening gebracht worden waarvan hij weet of moet vermoeden dat deze stoffen vervuiling van bodem, grondwater of oppervlaktewater kunnen veroorzaken."*

KETTINGBEDING

*Het bepaalde in artikel 5.14 van de Algemene Uitgiftevoorwaarden 2014 is van toepassing op de artikelen 5.2 *(met uitzondering van lid b.), 5.4 (*geldt alleen voor koopwoningen), 5.6 (geldt alleen voor parkeerplaatsen welke volgens het vastgestelde verkavelingsplan (*bijlage 2) op eigen terrein worden aangelegd), 5.7 en 5.17 van de Algemene Uitgiftevoorwaarden 2014, alsmede op het bepaalde in bijlage 8 van de koopovereenkomst, voor zover het betreft de bepaling over het afvoer van vuilwater, hemelwater en grondwater, waarbij onder wederpartij wordt verstaan: de koper, en waarbij voor "beperkt gerechtigde" moet worden gelezen: "beperkt gerechtigde (hypotheekhouders uitgezonderd)", welke artikelen luiden als volgt:*

"Artikel 5.2 Bebouwing bij koop- c.q. erfpachtovereenkomsten

- a. De wederpartij zal op het uitgegeven terrein bebouwing realiseren overeenkomstig de bestemming van het terrein, zoals die is aangegeven in het voor dat terrein geldende bestemmingsplan, en overeenkomstig de eventuele voor het uitgegeven terrein vastgestelde stedenbouwkundige en bouwkundige randvoorwaarden, dit volgens een door burgemeester en wethouders goed te keuren ontwerp.*
- b. enzovoorts.*
- c. Zolang niet is voldaan aan de in lid. b. vermelde verplichting mag de wederpartij de onroerende zaak niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in juridische of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.*
- d. Het bepaalde in lid c. is niet van toepassing bij executoriale verkoop op grond*

- van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van art. 3:174 BW.
- e. *De in lid c. bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de betreffende grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de uitgifte-overeenkomst genoemde koper en zijn wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die wederpartij verplicht, de in de uitgifteovereenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstallen te bouwen.*
 - f. *Het in lid e. gestelde geldt uitsluitend voor de in de uitgifteovereenkomst genoemde koper(s) en gaat niet over op zijn rechtsopvolgers.*
 - g. *Wanneer niet wordt voldaan aan de onder lid b. omschreven termijnen, zal de wederpartij door de gemeente schriftelijk ingebreke gesteld worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.3, waarna zij een boete verbeurt aan de gemeente ter grootte van 10 % van de koopsom of eenmaal de jaarlijkse canon.*
 - h. *Ongeacht of de boete als bedoeld in lid g. opgelegd wordt aan de wederpartij, heeft de gemeente het recht volledige nakoming van de gewraakte overeenkomst te vorderen.*

Artikel 5.4 Verplichting zelfbewoning

- a. *De wederpartij is verplicht om de op de uitgegeven grond te bouwen of gebouwde woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.*
- b. *De wederpartij is verplicht de op de uitgegeven grond te bouwen of gebouwde woning uiterlijk binnen drie maanden na de datum van oplevering van de woning, of wanneer de oplevering op het moment van het passeren van de notariële akte tot verkoop van deze woning al heeft plaatsgevonden, gerekend vanaf de datum van de hiervoor bedoelde akte, te betrekken overeenkomstig het bepaalde onder a.*
- c. *Na een ingebrekestelling met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.3 is de wederpartij een direct opeisbare boete aan de gemeente verschuldigd ter grootte van € 45.000,- voor elke overtreding of niet of niet-behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikel, onverkort het recht van de gemeente om nakoming van het bepaalde in dit artikel te vorderen.*

Artikel 5.6 Aanleg parkeerplaats

- a. *De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente om tegelijk met het gereedkomen van de woning voor zijn rekening een van de openbare weg met een auto toegankelijke parkeerplaats aan te leggen en in stand te houden.*
- b. *Wanneer er een in lid a. bedoelde parkeerplaats is aangelegd, is de wederpartij c.q. de gebruiker van de woning verplicht één bij hem/haar eventueel in gebruik zijnde auto niet op een openbare parkeerplaats binnen een straal van 250 m rond de woning te parkeren, maar moet daarvoor gebruik worden gemaakt van een voorziening op zijn/haar eigen perceel.*

- c. *Na een ingebrekestelling met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.3 is de wederpartij een direct opeisbare boete aan de gemeente verschuldigd ter grootte van € 45,= per dag dat de overtreding of niet of niet behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikel voortduurt, onverkort het recht van de gemeente om nakoming van het bepaalde in dit artikel te vorderen.*

Artikel 5.7 Gemeenschappelijke paden

De wederpartij verbindt zich, wanneer op het verkochte en de aansluitende en dichtbij gelegen niet aan de wederpartij verkochte percelen, gemeenschappelijke paden moeten worden aangelegd, medewerking te verlenen alle noodzakelijke rechten te vestigen om het gebruik van de achterpaden voor de toegang aan de achterzijde van de woningen te waarborgen.

Artikel 5.14 Kettingbeding

- a. *De wederpartij is verplicht en verbindt zich ten opzichte van de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de uitgifte-overeenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, als ook bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, dit op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 45.000,-- ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden schade te vorderen.*
- b. *Op dezelfde wijze als in lid a. bepaald, verbindt de wederpartij zich ten opzichte van de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a. bedoelde artikelen, als de in lid a. en in het onderhavige lid b. opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan zijn rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Iedere opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan."*

Enzovoorts.

ERFDIENSTBAARHEID TEN BEHOEVE VAN DE CENTRALE ANTENNE-INRICHTING

De gemeente en de koper vestigen ter uitvoering van het van toepassing verklaarde artikel 5.17 van de Algemene Uitgiftevoorwaarden 2014 de navolgende erfdiensbaerheid:

*Ten behoeve van het aan de gemeente in eigendom blijvende perceel, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie I, nummer * ____, en wel uitsluitend dat gedeelte daarvan dat dienst doet als openbare weg en ten laste van het verkochte wordt gevestigd de erfdiensbaerheid met de volgende inhoud:
de eigenares van het heersend erf heeft het recht op, in of aan het lijdend erf of de daarop gestichte of te stichten opstallen, kabels, draden, leidingen, isolatoren, kasten of andere installaties, met uitzondering van een antennemast, aan te*

brengen, aanwezig te hebben en te houden, te vervangen, te verbeteren, uit te breiden of te verwijderen, daaraan de nodige of door de eigenares van het heersend erf gewenst geoordeelde reparaties en controles uit te (doen) voeren en storingen op te sporen, een en ander op de voor de eigenares van het lijdend erf minst bezwaarlijke manier, waaraan de eigenares van het lijdend erf steeds alle medewerking zal verlenen, alles in verband met de centrale antenne-inrichting, waarop onder meer het lijdend erf is of op een bepaald moment kan worden aangesloten; de door of namens de eigenares van het heersend erf aan te brengen kabels, draden, leidingen, isolatoren, kasten en andere installaties, worden in verband met deze erfdienstbaarheid beschouwd eigendom te zijn van de eigenares van het heersend erf; het risico van de centrale antenne-inrichting is voor rekening van de eigenares van het heersend erf; de eigenares van het heersend erf kan de rechten en het risico, die uit het vorenstaande voortvloeien, overdragen aan een door haar aan te wijzen exploitant van de centrale antenne-inrichting.

KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2.11, 2.16, 2.17 en 2.18 van de Algemene Uitgiftevoorwaarden 2014 zijn de gemeente en de koper verder nog overeengekomen:

Artikel 2.11 Kapverbod

De wederpartij verklaart ermee bekend te zijn dat het eventueel op de uitgegeven grond aanwezige boombestand zoveel mogelijk moet worden gespaard. Op het kappen van op de onroerende zaak aanwezige bomen is de gemeentelijke regelgeving van toepassing.

Artikel 2.16 Gedoogplicht

- a. De wederpartij moet gedogen dat palen, lantaarnpalen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden en pijpleidingen, voor openbare doeleinden bestemd op, in aan of boven het verkochte of in erfpacht uitgegeven grond en de daarop opgerichte opstallen worden aangebracht, in stand worden gehouden, vernieuwd of onderhouden.*
- b. De wederpartij is verplicht de toestand van alles wat op grond van lid a. van dit artikel is aangebracht in stand te laten.*
- c. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid a. van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, wanneer de wederpartij dat wenst, aan de wederpartij worden vergoed.*
- d. De wederpartij is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem verlangd kan worden, op zijn kosten maatregelen te nemen die nodig zijn om schade te voorkomen aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a. van dit artikel, die burgemeester en wethouders of de eigenaren van de betreffende zaken noodzakelijk vinden.*
- e. De wederpartij is altijd aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging*

van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a., door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Artikel 2.17 Gedogen beplanting bij eigendomsgrens

De wederpartij moet, in afwijking van het bepaalde in artikel 5:42 BW, gedogen, dat op de aan de gemeente in eigendom blijvende grond binnen een afstand van 2 meter uit de eigendomsgrens bomen en struiken worden geplant en onderhouden. De wederpartij is verplicht deze bomen en struiken te laten staan.

Artikel 2.18 Kwalitatieve verplichtingen

- a. De artikelen 2.11, 2.16 en 2.17 blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij wordt bepaald dat ook gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
- b. Deze verplichting zal als kwalitatieve verplichting in de notariële akte worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers.

De verplichtingen voortvloeiende uit het hiervoor onder 2.11, 2.16 en 2.17 bepaalde, worden bij deze als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek opgelegd ten laste van het verkochte en ten behoeve van de gemeente.

Voormelde kwalitatieve verplichtingen blijven rusten op het verkochte en gaan van rechtswege over op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

De gemeente neemt deze verplichtingen voor zich aan."

Artikel 8. Aanvaarding door Koper

Koper aanvaardt alle voormelde bijzondere lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze aan Koper opgelegd. Koper aanvaardt deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze uitdrukkelijk.

Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij deze uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

I. ANTI-SPECULATIEBEDING, VERPLICHTINGEN KOPERS BOUWNUMMERS *2 en 3, 12 en 13 en 25, 26 en 27

BPD en koper zijn voor wat betreft het verkochte overeengekomen het

navolgende anti-speculatiebeding:

Antispeculatie beding

1. Het verkochte valt onder een zogenaamde instap-regeling. Dit betekent dat de totale koop-/aanneemsom ten opzichte van de marktwaarde laag is gehouden.
2. Ter voorkoming van speculatie geldt de beperking van een anti-speculatiebeding.
3. Indien de koper in de periode van vijf (5) jaar na heden het verkochte met de daarop gebouwde woning (tezamen hierna te noemen: de woning), verkoopt, wordt een aan BPD verschuldigde boete berekend waarbij de overwaarde van de woning bepalend is.
4. De overwaarde wordt berekend op basis van het positieve verschil tussen de verkoopsom en de oorspronkelijke koop-/aanneemkoopsom van de woning.
5. Bij de berekening van de overwaarde wordt uitsluitend de daadwerkelijke waardestijging (de ontwikkeling van de waarde) van de woning meegenomen. Daarbij wordt de waardestijging ten gevolge van de investeringen van de koper niet meegerekend. De investeringen moeten kunnen worden aangetoond aan de hand van (een) door een aannemer terzake opgemaakte rekening/rekeningen.
6. De boete als percentage van de waardestijging wordt gesteld op vijftig procent (50 %).
De inning van de boete geschiedt via de notaris bij de eigendomsoverdracht van de woning.
7. Het anti-speculatiebeding is niet van toepassing in geval van:
 - Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.
 - Executoriale verkoop door hypotheccaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek)
8. BPD kan in bijzondere omstandigheden besluiten om af te zien van het opleggen van de boete.

BPD legt bovenvermelde bijzondere bepaling aan de koper op en bedingt de nakoming ervan.

De koper kent bovenvermelde bijzondere bepaling onderwerpt zich eraan en verbindt zich tot nakoming ervan, welke verbintenis BPD voor zich aanneemt.

***J. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN**

Op grond van de koopovereenkomst zullen de navolgende erfdiensbaarcheden worden verleend, ten nutte en ten laste, over en weer, met betrekking tot alle aan elkaar grenzende kavels gelegen in het Project, in de onderhavige akte ten behoeve en ten laste van het verkochte en *de *percelen kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie I, nummer*s * _ en *,

welke erfdiensbaarheden bij deze door Partijen worden gevestigd en aanvaard (voorzover niet eerder gevestigd bij eerdere overdrachten van percelen behorende tot het Project):

1. de erfdiensbaarheid van licht, inhoudende:
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van de woning), op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt;
2. de erfdiensbaarheid van uitzicht, inhoudende:
het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voorzover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen of opstallen te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen casu quo gebouwde woning wordt belemmerd;
3. de erfdiensbaarheid van overbouw, inhoudende:
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde woning of de daarbij behorende schuur, casu quo garage (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van de woning), gedeeltelijk op het dienende erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning met toebehorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht;
4. de erfdiensbaarheid van legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende:
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat ter uitvoering van de eerste goedgekeurde bouw (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van de woning), eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, in stand gehouden worden, worden onderhouden en zondig hersteld of vernieuwd, zoals inankering, inbalking en dergelijke;
5. de erfdiensbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende:
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om het overlopende

water van de volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen of gebouwde woning of de daarbij behorende schuur, casu quo garage, daken, goten, leidingen en putten te ontvangen;

6. de erfdienstbaarheid van drainage, inhoudende:
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf het door de verkoper aan te leggen drainagesysteem in stand te houden en te onderhouden. De koper heeft daarbij tevens de verplichting het drainagesysteem op eigen terrein, gelegen buiten het woningblok, in stand te houden en te verzorgen. De eigenaren van een aaneengesloten woningblok zijn verplicht bij te dragen in de kosten welke verband houden met de instandhouding en onderhoud van het drainagesysteem op eigen terrein;
7. de erfdienstbaarheid van instandhouding van het kleurenschema, inhoudende:
het verbod van de eigenaar van het dienend erf om het overeenkomstig het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan aangebrachte kleurenschema van het casco en het hout- en stucwerk buiten, waaronder begrepen deur/deuren en kozijnen van de op het dienend erf te bouwen of gebouwde opstallen, in een ander kleurenschema te schilderen dan het oorspronkelijke, tenzij de eigenaren van de heersende en overige dienende erven tezamen een nieuw kleurenschema vaststellen. Zodra de opstallen in het nieuwe kleurenschema zijn overgeschilderd, geldt deze erfdienstbaarheid voor het nieuwe kleurenschema.

*

*** bouwnummers 11 tot en met 13**

Erfdienstbaarheid van voetpad

Voorts zijn Partijen overeengekomen een erfdienstbaarheid van voetpad te vestigen, welke vestiging bij deze plaatsvindt en wordt aanvaard, inhoudende om over het ter plaatse aangelegde voetpad te komen van en te gaan naar de openbare weg en omgekeerd, zulks onder de volgende bepalingen:

1. In het gebruik van de erfdienstbaarheid van voetpad is begrepen het recht een fiets, bromfiets, kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden.
2. Het is niet toegestaan het voetpad te blokkeren, waaronder begrepen het daarop plaatsen van welk voorwerp dan ook, danwel de vrije doorgang te belemmeren.
3. Het is niet toegestaan eventuele toegangshekjes/deuren tot de tuinen over het pad te laten scharnieren.
4. De kosten van het onderhoud en het herstel van het voetpad komen voor gezamenlijke rekening van de eigenaren van de heersende en dienende erven, ieder voor een gelijk deel, en dienen te geschieden na een op initiatief van

één van de eigenaren plaatsgevonden overleg met al die eigenaren, met verkregen toestemming en in opdracht van de meerderheid van die eigenaren.

5. In afwijking van het hiervoor bepaalde komen echter de kosten van herstel van de desbetreffende stroken grond, noodzakelijk tengevolge van de werkzaamheden aan een eventueel daarin liggende leiding van een openbaar nutsbedrijf, voorzover niet ten laste komende van dat nutsbedrijf, ten laste van de eigenaar ten behoeve van wiens woning die werkzaamheden zijn verricht.

Deze erfdiensbaarheid van voetpad wordt gevestigd: **

****bouwnummers 11, 12 en 13**

*voor het voetpad, liggende langs de ongeveer zuidelijke grens van- en op de percelen met de bouwnummers 12 en 11 en langs de gehele ongeveer oostelijke grens van bouwnummer 11, dienende als achteruitgang ten behoeve en ten laste van de bouwnummers 11, 12 en 13:

- ten behoeve van het verkochte, tijdens de bouw bekend als bouwnummer * en ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie I nummer*s *****, tijdens de bouw bekend als bouwnummer*s *, en
- ten laste van het verkochte, tijdens de bouw bekend als bouwnummer * en ten behoeve van de percelen kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie I nummer*s *****, tijdens de bouw bekend als bouwnummer*s *.

**

*

Bestaande erfdiensbaarheden

Voor wat betreft eerdere gevestigde erfdiensbaarheden wordt verwezen naar de akten van levering van de reeds geleverde kavels, deeluitmakende van het Project, waarin gelijke erfdiensbaarheden als hierboven vermeld zijn gevestigd.

***Vermelden bij de bouwnummers 7 t/m 14 en 20 t/m 23**

Openbaar achterpad

Betreffende een openbaar achterpad achter de bouwnummers 7 tot en met 14 en 20 tot en met 23 is in de koopovereenkomst nog opgenomen:

"Artikel 24 Openbaar toegankelijk (onderhouds)pad achter de bouwnummers 7 t/m 14 en 20 t/m 23

Achter de bouwnummers 7 tot en met 14 en 20 tot en met 23 ligt de geluidswal. Tussen de geluidswal en de achtertuinten ligt een openbaar toegankelijk (onderhouds)pad."

**

Kwalitatieve verplichtingen erfafscheidingen

Met betrekking tot erfafscheidingen (hagen en hekken) zijn in het geldende

beeldkwaliteitsplan Drielanden west – fase 1 (Harderweide) de dato*** elf augustus tweeduizend vijftien (11-08-2015) bepalingen en voorwaarden opgesteld.

Mede op grond hiervan zijn Verkoper, thans mede handelende als vrijwillig de belangen van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de **Gemeente Harderwijk**, feitelijk gevestigd Havendam 56 te 3841 AA Harderwijk, waarnemende, en Koper verder nog overeengekomen:

1. Op grond van gemeld beeldkwaliteitsplan worden op diverse erfgronden openbaar-privé hagen of hekwerken geplaatst.
2. Aan de voorzijde van de woningen wordt een haag geplaatst.
3. De hoekwoningen worden deels voorzien van een één meter en tachtig centimeter (1,80m) hoog hekwerk met hедера begroeiing.
4. De hagen worden in het eerste plantseizoen (november-april) na oplevering van de woning aangeplant.
5. De erfafscheidingen maken deel uit van het inrichtingsplan en dienen door de koper te worden gehandhaafd.
6. Na het aanplanten van de groene erfafscheidingen is de koper verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud.

De verplichtingen voortvloeiende uit het hiervoor onder 5. en 6. bepaalde, worden bij deze als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek opgelegd ten laste van het verkochte en ten behoeve van de gemeente Harderwijk.

Voormelde kwalitatieve verplichtingen blijven rusten op het verkochte en gaan van rechtswege over op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

Verkoper neemt ten behoeve van de gemeente Harderwijk deze verplichtingen aan.

***K. PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN**

Ten aanzien van het verkochte zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.

***L. BEDENKTIJD EN VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN**

Voor zover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen Verkoper en Koper van kracht hetgeen ter zake van de koopovereenkomst overigens is overeengekomen, met dien verstande dat:

- a. geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden; en
- b. eventuele opschortende voorwaarden geacht worden te zijn vervuld dan wel zijn komen te vervallen;

in verband waarmee Partijen de koopovereenkomst hierbij bekrachtigen, zulks voor zover nodig voor de geldigheid daarvan.

***M. WOONPLAATSKEUZE**

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

***N. RECTIFICATIEVOLMACHT**

Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte(n) aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door Partijen dan wel dit voor de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd dan wel geëist.

Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen Partijen gesloten koopovereenkomst en strekt uitsluitend in het belang van Partijen.

AAN TE HECHTEN STUKKEN

- voormelde Juridische tekening.

*