

**(MODEL) AKTE VAN LEVERING / VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN /
AANGAAN KWALITATIEVE VERPLICHTING(EN)**

*(Bouwnummer * project Elshof Zuid fase 3B te Anna Paulowna; vrije kavels)*

Kenmerk: */bk/we

Concept gedateerd 16 juli 2020

Op * tweeduizend twintig verschenen voor mij, *mr. Saskia Juffermans- de Vries*mr. Daniëla Vrieling, notaris gevestigd te Heerhugowaard:

1. *[medewerker Actus Notarissen]

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, feitelijk adres IJsbaanpad 1A, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer: 08013158; en

2. *.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

A. CONSIDERANS

Verkoper en Koper zijn een overeenkomst aangaan betreffende (onder meer) de verkoop en koop van het Verkochte, waarvan blijkt uit de Koopovereenkomst.

Verkoper en Koper wensen thans, voor zover het betreft de levering van het Verkochte, uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst en verklaren de Notaris en Actus Notarissen daartoe opdracht te hebben gegeven.

B. DEFINITIES

Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

Actus Notarissen:

Actus Notarissen N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Amsterdam, mede kantoorhoudende te W.M. Dudokweg 39, 1703 DA Heerhugowaard, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34303539;

Algemene Akte:

een akte houdende het opleggen van (kwalitatieve)verplichtingen en vestiging erfdienstbaarheden (onder opschortende voorwaarde) op * tweeduizend *twintig verleden voor notaris mr. Saskia Juffermans-de Vries, gevestigd te Heerhugowaard, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op * tweeduizend *twintig in register Hypotheken 4 in deel * nummer *, in het kader van het Project (zoals dit begrip nader is omschreven in de Algemene Akte);

Gemeente:

de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Hollands Kroon, statutair gevestigd te Anna Paulowna, feitelijk adres De Verwachting 1, 1761 VM Anna Paulowna, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer: 54477506;

Koopovereenkomst:

de door Partijen gesloten overeenkomst van verkoop en koop van het Verkochte, zoals vervat in een onderhandse akte, door Partijen ondertekend op * tweeduizend *twintig;

Koper:

*, *beiden voornoemd*, tezamen;

Kwaliteitsrekening:

een van de bijzondere rekeningen van Actus Notarissen, als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt;

Notaris:

*mr. S. Juffermans-de Vries*mr. D. Vrielink, notaris te Heerhugowaard, verbonden aan Actus Notarissen, of diens waarnemer;

Openbare Registers:

de openbare registers voor registergoederen, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet;

Partijen:

Verkoper en Koper, tezamen dan wel afzonderlijk (al naar gelang de context);

Verkochte:

een perceel (bouw)terrein, bestemd voor de realisatie van een woning *met *garage*berging, tuin, *een*twee parkeerplaats*en en verder aan- en toebehoren, tijdens de bouw bekend als bouwnummer *, plaatselijk bekend als *, * Anna Paulowna, kadastraal bekend gemeente **Anna Paulowna sectie L nummer ***, (ongeveer) groot * vierkante meter, aan welke perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;

Verkoper:

BPD Ontwikkeling B.V., voornoemd.

Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

De titels en kopjes van de artikelen van deze akte dienen slechts voor het leesgemak en hebben geen invloed op de uitleg van deze akte. Partijen kunnen aan de titels en kopjes van de artikelen van deze akte geen rechten ontleen.

C. LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper hierbij het Verkochte aan Koper die hierbij *- ieder voor een gelijk aandeel - het Verkochte aanvaardt.

D. KOOPPRIJS

1. De koopprijs van het Verkochte bedraagt * inclusief omzetbelasting.
2. De koopprijs inclusief omzetbelasting, de eventueel verschuldigde (rente)vergoeding berekend overeenkomst artikel 3 lid 3 van de Koopovereenkomst, zijn door de Koper voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening.
3. Verkoper verleent Koper bij deze kwijting voor de betaling van de koopprijs inclusief omzetbelasting, de hiervoor in lid 2 van dit artikel bedoelde (rente)vergoeding.
4. Indien een betaling van een Kwaliteitsrekening plaatsvindt aan een Partij en sprake is van een onterechte betaling door Actus Notarissen ten gevolge van een fout in de nota van afrekening en/of van een (kennelijk) onjuiste interpretatie van de Koopovereenkomst en/of van een andere oorzaak, zal de betreffende Partij het door Actus Notarissen ten onrechte uitgekeerde bedrag terstond aan Actus Notarissen restitueren.

E. VOORGAANDE VERKRIJGING

Verkoper verkreeg het Verkochte, deel uitmakende van het thans vervallen kadastrale perceel sectie L nummer *, door de inschrijving in de Openbare Registers op achttien maart tweeduizend twintig in register Hypotheken 4 in deel 77670 nummer 97 van een afschrift van een akte tot levering houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs en de verklaring van de bij die akte betrokken partijen dat geen beroep kan worden gedaan op een ontbindende

voorwaarde, op diezelfde dag voor mr. S. Juffermans-de Vries, notaris gevestigd te Heerhugowaard verleden.

F. BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in de Koopovereenkomst, waaronder:

Artikel 1

Kosten en belastingen

De notariële kosten ter zake de Koopovereenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte, de kadasterkosten, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Verkoper.

Artikel 2

Juridische staat van het Verkochte

Verkoper levert aan Koper het Verkochte dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in deze akte vermelde;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde;
- d. niet bezwaard is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde en behoudens eventueel aanwezige, Verkoper niet bekende erfdienstbaarheden. Verkoper is niet bekend met door verjaring danwel bestemming ontstane erfdienstbaarheden, doch staat niet in voor de afwezigheid daarvan.

Artikel 3

Gebruik van het Verkochte

Koper deelt mede dat hij het Verkochte wenst te gebruiken als eengezins koopwoning. Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat aan het Verkochte (na oplevering) één of meerdere eigenschappen zouden ontbreken die nodig zijn voor een normaal gebruik als hiervoor vermeld, noch dat het Verkochte voorzien is van één of meer eigenschappen die een normaal gebruik als hiervoor vermeld op grond van privaatrechtelijke of publiekrechtelijke regels niet zou zijn toegestaan.

Artikel 4

Leveringsverplichting en feitelijke staat van het Verkochte / onder- of overmaat

1. De feitelijke levering van het Verkochte vindt heden plaats. Het Verkochte is vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming, leeg, ontruimd en ongevorderd; het Verkochte is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden.
2. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het Verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Artikel 5

Baten en lasten, risico

1. Met ingang van heden komen de baten de Koper ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening.
2. Met ingang van heden draagt Koper het risico van het Verkochte.

Artikel 6

Titelbewijzen en bescheiden

De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9

van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voor zover Verkoper deze in zijn bezit had, aan Koper afgegeven.

Artikel 7

Energielabel

Een energielabel is niet van toepassing aangezien op het Verkochte geen opstellen staan waar een energielabel voor is vereist.

Artikel 8

Aanspraken

Voor zover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert Verkoper bij voorbaat met ingang van de feitelijke levering (oplevering) aan Koper, die bij voorbaat aanvaardt, alle in de Koopovereenkomst bedoelde aanspraken die Verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden (met uitzondering van de aanspraak op de subsidieregeling als bedoeld in artikel 17 van de Koopovereenkomst) ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het Verkochte of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat Verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.

Koper is bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten na feitelijke levering (oplevering) te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 9

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

G. GARANTIES

De bepalingen van de Koopovereenkomst en met name de in de Koopovereenkomst door Partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voor zover deze nog van kracht kunnen zijn.

H. ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst, de Aannemingsovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch Verkoper noch Koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Koper verklaart dat de bedenktijd van artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek is verstreken, zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht de koop te ontbinden.

I. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van het Verkochte bestaan, mede blijkens informatie verstrekt door de Openbare Registers, voor zover verkoper bekend geen bijzondere lasten en beperkingen. Verkoper is niet bekend met door verjaring danwel bestemming ontstane erfdienstbaarheden, doch staat niet in voor de afwezigheid daarvan. In verband met het vorenstaande wordt tevens verwezen naar de hiervoor vermelde akte van levering met betrekking tot het Verkochte (deel 77670 nummer 97), waarin geen bijzondere lasten en/of beperkingen zijn opgenomen.

J. AANGAAN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Ten deze wordt verwezen naar hetgeen vermeld in de Algemene Akte, waarin (onder meer) het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:

“*”[zie Algemene Akte]

derdenwerking

Overeenkomstig het bepaalde in de Koopovereenkomst komen Partijen bij dezen voorts overeen als volgt:

- a. Partijen beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de hiervoor geciteerde artikelen.
- b. Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van hetgeen hiervoor in de leden 1, 2 en 3 gemelde bepalingen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het Verkochte worden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek aangegaan en zullen als zodanig overgaan op opvolgende gerechtigden tot het Verkochte, en dat daaraan tevens gebonden zullen zijn de gebruikers van het Verkochte.
- c. Indien en voor zover de hiervoor in leden 1, 2 en 3 genoemde bepalingen niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, komen BPD (als zaakwaarnemer behartigende de belangen van de Gemeente) en Koper hierbij overeen dat Koper (alsmede diens rechtsopvolgers) jegens de Gemeente (alsmede diens rechtsopvolgers) verplicht is de betreffende verplichtingen bij overdracht van het Verkochte als kettingbeding op te leggen aan opvolgende eigenaar(s) en door deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor de Gemeente (alsmede diens rechtsopvolgers) voortvloeiende rechten namens de Gemeente (alsmede diens rechtsopvolgers) aan te nemen.

In verband met dit kettingbeding is Koper (alsmede diens rechtsopvolgers) jegens de Gemeente (alsmede diens rechtsopvolgers), verplicht om de hiervoor in lid 1 bedoelde bepalingen, in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen.

K. OVERIGE BIJZONDERE BEPALINGEN

Ten deze wordt verwezen naar hetgeen vermeld in de Koopovereenkomst, waarin Partijen (onder meer) het navolgende zijn overeengekomen, woordelijk luidende:

“Artikel 14 Aansprakelijkheid voor schade aan (bouw)wegen en ondergrondse infrastructuur

Het bouwterrein van de Koper beperkt zich tot de kadastrale begrenzing van het Verkochte. De Koper is jegens de Verkoper aansprakelijk voor alle schade(n) aan (bouw)wegen en het (toekomstig) openbaar gebied alsmede voor alle schade aan de zich daarop en daaronder bevindende infrastructuur (zoals kabels, leidingen en riolering) en materieel/materiaal van derde(n), veroorzaakt door hem en/of door hem ingeschakelde derde(n). Het plaatsen van bouwketen en/of op het opslaan van bouwmaterialen, containers, grond en/of bouwafval dient uitdrukkelijk op het Verkochte plaats te vinden.

Artikel 15 Bijzondere bepaling(en)

1. *Bij de realisatie van een woning op het Verkochte is de Koper verplicht de uitgangspunten en eisen zoals deze van overheidswege zijn gesteld, in acht te nemen. Voor de van toepassing zijnde uitgangspunten, eisen (waaronder omgevingsvergunning) en bouwmogelijkheden ten aanzien van het Verkochte, dient de Koper zich tot de gemeente te wenden.*

Het risico van het niet (tijdig) verlenen van de benodigde toestemmingen, beschikkingen en vergunning(en) ligt bij de Koper en is geen ontbindende voorwaarde/ontbindingsrecht voor de Koper.

2. *De Koper dient te gedogen dat gedurende de exploitatieperiode van het plangebied overlast kan ontstaan ten gevolge van bouwwerkzaamheden.*
3. *De Koper zal zich onthouden van het indienen van bezwaren tegen (de uitvoering) van bouwplannen binnen het plangebied (waaronder begrepen de besluitvorming van overheidswege in het kader van de planologische voorbereiding en bouwkundige uitvoering daarvan), zulks op verbeurte van een boete door de Koper aan de Verkoper van € 100.000,- per overtreding.*
4. *Uiterlijk achttien maanden na datum van de eigendomsoverdracht dient de op het Verkochte te realiseren woning voor bewoning gereed te zijn.*
5. *Bij niet-nakoming of niet-tijdige nakoming van het bepaalde in lid 4 is de Koper, zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig is, als onmiddellijk opeisbare boete een van € 150,00 per dag aan de Verkoper verschuldigd voor elke dag dat de te realiseren woning later is voltooid of de woning later voor bewoning gereed is dan de overeengekomen termijn, zulks beperkt tot een maximum van € 25.000,00. Deze boete komt niet voor matiging in aanmerking. De boete moet worden voldaan binnen veertien dagen na de daartoe strekkende mededeling door de Verkoper.*
6. *In verband met het bepaalde in dit artikel is de Koper gehouden om bij dreigende overschrijding van de bouwtermijn in overleg te treden met de Verkoper over verlenging van de bouwtermijn.”.*

L. AANVAARDING DOOR KOPER

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen, doet hij dat bij dezen en wordt een en ander bij dezen door Koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij dezen tevens door Verkoper voor die derden aangenomen.

M. OVERDRACHTSBELASTING / OMZETBELASTING

1. Verkoper verklaart voor wat betreft het Verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 ('Wet OB') en verklaart dat sprake is van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 Wet OB, zodat de onderhavige levering van rechtswege is belast met omzetbelasting krachtens het bepaalde in artikel 11 lid 1 aanhef en sub a onder 1 Wet OB. Deze omzetbelasting is in de koopsom van het Verkochte begrepen.
2. Ter zake van de overdrachtsbelasting wordt een beroep gedaan op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en letter a Wet op de belastingen van rechtsverkeer, aangezien de Koper de omzetbelasting niet geheel of gedeeltelijk in aftrek kan brengen.
3. Met betrekking tot de vestiging van de in de onderhavige akte gevestigde erfdiensbaarheden en opstalrecht stellen Verkoper en Koper ter berekening van de overdrachtsbelasting de waarde op nihil, zodat geen overdrachtsbelasting is verschuldigd. Voor zover de waarde niet nihil zou zijn wordt ter zake van de overdrachtsbelasting een beroep gedaan op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en letter a Wet op belastingen van rechtsverkeer.

N. INFORMATIEPLICHT VERKOPER

Verkoper verklaart dat hij ten aanzien van het Verkochte aan Koper alle inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van Koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten die aan Koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden

kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden, door Verkoper niet behoeven te worden verstrekt.

O. VOLMACHTEN

1. De Koper verleent hierbij onherroepelijk volmacht (met het recht van substitutie) tot het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het Verkochte, als vereist door de Gemeente casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie.

De onherroepelijke volmacht wordt gedurende de bouw en tot één jaar na oplevering van de laatste woning deel uitmakend van bouwplan waar het Verkochte deel van uitmaakt gegeven aan Verkoper.

Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door Verkoper schriftelijk moeten worden kennis gegeven aan Koper onder mededeling van hetgeen zal geschieden.

Indien door Verkoper niet binnen één jaar na oplevering van de laatste woning van voormeld bouwplan mededeling is gegeven dat van de aan hem afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.

2. Van de gegeven volmacht verlening aan de onder 1 genoemde verschenen persoon blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan de hiervoor onder E. gemelde akte van levering.

P. WOONPLAATSKEUZE

Verkoper en Koper verklaarden dat zij voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting en het aangaan van de kwalitatieve verplichtingen woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Q. SLOT

Waarvan akte, in minuut opgemaakt is verleden te Heerhugowaard op de datum in het hoofd van deze akte gemeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met de beperkte voorlezing van de akte in te stemmen.

De identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om