

VBO/JVW/20242582.05
versie 3 d.d. : 26 juni 2026

LEVERING

(Kreekpark 'de Lanen fase 1' te Wilnis, Veld 9)

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

*Wijzigingen van deze concept-akte na ondertekening van de koopovereenkomst tengevolge 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.*

Heden, ##, verschijnen voor mij, ##, notaris te Utrecht:

1. ##, hierbij handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158, hierna te noemen: **Verkoper**;
2. ##, hierna ##samen## te noemen: **Koper**.

Verkoper en Koper, hierna samen te noemen: Partijen.

Partijen verklaren:

A. CONSIDERANS

1. Verkoper heeft heeft een bouwplan ontwikkeld, genaamd "Kreekpark te Wilnis" onder meer bestaande uit veld 9 bestaande uit:
 - vijftiwintig (25) rijwoningen, hierna te noemen: **de Rijwoningen**; en
 - zes (6) twee onder een kap woningen, hierna te noemen: **de Woningen**; en 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 grond waarop een twee-onder-een-kapwoning, erf en tuin inclusief twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden, plaatselijk bekend ##, kadastraal bekend **gemeente Wilnis sectie A nummer ##**, ter grootte van ongeveer ##, ##aan welk perceel grond voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, zoals met bouwnummer ##8#9#28#29#30#31 is aangegeven op de Situatietekening,

##OF##

het perceel grond waarop een woning, erf en tuin inclusief één berging op eigen terrein gerealiseerd worden, plaatselijk bekend ##, kadastraal bekend **gemeente Wilnis sectie A nummer ##**, ter grootte van ongeveer ##, ##aan welk perceel grond voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, zoals met bouwnummer #1#2#3#4#5#6#7#11#12#13#14#15#16#17##18#19#20#21#22##23#24#25#26#27# is aangegeven op de Situatietekening,

##OF##

het perceel grond waarop een woning, erf en tuin inclusief één parkeerplaats en één berging op eigen terrein gerealiseerd worden, plaatselijk bekend ##, kadastraal bekend **gemeente Wilnis sectie A nummer ##**, ter grootte van ongeveer ##, ##aan welk perceel grond voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, zoals met bouwnummer 10 is aangegeven op de Situatietekening,

hierna te noemen: **het Verkochte**.

3. Koper heeft in samenhang met de Koopovereenkomst een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**, gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Heilijgers B.V.**, statutair gevestigd te Amersfoort, met adres 3821 BT Amersfoort, Displayweg 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 65572602, 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 mr. ##, notaris te ##, hierna te noemen: **de**

Verkrijgingsakte.

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, hypotheken 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 Verrijgingsakte 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:"

"Artikel 2.1. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen

2.1. Algemene erfdienstbaarheden binnen het Bouwplan

Op grond en ter uitvoering van de realisatie van het Bouwplan en de Koopovereenkomst komen partijen hierbij overeen en vestigen en aanvaarden partijen hierbij

ten behoeve en ten laste, over en weer, van alle tot het Bouwplan 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 het Bouwplan 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 dan voor het parkeren van een (personen)auto (indien door Verkoper op het Verkochte een parkeerplaats is gerealiseerd) en/of als siertuin en het verbod hierin opstallen (niet-zijnde beplantingen) te hebben, alsmede daarin afvalcontainers aanwezig te hebben die het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het Bouwplan 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 het Bouwplan 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 burenrrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, een fotovoltaisch 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 het Bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burenrrecht 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 het Bouwplan, 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 erfdiensbaarheid 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.

##variabel indien zonnepanelen op eigen dak worden aangebracht (vanuit de uitponding)

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

In/op de te realiseren woningen zal een fotovoltaïsch 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 erfdiensbaarheid met betrekking tot de aanwezigheid van het fotovoltaïsch 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 fotovoltaïsch 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 het Bouwplan 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 voorzieningen in, op, aan of boven de grond en de daarop te realiseren opstallen, voor zover gelegen in het openbaar gebied dat overeenkomstig het inrichtingsplan wordt aangelegd en te zijner tijd aan de gemeente zal worden overgedragen, kunnen op de plaatsen en op de wijze die redelijkerwijs noodzakelijk zijn kabels, leidingen, lichtmasten, aanduidingsborden en overige voorzieningen van openbaar nut worden aangebracht, gehouden, onderhouden, hersteld, vernieuwd en verwijderd. Aan de met deze werkzaamheden belaste personen wordt, voor zover noodzakelijk, toegang verleend voor de uitvoering daarvan. Voorzieningen van openbaar nut worden zoveel mogelijk in het openbaar gebied aangebracht.*

2.4 Nadere bepalingen ter zake van het recht van overpad ten aanzien van het achterpad

Op grond en ter uitvoering van de realisatie van het Bouwplan en de Koopovereenkomst komen partijen hierbij overeen en vestigen en aanvaarden partijen hierbij

ten behoeve en ten laste, over en weer, van alle tot het Bouwplan behorende @ bouwkavels waarvan (een gedeelte van) een voetpad deel uitmaakt (kadastraal bekend gemeente @ sectie @ nummers @),

de erfdiensbaaerheid 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. *het is aan de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf niet toegestaan zich langdurig op te houden op het dienend erf;*
- b. *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;*
- c. *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;

- d. 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;*
- e. de kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van het dienend erf komen voor rekening van de rechthebbenden van de aan het pad gelegen woningen, ieder voor een gelijk deel;*
- f. 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;*
- g. 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 het Bouwplan gelijke erfdienstbaarheden als hiervoor vermeld gevestigd.

Partijen vestigen en aanvaarden derhalve deze erfdienstbaarheden hierbij alsnog. Deze erfdienstbaarheden treden voor ieder van de tot het Bouwplan 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, Croonstadtdlaan 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 zestig (60) centimeter, voor alle in het Bouwplan betrokken bouwnummers;

- ii) hagen met een eindhoogte van éénhonderdtachtig (180) centimeter, voor zover deze zijn gelegen bij de in het Bouwplan gelegen bouwnummers 1, 9, 18 en 27;
- iii) begroeide metalen hekwerken met een hoogte van éénhonderdtachtig (180) centimeter, voor alle in het Bouwplan betrokken bouwnummers, met uitzondering voor bouwnummer 9;

- berging met sedumdak; en/of
- verlichtingsarmaturen; en/of
- gevelverlichting in/aan de gevel van de op het Verkochte te realiseren woning; en/of
- huisnummeraanduidingen; en/of
- twee (2) parkeerplaatsen voor de Woningen en
- één (1) parkeerplaats voor bouwnummer 10;

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 vijftienduizend 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 vijftienduizend 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. 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. Woningborggarantie

Het Verkochte maakt deel uit van een door Woningborg N.V. geregistreerd project.

Door voormelde rechtspersoon is aan Koper een waarborgcertificaat uitgereikt.

De rechtsopvolger 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