

VBO/JVW/20242582.04
versie 5 d.d. : 23 juni 2026

LEVERING

(Kreekpark 'de Hoven fase 2' te Wilnis – Veld 19 - de koopwoningen bouwnummer 13 tot en met 23)

(Projectakte van levering ter uitvoering van een koopovereenkomst in samenhang met een aannemingsovereenkomst)

Wijzigingen van deze concept-akte na ondertekening van de koopovereenkomst ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan worden uitdrukkelijk voorbehouden.

Vandaag, ##, verschijnen voor mij, mr. ##, notaris te ##:

1. ##, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van **BPD Ontwikkeling B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158, hierna te noemen: **Verkoper**;
2. ##, hierna ##(tezamen) te noemen: **Koper**.

Verkoper en Koper, hierna tezamen te noemen: **Partijen**.

Partijen verklaren:

A. CONSIDERANS

1. Verkoper heeft een bouwplan ontwikkeld, genaamd "*Kreekpark te Wilnis*" onder meer bestaande uit veld 19, inhoudende:
 - tweeëntwintig (22) hofwoningen, hierna te noemen: **Bouwnummers 2 tot en met 12 en 24 tot en met 34**;
 - elf (11) koopwoningen, hierna te noemen: **Bouwnummers 13 tot en met 23**;
 - twee (2) vrije sector koopwoningen, hierna te noemen: **Bouwnummers 1 en 35**, en
 - een mandelige binnentuin, bestemd voor de eigenaren van **Bouwnummers 2 tot en met 12 en 24 tot en met 34 en Bouwnummers 1 en 35**, kadastraal bekend ##, hierna te noemen: **het Mandelige Perceel**, hierna (samen) te noemen: **het Bouwplan**.Het Bouwplan is weergegeven op de situatietekening, bestaande uit ##één (1)## blad, hierna te noemen: **de Situatietekening**.

##variabel Eerste Akte:welke aan deze akte zijn gehecht.**##Variabel volgende akten:**welke zijn gehecht aan de eerste akte van levering van het Bouwplan, op ## verleden voor ##, notaris te ##, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op ## in deel ## nummer ##, hierna te noemen: **de Eerste Akte.##Einde variabelen**

2. Verkoper en Koper hebben met elkaar een koopovereenkomst, hierna te noemen: **de Koopovereenkomst**, gesloten met betrekking tot de (ver)koop van:
 - ##. het perceel (bouw)grond met verder toebehoren, gelegen te ##, bekend als bouwnummer 13, bestemd voor de realisatie van een starters/koopwoning, kadastraal bekend gemeente **Wilnis**, sectie **A**, nummer **####**), ter grootte van ##circa## # are en # centiare(#a # ca), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, hierna te noemen: **het Verkochte**
 - ##. het perceel (bouw)grond met verder toebehoren, gelegen te ##, bekend als bouwnummer 14, bestemd voor de realisatie van een starters/koopwoning, kadastraal bekend gemeente **Wilnis**, sectie **A**, nummer **####**), ter grootte van ##circa## # are en # centiare(#a # ca), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, hierna te noemen: **het Verkochte**
 - ##. het perceel (bouw)grond met verder toebehoren, gelegen te ##, bekend als bouwnummer 15, bestemd voor de realisatie van een starters/koopwoning, kadastraal bekend gemeente **Wilnis**, sectie **A**, nummer **####**), ter grootte van ##circa## # are en # centiare(#a # ca), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, hierna te noemen: **het Verkochte**
 - ##. het perceel (bouw)grond met verder toebehoren, gelegen te ##, bekend als bouwnummer 16, bestemd voor de realisatie van een starters/koopwoning, kadastraal bekend gemeente **Wilnis**, sectie **A**, nummer **####**), ter grootte van ##circa## # are en # centiare(#a # ca), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, hierna te noemen: **het Verkochte**
 - ##. het perceel (bouw)grond met verder toebehoren, gelegen te ##, bekend als bouwnummer 17, bestemd voor de realisatie van een starters/koopwoning, kadastraal bekend gemeente **Wilnis**, sectie **A**, nummer **####**), ter grootte van ##circa## # are en # centiare(#a # ca), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, hierna te noemen: **het Verkochte**

- ##. het perceel (bouw)grond met verder toebehoren, gelegen te ##, bekend als bouwnummer 18, bestemd voor de realisatie van een starters/koopwoning, kadastraal bekend gemeente **Wilnis**, sectie **A**, nummer #####, ter grootte van ##circa## # are en # centiare(#a # ca), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, hierna te noemen: **het Verkochte**
- ##. het perceel (bouw)grond met verder toebehoren, gelegen te ##, bekend als bouwnummer 19, bestemd voor de realisatie van een starters/koopwoning, kadastraal bekend gemeente **Wilnis**, sectie **A**, nummer #####, ter grootte van ##circa## # are en # centiare(#a # ca), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, hierna te noemen: **het Verkochte**
- ##. het perceel (bouw)grond met verder toebehoren, gelegen te ##, bekend als bouwnummer 20, bestemd voor de realisatie van een starters/koopwoning, kadastraal bekend gemeente **Wilnis**, sectie **A**, nummer #####, ter grootte van ##circa## # are en # centiare(#a # ca), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, hierna te noemen: **het Verkochte**
- ##. het perceel (bouw)grond met verder toebehoren, gelegen te ##, bekend als bouwnummer 21, bestemd voor de realisatie van een starters/koopwoning, kadastraal bekend gemeente **Wilnis**, sectie **A**, nummer #####, ter grootte van ##circa## # are en # centiare(#a # ca), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, hierna te noemen: **het Verkochte**;
- ##. het perceel (bouw)grond met verder toebehoren, gelegen te ##, bekend als bouwnummer 22, bestemd voor de realisatie van een starters/koopwoning, kadastraal bekend gemeente **Wilnis**, sectie **A**, nummer #####, ter grootte van ##circa## # are en # centiare(#a # ca), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, hierna te noemen: **het Verkochte**
- ##. het perceel (bouw)grond met verder toebehoren, gelegen te ##, bekend als bouwnummer 23, bestemd voor de realisatie van een starters/koopwoning, kadastraal bekend gemeente **Wilnis**, sectie **A**, nummer #####, ter grootte van ##circa## # are en # centiare(#a # ca), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, hierna te noemen: **het Verkochte**, en
3. Koper heeft in samenhang met de Koopovereenkomst een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**,

gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ERA Contour B.V.**, statutair gevestigd te Zoetermeer, met adres 2718 RP Zoetermeer, Zilverstraat 39, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27094203, hierna te noemen: **de Aannemer**. In de Aannemingsovereenkomst is vastgelegd dat de Koper de Aannemer opdracht heeft gegeven om namens Koper een woning met bijbehoren te realiseren, welke opdracht de Aannemer heeft aanvaard.

4. Van de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst blijkt uit twee (2) onderhandse akten die berusten ten kantore van Westvaer B.V., hierna te noemen: **Westvaer**.
5. Partijen wensen door middel van deze akte uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst.
6. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor het Bouwplan is verleend en formele rechtskracht heeft verkregen.

B. INFORMATIE VERKOCHTE

Artikel 1. Voorafgaande verkrijging

Verkoper heeft het Verkochte - als onderdeel van een groter geheel - verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op ## in deel ## nummer ## van een afschrift van de akte van levering op ## tweeduizend zesentwintig verleden voor W. de Jong, notaris te Rotterdam, hierna te noemen: **de Verrijgingsakte**.

Artikel 2. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens het kadaster rusten op het Verkochte ##geen## publiekrechtelijke beperkingen.

Artikel 3. Belemmeringenwet Privaatrecht

Het Verkochte is gedeeltelijk belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 1 onder b Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Stedin Netbeheer B.V., statutair gevestigd te Rotterdam.

C. LEVERING

Artikel 1. Levering

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande levert Verkoper aan Koper, die hierbij aanvaardt ##ieder voor de onverdeelde helft##: het Verkochte.

Artikel 2. Koopsom en kwijting

1. De Koopovereenkomst is aangegaan voor een koopprijs van ##, inclusief omzetbelasting, hierna te noemen: **de Koopprijs**.
De door Koper ingevolge de Aannemingsovereenkomst verschuldigde aanneemsom blijkt uit de Aannemingsovereenkomst.

2. Koper heeft vóór het ondertekenen van de onderhavige akte gestort op één van de kwaliteitsrekeningen van Westvaer:
 - a. de Koopprijs, en
 - b. de overige blijkens de door Westvaer opgestelde nota van afrekening door Koper verschuldigde bedragen.
3. De betaling van de nog te vervallen termijnen van de Aannemingsovereenkomst en de betaling of verrekening van het eventuele meer- en minderwerk zal geschieden naar mate de bouw vordert, conform het termijnschema zoals opgenomen in de Aannemingsovereenkomst.
4. Verkoper is akkoord met de door Westvaer ten behoeve van Verkoper opgestelde nota van afrekening. Koper is akkoord met de door Westvaer ten behoeve van Koper opgestelde nota van afrekening.
5. Verkoper verleent hierbij kwijting aan Koper voor de betaling van de Koopprijs en de overige blijkens de door Westvaer opgestelde nota van afrekening door Koper aan Verkoper verschuldigde bedragen.

Artikel 3. Kosten

De notariële kosten en het kadastraal tarief wegens de levering van het Verkochte inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Verkoper.

Artikel 4. Overige bepalingen

4.1 Juridische leveringsverplichting

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte. Verkoper is verplicht Koper een recht te leveren dat:

1. onvoorwaardelijk is en niet ingekort of vernietigd kan worden;
2. niet bezwaard is met beslagen, hypotheek en/of met inschrijvingen daarvan, noch met andere beperkte rechten, tenzij in deze akte anders is vermeld;
3. niet bezwaard is met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), tenzij in deze akte anders is vermeld.

4.2 Feitelijke leveringsverplichting

1. Verkoper levert het Verkochte heden af aan Koper in de staat zoals omschreven in de Koopovereenkomst. Koper draagt vanaf heden het risico van het Verkochte.
2. Ten aanzien van het in eigen gebruik en genot aanvaarden van het Verkochte door Koper en de verdeling van het risico van het Verkochte en de daarop te realiseren opstallen tijdens de bouw tussen Koper en Aannemer geldt hetgeen daaromtrent is bepaald in de Aannemingsovereenkomst.

4.3 Cessie

Alle rechten van vrijwaring en andere rechten die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover zijn rechtsvoorgangers en/of

derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder-)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, over op Koper.

Voor zover bepaalde rechten niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, levert Verkoper hierbij, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, aan Koper, die hierbij aanvaardt, het desbetreffende recht. Koper is vanaf de oplevering van het Verkochte bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

4.4 Continuering overeenkomst

Voor zover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen partijen van kracht hetgeen ter zake deze koop overigens is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden en dat 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.

D. BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 1. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen ter zake de Verrijgingsakte

Ten aanzien van bijzondere verplichtingen betreffende het Verkochte wordt verwezen naar het bepaalde in:

a. de Verrijgingsakte, woordelijk luidende als volgt:

"a. een akte van levering, op zes april tweeduizend zes verleden in het protocol van notaris mr. M.H.L. Langeveld, waarvan een afschrift is opgenomen in het daartoe bestemde register van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, voorheen gehouden te Utrecht, op zeven april tweeduizend zes, in deel 13461, nummer 195, woordelijk luidende als volgt:

"F. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Overige bijzondere bepalingen met derdenwerking

Voor het bestaan van erfdienstbaarheden wordt verwezen naar een akte van levering op zes mei negentienhonderd vierennegentig (6-5-1994) verleden voor genoemde notaris Hendriks, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers te Utrecht, register 4, op negen mei negentienhonderd vierennegentig (9-5-1994) in deel 8004 nummer 16, waarin woordelijk staat vermeld:

"te vestigen erfdienstbaarheid

Artikel 11

Partijen verklaren te zijn overeengekomen te vestigen een erfdienstbaarheid van weg, ter breedte van vijf meter, voor agrarisch gebruik, ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Wilnis, sectie A nummer 3633 en ten laste van het verkochte, om te komen en te gaan naar de openbare weg, van en naar het perceel kadastraal bekend gemeente Wilnis, sectie A nummer 3633. De erfdienstbaarheid dient te worden uitgeoefend via de bestaande dam en de door en voor rekening van de eigenaar van genoemd perceel nummer 3633 aan te leggen weg. Het onderhoud van deze weg is voor rekening van de eigenaar van het genoemde perceel nummer 3633. Uitdrukkelijk komen partijen overeen dat de erfdienstbaarheid van weg komt te vervallen op de datum dat het genoemde perceel nummer 3633 kan uitwegen via een nog aan te leggen openbare weg.";

- b. alle andere in de Verkrijgingsakte genoemde bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar hetgeen bepaald onder "Omschrijving bijzondere rechten en/of verplichtingen" onder lid 4, woordelijk luidende:

"4. Ter uitvoering van artikel 2.6 van Allonge 2 en artikel ## van de Overeenkomst wordt uitdrukkelijk vastgelegd dat de kwalitatieve verplichtingen van lid 2 en de kettingbedingen van lid 3 niet relevant zijn en mitsdien niet van toepassing zijn voor een particuliere koper die handelt als consument.";

Artikel 2. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen ten aanzien van het Bouwplan

Ten aanzien van bijzondere verplichtingen betreffende het Verkochte wordt verwezen naar het bepaalde in de Eerste Akte, woordelijk luidende als volgt:“

2.1. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen

1. Algemene erfdienstbaarheden binnen de Bouwnummers 13 tot en met 23

ter uitvoering van de realisatie van de Bouwnummers 13 tot en met 23 en de Koopovereenkomst komen partijen hierbij overeen en vestigen en aanvaarden partijen hierbij

ten behoeve en ten laste, over en weer, van alle tot de Bouwnummers 13 tot en met 23 behorende bouwkavels die zich in één bouwblok bevinden, kadastraal bekend gemeente Wilnis, sectie A, nummers ##;

de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens de Bouwnummers 13 tot en met 23 te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienend 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;

de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de rechthebbende van het dienend erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de rechthebbende van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersend erf is gelegen, anders te gebruiken als siertuin en het verbod hierin opstallen te hebben, alsmede daarin afvalcontainers aanwezig te hebben die het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens de Bouwnummers 13 tot en met 23 op het heersend erf te bouwen dan wel gebouwde woning belemmeren;

de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van de Bouwnummers 13 tot en met 23 eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde opstal gedeeltelijk op het dienend erf is/wordt gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf gebouwde opstal behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, een fotovoltaiisch systeem (zonnepanelen met bijbehoren), de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de rechthebbenden die daarvan profiteren;
- d. de rechthebbenden van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plagen van onderhoud en vernieuwing;

- e. *deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in de Bouwnummers 13 tot en met 23 (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burennrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden;*

de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde meerwerkopties, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de rechthebbende van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de meerwerkopties van de Bouwnummers 13 tot en met 23, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. *de bouwwerken worden gerealiseerd binnen vijf (5) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf;*
- b. *de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door Verkoper gedurende de bouwperiode worden aangeboden;*
- c. *de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de rechthebbende van het heersend erf;*
- d. *de bouwwerken worden na schriftelijke aankondiging gerealiseerd in één bouwstroom, binnen een termijn van zes (6) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief eventuele herstelwerkzaamheden);*

de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van het passeren van de akte van levering dan wel tijdens de oplevering gerealiseerde opstallen bestaande toestand overeenkomstig de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.

2.2 Nadere bepalingen ter zake het fotonvoltaïsch systeem (zonnepanelen met bijbehoren)

In/op de te realiseren woningen zal een fotonvoltaïsch systeem worden aangebracht, welk systeem onder meer bestaat uit zonnepanelen, een omvormer, de leidingen ertussen en montagematerialen.

Ter uitvoering van hetgeen partijen daaromtrent met elkaar zijn overeengekomen wordt de hiervoor vermelde erfdienstbaarheid met betrekking tot de aanwezigheid van het fotonvoltaïsch systeem bij deze nader uitgewerkt met de navolgende bepalingen:

- a. *verboden handelingen*
het is de rechthebbende van het dienend erf verboden om zonder toestemming van de rechthebbende van het heersend erf handelingen op het dienend erf te verrichten en/of toe te staan waardoor het optimaal functioneren van het fotonvoltaïsch systeem gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen het oprichten van

(bouw)werken, het aanbrengen van beplanting en/of bomen en/of het opslaan van goederen op het dienend erf die negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor de (zon)lichtopname door het fotovoltaïsche systeem;

2.3 Nadere bepalingen ter zake kabels en leidingen (mede) ten behoeve en/of ten laste van buiten de Bouwnummers 13 tot en met 23 gelegen kavels

Hierbij vestigen en aanvaarden partijen ten behoeve en ten laste van de percelen grond kadastraal bekend gemeente Wilnis sectie A nummers ##, als heersend en dienend erf,

de erfdiensbaarheid van kabels en leidingen inhoudende de verplichting te dulden dat op de voor de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze:

- a. ten behoeve van respectievelijk warmte-, water- en elektriciteitsvoorziening, telecommunicatie en centrale antenne-inrichting de daarvoor nodige kabels en dienstleidingen in of boven de grond worden gelegd, gehouden, gerepareerd, vernieuwd en verwijderd en het daarmee belaste personeel toegang wordt verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden;*
- b. ten behoeve van openbare doeleinden in, op, aan of boven de grond en de daarop te realiseren opstallen, een en ander op de plaatsen waar en de wijze waarop de gemeente dit nodig zal achten: palen, lantaarnpalen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden, pijpleidingen en dergelijke, worden gelegd, gehouden, gerepareerd, vernieuwd en verwijderd en het daarmee belaste personeel toegang wordt verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.*

2.4 Nadere bepalingen ter zake overpad over een gedeelte van het Mandelige Perceel en dergelijke

Op grond en ter uitvoering van de realisatie van de Bouwnummers 13 tot en met 23 en de Koopovereenkomst komen partijen hierbij overeen en vestigen en aanvaarden partijen hierbij

ten behoeve van de Bouwnummers 13 tot en met 23 en ten laste van een gedeelte het Mandelige Perceel, te weten het achterpad gelegen achter de Bouwnummers 13 tot en met 23 (zoals nader aangeduid op de aan de Eerste Akte gehechte tekening), van alle tot de Bouwnummers 13 tot en met 23 behorende bouw kavels waarvan (een gedeelte van) een voetpad deel uitmaakt (kadastraal bekend gemeente Wilnis sectie A nummers ##),

de erfdiensbaarheid van overpad inhoudende de verplichting te dulden dat de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf op de voor de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze

vierentwintig (24) uur per dag, gebruik maken van de op het dienend erf liggende in-en uitrit om te komen van en te gaan naar de openbare weg (te weten: de ##) onder de volgende bepalingen:

- a. over het dienend erf kan slechts worden gegaan te voet, eventueel met een aan de hand meegevoerd klein voertuig, zoals een kinderwagen, een kruiwagen, een rijwiel of motorrijtuig (mits met afgezette motor) over het daartoe bestemde pad;*
- b. het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op het dienend erf te plaatsen of te parkeren, die het gebruik daarvan belemmeren;*
- c. de rechthebbenden van het dienend erf zijn bevoegd de op het dienend erf liggende achterpaden/gangen en vluchtwegen door middel van toegangshekken, -poorten en/of -deuren af te sluiten mits de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf een sleutel daarvan ontvangen zodat zij onbelemmerde doorgang behouden;*
- d. De kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van het dienend erf komen voor rekening van de rechthebbenden van het Mandelige Perceel en de Bouwnummers 13 tot en met 23, ieder voor een gelijk deel, zodanig dat iedere rechthebbende van een aandeel in het Mandelige Perceel danwel iedere rechthebbende van een perceel van de Bouwnummers 13 tot en met 23, ieder voor één/vijfendertigste (1/35e) gedeelte in die kosten bijdraagt.*
- e. indien een of meerdere rechthebbenden van de aan/op het dienend erf gelegen woningen door Verkoper worden aangewezen en belast met de instandhouding van een verlichtingspunt ten behoeve van de verlichting van het pad, draagt de betreffende aangewezen rechthebbende de kosten voor het energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van het verlichtingspunt;*
- f. de rechthebbenden van het dienend erf kunnen opheffing vorderen van deze erfdienstbaarheid ten aanzien van die rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf die blijvend of voortdurend of regelmatig in strijd handelen met de hiervoor vermelde bepalingen en/of indien een of meer van hen de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf bij het gebruik maken van deze erfdienstbaarheid op andere wijze onredelijk benadelen;*

Artikel 3. Nadere inwerkingtreding erfdienstbaarheden

Voor zover nodig en nog niet gevestigd zijn/worden bij de akten van levering betreffende de overige bouwkavels van de Bouwnummers 13 tot en met 23 gelijke erfdienstbaarheden als hiervoor vermeld gevestigd.

Partijen vestigen en aanvaarden derhalve deze erfdienstbaarheden hierbij alsnog.

Deze erfdiensbaaaheden treden voor ieder van de tot de Bouwnummers 13 tot en met 23 behorende kavels in werking zodra de betreffende kavel door Verkoper is overgedragen.

Artikel 4. Instandhoudingsverplichting ter zake het Verkochte

1. Koper is jegens Verkoper en de publiekrechtelijk rechtspersoon: **Gemeente De Ronde Venen**, gevestigd te Mijdrecht, met adres 3641 AL Mijdrecht, Croonstadthlaan 111, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30282562 verplicht om de door of in opdracht van Verkoper aan te leggen:
 - erfafscheidingen, waaronder begrepen:
 - i) hagen met een eindhoogte van ééhhonderd (100) centimeter, voor alle in het Bouwplan betrokken bouwnummers;
 - ii) hagen met een eindhoogte van ééhhonderdtachtig (180) centimeter, voor zover deze zijn gelegen bij de in het Bouwplan gelegen bouwnummers 13 en 23;
 - iii) begroeide metalen hekwerken met een hoogte van ééhhonderdtachtig (180) centimeter, voor zover deze zijn gelegen bij de hoekbouwnummers 13 tot en met 23;
 - poorten en (begroeide) tuinmuren, voor alle in het Bouwplan betrokken bouwnummers; en/of
 - pergola's gelegen aan de achterzijde van de op het Verkochte te realiseren woning, voor de in het Bouwplan betrokken bouwnummers 2 tot en met 12 en 24 tot en met 34;
 - berging met sedumdak, voor alle in het Bouwplan betrokken bouwnummers; en/of
 - verlichtingsarmaturen, voor alle in het Bouwplan betrokken bouwnummers; en/of
 - gevelverlichting in/aan de gevel van de op het Verkochte te realiseren woning, voor alle in het Bouwplan betrokken bouwnummers; en/of
 - huisnummeraanduidingen,

een en ander zoals aangegeven op de Situatietekening en zoals deze zich na eerste afbouw van het Bouwplan op het Verkochte bevinden, in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van Verkoper.
2. Koper is jegens Verkoper, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht te gedogen, zonder daarvoor een vergoeding te kunnen eisen, dat:

- aanduidingsborden en straatnaamborden, bestemd voor openbare doeleinden; en/of
- gevelverlichting met aansluitkast en verder aanbehoren in/aan de gevel van de op het Verkochte te realiseren woning ten behoeve van de verlichting van het openbaar gebied,

op, in, aan of boven het Verkochte en/of de daarop te stichten opstallen worden aangebracht, onderhouden, vervangen, verwijderd en vernieuwd.

Koper is verplicht al hetgeen aldus is aangebracht niet te verwijderen of te beschadigen, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van de Verkoper.

3. Koper is jegens Verkoper, Gemeente en netbeheerders van nutsvoorzieningen, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht te gedogen, zonder daarvoor een vergoeding te kunnen eisen, dat: leidingen en kabels met toebehoren ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen, zoals riolering, warmtenet-, water- en elektriciteitsvoorziening, drainage en voorzieningen voor radio- en televisiesignalen, telefonie en datacommunicatie, alsmede palen, lantaarnpalen, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden, verkeersborden, trafo's en regelstations - om niet - op, in, door, aan of boven het Verkochte en/of de daarop te realiseren opstallen worden aangebracht, onderhouden, vervangen, verwijderd en vernieuwd, op plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van en/of de betreffende netbeheerders dit nodig zullen achten; Koper is verplicht al hetgeen aldus is aangebracht niet te verwijderen of te beschadigen, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van Gemeente en/of de betreffende netbeheerders.
Voorts is Koper verplicht om personeel van de gemeente en/of de betreffende netbeheerders toegang te verlenen voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.
4. De verschuldigdheid van een boete laat onverlet de verplichting tot nakoming van het beding waaraan het boetebeding verbonden is.
5. Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen welke kunnen worden gelezen als een dulden of niet-doen hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting zal overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende

een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.

Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.

6. Koper is jegens Verkoper, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om het hiervoor in dit artikel en het in dit lid bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van *de Gemeente*, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftientigduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan *de Gemeente* bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.
Indien een rechthebbende van het Verkochte het Verkochte heeft overgedragen met inachtneming van dit artikel, dan is die rechthebbende bevrijd van en gekweten voor de in dit artikel vermelde verplichtingen.
7. Gedurende de eerste vijf (5) jaar na heden bestaan de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen niet uitsluitend jegens Gemeente, maar tevens als zelfstandige verplichting jegens Verkoper.

Artikel 5. Zelfbewoningsplicht

Ten aanzien van hiervan verwijzen partijen naar artikel 28 van de Koopovereenkomst, waarin onder meer woordelijk voorkomt:

- "1. Koper moet de woning die wordt gebouwd zelf (met partner en/of andere gezinsleden) bewonen. Koper mag deze woning dus niet verhuren of op een andere manier in gebruik geven aan andere personen of bedrijven. Deze zelfbewoningsplicht eindigt 7 jaar na levering van de kavel aan Koper. Op het moment dat Koper de woning binnen deze termijn verkoopt en levert aan een ander, dan moet hij/zij deze zelfbewoningsplicht doorleggen aan de nieuwe koper/eigenaar. Deze verplichting wordt daarom als een kettingbeding in de leveringsakte opgenomen. Wanneer Koper of zijn/haar rechtsopvolger (nieuwe koper/eigenaar) deze verplichting niet doorlegt aan de nieuwe koper/eigenaar dan is hij/zij een direct opeisbare boete aan Verkoper verschuldigd van €50.000,-.*

2. *Wanneer Koper de woning koopt met het doel deze woning door ouder(s) of kind(eren) te laten bewonen dan is dit toegestaan. Koper garandeert in dat geval dat de ouder(s) of kind(eren) zich aan de zelfbewoningsplicht houden zoals deze hiervoor is beschreven."*

Artikel 6. Anti-speculatiebeding

Ten aanzien van hiervan verwijzen partijen naar artikel 29 van de Koopovereenkomst, waarin onder meer woordelijk voorkomt:

- "1. *Koper mag de woning die op het perceel bouwgrond wordt gebouwd verkopen aan een ander, maar moet Koper, om speculatie met deze woning tegen te gaan aan Verkoper het volgende betalen:*
 - a. *vanaf de datum van notariële levering tot en met 3 jaar na de datum van levering 50% van de winst (overwaarde);*
 - b. *3 jaar na de datum van notariële levering tot en met 4 jaar na de datum van levering 40% van de winst (overwaarde);*
 - c. *4 jaar na de datum van notariële levering tot en met 5 jaar na de datum van levering 30% van de winst (overwaarde);*
 - d. *5 jaar na de datum van notariële levering tot en met 6 jaar na de datum van levering 20% van de winst (overwaarde);*
 - e. *6 jaar na de datum van notariële levering tot en met 7 jaar na de datum van levering 10% van de winst (overwaarde).*
2. *De winst is het verschil tussen de waarde van de woning bij verkoop en het totaalbedrag van:*
 - a. *de koopsom van het perceel bouwgrond en de termijnen die Koper aan de aannemer betaalt voor de bouw van de woning (bij elkaar de V.O.N. prijs). Deze V.O.N. prijs wordt vanaf de datum van levering geïndexeerd met het CBS consumentenprijs-indexcijfer alle huishoudens of een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het CBS dit prijsindexcijfer niet meer hanteert; en*
 - b. *de kosten/investeringen van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de woning, die aard en nagelvast zijn aangebracht. Koper moet deze verbeteringswerkzaamheden aantonen met de daarvoor ontvangen facturen van derden. Onder verbeteringswerkzaamheden vallen in ieder geval de kosten van meerwerk, keuken, badkamer en tuinaanleg.*
3. *De waarde van de woning bij verkoop is gelijk aan de koopsom, die Koper van de nieuwe koper ontvangt, tenzij Verkoper van oordeel is dat de waarde hoger is dan de koopsom. De waarde wordt in dat laatste geval vastgesteld door een onafhankelijk taxateur. Verkoper verstrekt de opdracht aan deze onafhankelijk taxateur.*

4. *Indien de bedoelde kosten van verbeteringswerkzaamheden niet kunnen worden aangetoond met facturen, dient Koper een taxatierapport te overleggen dat opgemaakt is door een onafhankelijk gecertificeerd taxateur, niet zijnde de makelaar die bemiddelt bij verkoop.*
5. *Het verzoek tot vaststelling van de winst (overwaarde) wordt uiterlijk vier weken voor de geplande levering ingediend bij Verkoper door te mailen naar va@bpd.nl voorzien van de benodigde onderbouwing. Middels een totaaloverzicht van de gedane investeringen die aard- en nagelvast aangebracht zijn, onderbouwd met facturen. Verkoper heeft het recht aanvullende informatie op te vragen, die Koper per ommekeer zal toezenden.*
6. *Verkoper zal zich inspannen binnen vier weken te reageren.*
7. *Betaling aan Verkoper vindt plaats via de notaris die de opvolgende overdracht behandelt.*
8. *Het bepaalde in dit artikel wordt middels een kettingbeding aan Koper opgelegd voor de periode genoemd in lid 1 van dit artikel. Koper is verplicht om bij een eventuele doorverkoop – gedurende de 7 jaar na levering - de tekst van het anti-speculatiebeding door te leggen aan de opvolgende koper. Op het niet-doorleggen van het anti-speculatiebeding is Koper een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd aan Verkoper van € 75.000,- in één keer. Na 7 jaar na de datum van levering aan de eerste Koper, komt het anti-speculatiebeding te vervallen."*

Artikel 7. Aanvaarding door Koper

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 hierbij aan Koper opgelegd. Koper aanvaardt deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij uitdrukkelijk. Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

E. OVERIG

Artikel 1. SWK-garantie

Het Verkochte maakt deel uit van een door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen geregistreerd project. Door voormelde rechtspersoon is aan Koper een waarborgcertificaat uitgereikt.

De rechtsoptvolger van Koper kan met inachtneming van de toepasselijke Garantie- en Waarborgregeling binnen de garantietermijn de rechten uit voormeld certificaat uitoefenen.

Artikel 2. Omzetbelasting (en vrijstelling) overdrachtsbelasting

1. Verkoper is ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder 1° juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de levering van het Verkochte van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd.
2. Verkoper garandeert dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Koper doet hierbij een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat ter zake de verkrijging van het Verkochte geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Artikel 3. Volmachten

De volmacht van Verkoper blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan de Verrijgingsakte.

De volmacht van Koper blijkt uit een aan deze akte gehecht schriftelijk stuk##De volmacht van Koper blijkt uit een notariële akte verleden op ## voor ##een waarnemer## van mr. ##notaris## te ####

Artikel 4. Woonplaatskeuze

Voor zover voormeld adres van Koper is gelegen buiten Nederland kiest Koper voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van Westvaer te Utrecht.

Artikel 5. Rectificatievolmacht

Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), 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 overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparanten en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen.

De comparanten verklaren van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaren de comparanten uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door ieder van de comparanten en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te Utrecht, op de datum aan het begin van deze akte vermeld, om