

**de in deze (concept)akte opgenomen bepalingen kunnen nog worden aangevuld of gewijzigd, indien dit in het kader van het bouwplan noodzakelijk blijkt te zijn)**

**CONCEPT AKTE VAN LEVERING**  
**Elshof Zuid fase 2A te Anna Paulowna**  
Versie ms 26 februari 2019

Van toepassing op de vrije kavels: 5, 8, 9 en 10  
Annex: situatietekening

Op \* verschenen voor mij, \*

1. \*  
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
de te Amsterdam gevestigde en aldaar aan het IJsbaanpad 1A (postcode 1076CV)  
kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD**  
**Ontwikkeling B.V.**, welke vennootschap is ingeschreven in het handelsregister onder  
dossiernummer 08013158,  
hierna te noemen: "verkoper" of "ondernemer";

en

2. \*\*  
hierna \*zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "koper" of "verkrijger".

De verschenen personen verklaarden:

**KOOP**

Verkoper en koper hebben op \*datum\* een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

**LEVERING**

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt, \*ieder voor de onverdeelde helft:

**OMSCHRIJVING REGISTERGOED**

bouwgrond in plan Elshof Zuid fase 2A gelegen te Anna Paulowna, \*, kadastraal bekend gemeente Anna Paulowna, sectie L, nummer \*, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer \* are en \* centiare (\* a \* ca),

hierna te noemen: "het Verkochte".

**KOOPPRIJS**

De koopprijs van het Verkochte is: \*.

**VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN**

Verkoper en koper zijn overeengekomen kwalitatieve verplichtingen te vestigen zoals hierna omschreven. Ter uitvoering van de overeenkomst worden hierbij gevestigd ten behoeve van verkoper en ten laste van het perceel, kadastraal bekend Anna Paulowna, sectie L, nummer \* de navolgende kwalitatieve verplichtingen:

- Bij deze wordt met betrekking tot al wat aan openbare voorzieningen in, op of boven het verkochte is of zal worden aangebracht en onderhouden, overeengekomen dat de verkrijger zich jegens de Gemeente Hollands Kroon, hierna te noemen: "de Gemeente", verplicht dit zonder enige vergoeding te gedogen.  
Van de gedoogplicht zal gebruik worden gemaakt als de voorzieningen redelijkerwijs niet in gemeentegrond kunnen worden aangebracht en zal het gebruik van het verkochte niet meer beperken dan strikt noodzakelijk is.  
Alle schade die ontstaat door het aanbrengen, onderhouden, vernieuwen of verwijderen van de voorzieningen zal op kosten van de instantie, die de werkzaamheden laat uitvoeren, worden hersteld.  
De verkrijger is aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige voorzieningen ontstaat, door toedoen van zichzelf of personen voor wie hij verantwoordelijk is.
- De verkrijger verbindt zich tegenover de Gemeente om de op het verkochte aan te leggen twee parkeerplaatsen in stand te houden, waarbij de breedte van de toerit (de opening) tot deze parkeerplaatsen een minimale breedte van minimaal zes (6) meter heeft.  
De kosten die met de aanleg van deze parkeerplaatsen gemoeid zijn, komen voor rekening van de verkrijger.

Het navolgende is van toepassing op de kavelnummers 5, 8, 9 en 10:

- De verkrijger verbindt zich tegenover de Gemeente om de op zijn grond aangelegde erfafscheiding in de vorm van hagen met een hoogte van circa zeventienhonderd millimeter (700 mm) onveranderd in stand te houden, voor eigen rekening te onderhouden en, indien noodzakelijk, te vernieuwen/vervangen, conform het ontwerp waarin deze erfafscheiding is gerealiseerd en met gelijksoortige beplanting, een en ander zoals is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening.  
De kosten die met de aanleg van deze erfafscheiding gemoeid zijn, komen voor rekening
- De verkrijger verbindt zich tegenover de Gemeente om het door de ondernemer aangelegde talud met beschoeiing, conform de situatie ten tijde van de oplevering in stand te houden, voor eigen rekening te onderhouden (en daaraan geen wijzigingen aan te brengen) en, indien noodzakelijk, te vernieuwen/vervangen met gelijksoortige materialen.  
Het is de verkrijger derhalve niet toegestaan het talud op te hogen.  
Langs de oostzijde mogen ook steigers worden geplaatst, maximaal één (1) per perceel.  
Deze mogen niet verder dan tot maximaal één (1) meter uit de oeverlijn worden aangelegd.  
De maximale lengte, gemeten in de richting van de waterloop, is zes (6) meter, waartoe (wel) een aanvraag worden ingediend dient te worden.  
De keur van het waterschap: Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is van toepassing.

Het navolgende is alleen van toepassing op kavel 10:

- In verband met het feit dat zich in de sloot, welke oostelijk en zuidelijk is gelegen van het Verkochte, een stuw bevindt, verbindt de verkrijger zich tegenover de publiekrechtelijke rechtspersoon Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, zetel Heerhugowaard, een strook grond, gelegen rondom de stuw, zulks met een grootte van tien centiare (0.10 are), vrij te houden zulks ten behoeve van onderhoud te verrichten door de publiekrechtelijke rechtspersoon Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

#### HET TERREIN, EIGENDOMSVERKRIJGING

- Verkoper is eigenaar van:
  - grond bestemd tot bouwterrein, gelegen in Anna Paulowna, destijds kadastraal bekend gemeente Anna Paulowna, sectie L nummers 6789, 6790, 6791, 6793 en 6795, waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en -oppervlakttes waren toegekend, ter gezamenlijke grootte van twee hectare negenentwintig are en zestien centiare (2 ha 29.16 are), hierna te noemen: "het terrein".
- Het terrein is bestemd voor de bouw van in totaal tweeënzeventig (72) woningen (waaronder elf (11) vrije kavels) en maakt onderdeel uit van het plangebied "Elshof-Zuid fase 2", hierna ook te noemen: "het bouwplan".  
De onderhavige levering heeft betrekking op een vrije kavel uit fase 2A.
- Verkoper heeft de eigendom van het terrein verkregen door de inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zestien november tweeduizend achttien in deel 74395 nummer 184 van een afschrift van een akte van levering op vijftien november daaraan voorafgaand verleden voor mr. J.G.B. Langedijk, notaris gevestigd te Heerhugowaard.

#### KWITANTIE

De Koopovereenkomst, hierna te noemen: "het koopcontract", gesloten tussen verkoper, hierna te noemen: "de ondernemer" en koper, hierna te noemen: "de verkrijger", is geschied voor gemelde koopprijs, welke koopprijs inclusief omzetbelasting is.

Het originele koopcontract berust ten kantore van de naamloze vennootschap Actus Notarissen N.V.

De koopprijs (inclusief omzetbelasting) is door de verkrijger aan de ondernemer voldaan door storting of overmaking op een kwaliteitsrekening ten name van Actus Notarissen, zodat daarvoor door de verschenen persoon onder 1. genoemd namens de verkoper, volledige kwitantie wordt verleend.

#### BELASTINGEN

- A. Wegens de levering van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd, welke omzetbelasting voor rekening van de verkrijger komt en in de koopprijs is inbegrepen.
- B. Met betrekking tot de heffing van overdrachtsbelasting wordt een beroep gedaan op het bepaalde in artikel 15 lid 1 onder a. van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, op grond waarvan deze verkrijging zal zijn vrijgesteld van de heffing van overdrachtsbelasting, aangezien:
  - de in deze akte vervatte levering is belast met omzetbelasting krachtens de "Wet op de Omzetbelasting 1968";
  - het Verkochte, hierna ook aangeduid als: "het verkochte", niet als bedrijfsmiddel is gebruikt;
  - het verkochte een bouwterrein betreft;
  - het gestelde in lid 4 van artikel 15 van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer niet van toepassing is.

#### BEPALINGEN VAN DE LEVERING

Voormelde koop en levering zijn voorts geschied onder de volgende bepalingen:

1. De eigendom van het verkochte wordt aan de verkrijger geleverd:
  - a. onvoorwaardelijk;

- b. niet bezwaard met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard met kwalitatieve verplichtingen (anders dan hierna vermeld);
  - d. niet bezwaard met beperkte rechten, waaronder erfdienstbaarheden (anders dan hierna vermeld);
  - e. niet belast met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst (anders dan hierna vermeld).
2. Onder- of overmaat van het verkochte zal geen van partijen enig recht verlenen.
  3. Alle kosten en rechten ter zake de koopovereenkomst en de levering van het verkochte zijn voor rekening van de verkoper.
  4. Het verkochte is vrij van huur en elk ander gebruiksrecht en kan door de verkrijger in eigen gebruik worden aanvaard zodra zulks volgens de overeenkomst is toegestaan.
  5. Koper is bekend met de kavelpas welke betrekking heeft op het verkochte.

#### MILIEU

Ter zake de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) wordt verwezen naar een door Sweco Nederland B.V., statutair gevestigd te De Bilt, opgesteld rapport de dato zeven juni tweeduizend achttien naar aanleiding van een uitgevoerd verkennend bodemonderzoek van de locatie Elshof-Zuid (fase 2) te Anna Paulowna (projectnummer: 360277 / referentienummer: SWNL0226934), waarin onder 6.3 onder Conclusies en aanbevelingen het volgende staat vermeld, woordelijk luidend als volgt:

#### **“Conclusies en aanbevelingen**

*Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van Elshof-Zuid (fase 2) te Anna Paulowna.*

*Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “onverdachte locatie”, strikt genomen niet juist is. Gezien de relatief lage gehalten en de toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.”*

Koper is bekend met het rapport van het verkennend bodemonderzoek de dato zeven juni tweeduizend achttien van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Sweco Nederland B.V.

#### BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

##### Bestaande bijzondere lasten

Er zijn de verkoper geen bijzondere lasten en beperkingen bekend.

##### Kettingbeding

- a. Het bepaalde onder Vestiging kwalitatieve verplichtingen zoals in de aanhef van deze akte vermeld geldt voor iedere rechtsopvolger en dient bij elke overdracht -geheel of gedeeltelijk- aan deze verkrijgende partij(en) uitdrukkelijk te worden opgelegd en namens de Gemeente te worden aanvaard.
- b. Bij niet-nakoming van het bepaalde onder Vestiging kwalitatieve verplichtingen zoals in de aanhef van deze akte vermeld verbeurt de nalatige, voor elk geval van niet nakoming, een direct opeisbare boete aan de Gemeente ten bedrage van vijftiengduizend euro (€ 25.000,00), zonder dat enige ingebrekestelling nodig is.
- c. Naast de hiervoor bepaalde boete behoudt de Gemeente het recht alle schade die het gevolg is van het verzuim, op de nalatige te verhalen.
- d. Het bepaalde onder Vestiging kwalitatieve verplichtingen zoals in de aanhef van deze akte vermeld alsmede het hierbij onder Kettingbeding omschreven boete- en

kettingbeding dient -voor zover alsdan nog van toepassing- bij elke (overeenkomst strekkende tot) gehele of gedeeltelijke vervreemding, (overeenkomst strekkende tot) verdeling, overeenkomst strekkende tot verhuring of iedere andere wijze van ingebruik geven of toekennen van een zakelijk genotsrecht op het verkochte aan de huurders/gebruikers, de opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk gerechtigden te worden opgelegd en te worden bedongen ten behoeve van de Gemeente, op verbeurte van een zonder rechterlijke tussenkomst dadelijk opeisbare boete van vijftiengduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de Gemeente, voor iedere niet-oplegging van het onderhavige kettingbeding.

#### Stedenbouwkundige richtlijnen

Koper is verplicht zich te houden aan:

- het bestemmingsplan “Elshof Zuid NLIMR0.1911.BPEhofZuid-val” met uitwerkingsplicht opgesteld door de Grontmij/Sweco en vastgesteld door de Gemeente Hollands Kroon op twaalf maart tweeduizend dertien;
- het beeldkwaliteitsplan Elshof-Zuid Anna Paulowna de dato elf oktober tweeduizend elf
- het kavelpaspoort de dato tweeëntwintig februari tweeduizend negentien.

Daarnaast verplicht koper zich om een omgevingsvergunning binnen zes (6) maanden na ondertekening van de koopovereenkomst aangevraagd te hebben.

Na afgifte van de omgevingsvergunning dient bovendien de te bouwen woning binnen achttien (18) maanden in gebruik genomen te zijn.

#### Publiekrechtelijke beperkingen

Het verkochte is onbekend in de Landelijke Voorziening Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen zodat er geen informatie over gemeentelijke beperkingen kan worden geleverd.

#### AANVAARDING DOOR DE VERKRIJGER

Voor zover in bovengemelde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de ondernemer verplicht is aan de verkrijger op te leggen, doet zij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

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

#### ONHERROEPELIJKE VOLMACHT

De verkrijger 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 voormeld bouwplan gegeven aan de ondernemer.

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

Indien door de ondernemer niet binnen één jaar na oplevering van de laatste woning deel uitmakende 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.

De verkrijger en/of zijn rechtsopvolger(s) verplicht(en) zich in elke akte van gehele of gedeeltelijke eigendomsoverdracht van het verkochte het bepaalde in dit artikel - voor zover

nog van toepassing - woordelijk te doen opnemen, aan de nieuwe eigenaar op te leggen en voor en namens de ondernemer, de Gemeente en/of nutsbedrijven te doen aannemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete groot vijftienduizend euro (€ 15.000,00) te voldoen door de nalatige partij die zulks verzuimt, ten behoeve van de ondernemer.

#### SLOTVERKLARINGEN

##### Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de overeenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

De ondernemer noch de verkrijger kan zich ter zake van deze koop, levering en overdracht nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Overigens blijft voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken tussen partijen gelden hetgeen eerder tussen hen is overeengekomen.

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

##### Eigendomspapieren

Aangezien het verkochte een gedeelte uitmaakt van de eigendom van de ondernemer vindt het afgeven van de op het verkochte betrekking hebbende bewijzen van eigendom en eventuele overige titelbewijzen niet plaats.

##### Volmacht doorhaling hypothecaire inschrijvingen

Partijen geven volmacht aan ieder van de kantoormedewerkers van mij, notaris, om zo nodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan de verkrijger mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts ter zake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

##### Omschrijving verkochte, grootte en uitmeting

- Het verkochte betreft bouwgrond, bestemd om te worden bebouwd met een voor rekening van de verkrijger te bouwen woonhuis met toebehoren en twee (2) parkeerplaatsen, gelegen in voormeld bouwplan te Anna Paulowna, gemeente Hollands Kroon en is bekend als kavel \*\*.

Het verkochte is met dit kavelnummer aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening, welke situatietekening niet voor inschrijving in de openbare registers is bestemd.

- Blijkens de overeenkomst is het verkochte ongeveer groot \* are en \* centiare (\* a \* ca). Deze grootte wijkt af van de voorlopig toegekende grootte die het kadaster met toepassing van voorlopige grenzen aan het verkochte heeft toegekend. De uitmeting van de landmeter van het kadaster is uiteindelijk bepalend voor de definitieve grootte van het verkochte.

##### Volmacht

Van gemelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte van levering op \* voor \*, notaris gevestigd te Heerhugowaard, verleden.

##### 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 negen uur vijftig minuten.