

Concept

Versie:
3 augustus 2018 10:12

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 *5 **37 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 _____
Ijsbaanpad 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 Annemer**, 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 achtentwintig—
juni tweeduizend achttien (28-06-2018) 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 hypotheken 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

Verskil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven indicatieve ('circa') maat— of grootte van het Verkochte geeft geen van Partijen enige rechtsovereenkomst 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 uitgifteovereenkomst 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 erfdiensbaaheid:

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 erfdiensbaaheid 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 kables, 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, kables, 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 *57, 58, 59, 65, 66, 75, 76, 77*

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 hypothecaire 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 erf­dienstbaarheden worden verleend, ten nutte en ten laste, over en weer, met betrekking tot alle aan­elkaar 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 zonodig 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._____

**

**bij bouwnummers zoals hierna te vermelden recht hebben op een—
achteruitgang_____

* **bouwnummers 56 tot en met 61**_____

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. _____

* _____

*****bouwnummers 53 tot en met 55 en 56 tot en met 61** _____

Deze erfdienstbaarheid van voetpad wordt gevestigd voor het voetpad, liggende:—

- a. voor de halve breedte langs de ongeveer oostgrens van- en op het perceel _____ met bouwnummer 55, plaatselijk bekend Korenbloemdreef 22 te Harderwijk, _____ welk perceel eigendom is van BPD, en _____
- b. voor de andere halve breedte langs de ongeveer westgrens van- en op de _____ percelen met de bouwnummers 56 tot en met 61, plaatselijk bekend _____ *Dotterbloempad 1 tot en met 11 te Harderwijk, _____

zullende het hart van dit pad de gemeenschappelijke grens gaan vormen, _____ dienende: _____

- als doorgang naar de Korenbloemdreef te Harderwijk ten behoeve van _____ bouwnummers 53, 54 en 55; _____

- als achterpad ten behoeve van de bouwnummers 56 tot en met 61, _____ welk pad uitgang geeft naar de *Korenbloemdreef en via het openbaar voetpad _____ naar de Dotterbloemdreef/het Dotterbloempad: _____

- ten behoefte van het verkochte, tijdens de bouw bekend als bouwnummer * _____ en ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie I- nummers **, tijdens de bouw bekend als bouwnummers 55 en * tot en met * _____ en, _____

en _____

- en ten laste van het verkochte, tijdens de bouw bekend als bouwnummer * en ten behoefte van de percelen kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie I- nummers *, tijdens de bouw bekend als bouwnummers 53 tot en met * en _____ *55 en ** tot en met *.

* _____

*****bouwnummers 73 tot en met 77** _____

Deze erfdienstbaarheid van voetpad wordt gevestigd voor het voetpad, liggende—

langs de ongeveer noordelijke grens van- en op de percelen met de
 bouwnummers 73 tot en met 76, dienende als achteruitgang ten behoeve van de
 bouwnummers 73 tot en met 77, plaatselijk bekend Korenbloemdreef 12, 10, 8, 6-
 en 4 te Harderwijk

- ten *behoeve van het verkochte, tijdens de bouw bekend als ** en ten *laste
 van de percelen kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie I nummers—
 *****, tijdens de bouw bekend als bouwnummers **

en

- en ten laste van het verkochte, tijdens de bouw bekend als ** en ten behoeve
 van de percelen kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie I nummers—
 *****, tijdens de bouw bekend als bouwnummers **

**

*

Bestaande erfdienstbaarheden

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

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 onverbreeklijk bestanddeel van de tussen Partijen gesloten _____
 koopovereenkomst en strekt uitsluitend in het belang van Partijen. _____

AAN TE HECHTEN STUKKEN _____

- voormelde Juridische tekening. _____

* _____