

BolscherBrugDeijl Notarissen
Utrechtseweg 125 te Amersfoort
Postbus 771
3800 AT Amersfoort
Telefoon 033-46 70 700
E-Mail: info@bbdnotarissen.nl
Internet: www.bbdnotarissen.nl

AKTE VAN LEVERING

zaaknummer: @

Levering bouwgrond Plangebied Mastenbroek II, Fase 1, te Achterveld

Op @, verschenen voor mij, mr. Martijn Eelco David van der Brug, notaris te Amersfoort:

1. @, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **De Alliantie Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Hilversum, met adres 1221 EJ Hilversum, Jan van der Heijdenstraat 36, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32109391,
hierna te noemen: "verkoper";
2. @,
die na de oplevering het hierna omschreven registergoed @gaan@gaat bewonen,
hierna @tezamen te noemen: "koper";

VOLMACHT

@De volmacht is aan deze akte vastgemaakt.

@De volmacht is vastgemaakt aan een akte verleden op @ voor @mij, notaris@mr. M.E.D. van der Brug, notaris te Amersfoort.

De verschenen personen hebben mij, notaris, het volgende verklaard.

A. DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is koper het hierna omschreven registergoed te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de koopovereenkomst die verkoper en koper hebben gesloten, betreffende een kavel behorende tot een bouwplan, genaamd "Mastenbroek II" te Achterveld, Fase 1, omvattende zevenendertig (37) woningen met aan- en toebehoren (bouwnummers 7 tot en met 43), gelegen te Achterveld aan/nabij de Ruurd Visserstraat, hierna ook aangeduid met: "het bouwplan".

B. KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Koopovereenkomst

Koper en verkoper hebben een koopovereenkomst gesloten, hierna te noemen: "de koopovereenkomst". Bij de koopovereenkomst heeft verkoper het hierna omschreven registergoed verkocht aan koper. Deze koopovereenkomst is aan deze akte vastgemaakt. De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover in deze akte niet anders is bepaald.

Aannemingsovereenkomst

Koper heeft met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Koopmans Bouw B.V.**, statutair gevestigd te Enschede, met adres 7547 TD Enschede, Marssteden 66, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 06038150, hierna ook te noemen:



de "aannemer", een aannemingsovereenkomst gesloten, welke onlosmakelijk is verbonden met de koopovereenkomst, op grond waarvan de aannemer zich heeft verbonden om mede voor rekening van koper conform de betreffende verkoopomschrijving, tekening(en), omgevingsvergunning en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot de aannemingsovereenkomst behoren en zijn gedeponeed bij BolscherBrugDeijl Notarissen te Amersfoort, een woning met toe- en aanbehoren te realiseren onder de voorwaarden als in de aannemingsovereenkomst omschreven.

@Waardeloosheid inschrijving koopovereenkomst

De koopovereenkomst is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op @, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel @, nummer @. De inschrijving van de koop vond plaats op grond van artikel 7:3 Burgerlijk Wetboek. Door de inschrijving van een afschrift van deze akte van levering in de openbare registers van het kadaster wordt de inschrijving van de koop waardeloos.

C. LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die aanvaardt, @ieder voor de onverdeelde helft:

een perceel grond bestemd voor de realisatie van een woning met aan- en toebehoren, gedurende de bouw bekend onder bouwnummer @, plaatselijk bekend als @adres, kadastraal bekend gemeente @, sectie @, nummer @, groot (ongeveer) @, waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en -oppervlakte zijn toegekend,

hierna ook te noemen: "het gekochte".

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het gekochte werd verkregen door verkoper, @ten tijde van die verkrijging deel uitmakende van een groter geheel, door levering op grond van koop, waarvan blijkt uit een akte op @ verleden voor @een waarnemer van@ mr. @M.E.D. van der Brug, notaris te Amersfoort, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op @, in register Hypotheken 4, deel @, nummer @.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

E. KOOP-/AANNEEMSOM

De koopprijs voor het gekochte is @ (inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting).

@De koper moet op grond van @hoofdstuk 3 artikel 2 @onder b.@ van de koopovereenkomst ook een vergoeding betalen over de grondprijs van @.@ Koper heeft de hiervoor vermelde koopprijs, @de volgens de koopovereenkomst verschuldigde vergoeding @en de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom (een en



ander inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting), voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van BolscherBrugDeijl Notarissen als bedoeld in artikel 25 Wet op het Notarisambt.

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopsom, inclusief de (eventueel) blijkens de koopovereenkomst verschuldigde vergoeding.

@Verkoper, te dezer zake vrijwillig waarnemende de belangen van de aannemer, verleent koper kwijting voor de betaling van de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom.

De nog niet vervallen termijnen van de aanneemsom zullen door aannemer rechtstreeks aan koper worden gefactureerd.

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

1. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen

a. Door de overdracht van het gekochte krijgt koper:

- een recht van eigendom dat onvoorwaardelijk is en niet vatbaar is voor inkorting, ontbinding of vernietiging;
- een registergoed dat niet is bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten met uitzondering van de eventueel in deze overeenkomst vermelde beperkte rechten;
- een registergoed dat niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde kwalitatieve verplichtingen;
- een registergoed dat niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen.

b. Uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers blijkt dat vandaag met betrekking tot het gekochte geen publiekrechtelijke beperking bekend is in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

2. Over- of ondermaat

Een eventueel verschil tussen de werkelijke en de hiervoor vermelde maat of grootte van het gekochte geeft geen recht op vergoeding.

3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik

a. Verkoper levert het gekochte direct na ondertekening van deze akte af aan Koper in de staat waarin het gekochte zich thans bevindt.

Koper draagt vanaf dan het risico van het gekochte.



- b. De feitelijke levering vindt plaats, ongevorderd, vrij van huur, pacht en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik.
 - c. Koper is voornemens het gekochte te gaan gebruiken voor woningbouwdoeleinden.
Verkoper verklaart dat de bodem van het gekochte geschikt is voor het hiervoor genoemde gebruik.
 - d. Koper is verplicht in of op het gekochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, zoals (en voor zover van toepassing) onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, water, data aansluitingen en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het gekochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen.
 - e. Ten aanzien van het in eigen gebruik en genot aanvaarden van het gekochte door koper en de verdeling tussen koper en de aannemer van het risico van het gekochte en de daarop te realiseren woning tijdens de bouw geldt hetgeen daaromtrent is bepaald in de koopovereenkomst en de aanneemovereenkomst.
4. Garantieregeling SWK
Het gekochte maakt deel uit van een door de stichting: Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) geregistreerd project en is ingeschreven onder registratienummer @.
Koper verklaart het betreffende garantie-certificaat te hebben ontvangen.
5. Baten en Lasten
De baten en lasten van het gekochte zijn met ingang van vandaag voor rekening van koper.
6. Verklaringen van verkoper
Verkoper verklaart:
- a. bevoegd te zijn tot levering van het gekochte;
 - b. er zijn tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het gekochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
 - c. het gekochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
 - d. het gekochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 3 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
 - e. met betrekking tot het gekochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease.
- Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de



koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.

7. Overdracht van rechten

- a. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het gekochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het gekochte bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze op naam van koper te laten stellen.
- b. Verkoper verleent hierbij aan koper een onherroepelijke volmacht om de hiervoor bedoelde rechten uit te oefenen. Koper neemt deze volmacht aan. De volmacht wordt verleend (mede) in het belang van koper en maakt deel uit van deze akte. De volmacht eindigt op de datum van oplevering zoals bedoeld in de koopovereenkomst. Verkoper zal zolang de volmacht bestaat, niet de hiervoor omschreven rechten uitoefenen.

7. Kosten

De kosten verbonden aan de onderhavige levering en overdracht, waaronder wordt verstaan de notariskosten, de kadastrale kosten, de verschuldigde omzetbelasting en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten zijn voor rekening van verkoper, met dien verstande dat de verschuldigde omzetbelasting in de door koper verschuldigde koopprijs is verdisconteerd.

De kosten verbonden aan wegens hypothecaire financiering van het gekochte inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van koper.

8. Uitwerking ontbindende en opschortende voorwaarden

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst danwel in nadere overeenkomsten die op de koop en aanneming betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Alle opschortende voorwaarden die zijn overeengekomen zijn in vervulling gegaan danwel zijn komen te vervallen.

Partijen kunnen zich terzake van de koopovereenkomst en de onderhavige levering niet meer op een ontbindende en/of opschortende voorwaarde beroepen.

9. Bedenktime

Het recht van koper om gedurende zeven dagen na de terhandstelling van de koopovereenkomst deze koop te ontbinden, is vervallen door verloop van deze termijn.



G. BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Voor wat betreft bestaande bijzondere bepalingen met betrekking tot het gekochte wordt verwezen naar:

- voormelde akte van levering, waarbij verkoper het gekochte in eigendom verkreeg, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4, deel @, nummer @, waarin onder meer staat vermeld, woordelijk luidende:

begin citaat

"1. VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN/KETTING- EN BOETEBEDINGEN

Verkoper en Koper zijn in artikel 5 van de Koopovereenkomst het navolgende overeengekomen, woordelijk luidende als volgt:

begin citaat

"5. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN / KETTING- EN BOETEBEDINGEN)

- 1. In de Akte van Levering worden de navolgende bepalingen opgenomen, dit voor zover mogelijk in de vorm van een kwalitatieve verplichting of een kettingsbeding, welke worden doorgelegd naar eventuele rechtsopvolgers.*
- 2. De Alliantie is verplicht om voor oplevering per woning minimaal het in het VO Inrichtingsplan voorgeschreven aantal parkeerplaatsen (opstelplaatsen voor auto's) met een maat van minimaal 2,5 bij 5 meter per parkeerplaats aan te leggen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen moeten in stand worden gehouden, moeten bereikbaar zijn vanaf de openbare weg. De aangelegde parkeerplaatsen moeten in stand worden gehouden en mogen niet worden verwijderd en/of voor een personenauto onbereikbaar of onberijdbaar worden gemaakt.*
- 3. In het Beeldkwaliteitsplan is als verplichting opgenomen dat erfafscheidingen (zowel gebouwde – als groene erfafscheidingen) worden mee ontworpen en dat deze duurzaam in stand dienen te worden gehouden om de aansluiting van het plangebied op de natuur zo natuurlijk mogelijk vorm te geven en in stand te houden. Deze verplichting brengt met zich mee dat de Alliantie verantwoordelijk is voor ontwerp en realisatie van erfafscheidingen en bijgebouwen en dat zij deze verplichtingen zal doorleggen naar kopers van woningen. Afhankelijk van de ligging van kavels en hetgeen daarover in het Beeldkwaliteitsplan is opgenomen zal de Alliantie er voor zorg dragen dat de verplichtingen voor kopers van woningen helder in de Akte van Levering worden vastgelegd.*
- 4. De Alliantie zal de in of op het Verkochte aanwezige voorzieningen van algemeen nut dulden. Het betreft onder meer de voorzieningen van elektrische energie, water, glasvezel, kabel, armaturen ten behoeve van openbare verlichting, telefoonaansluitingen, hemelwaterafvoer en dergelijke. De Alliantie*



zal gedogen dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. De Alliantie zal geen activiteiten op of nabij het Verkochte uitvoeren waardoor schade aan bedoelde voorzieningen zou kunnen ontstaan.

De Alliantie zal geen activiteiten op of nabij het Verkochte uitvoeren waardoor schade aan bedoelde voorzieningen zou kunnen ontstaan. De Alliantie is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan de voorzieningen in of op het Verkochte.

- 5. Partijen vestigen hierbij de dit artikel opgenomen verplichtingen om te dulden, te gedogen en niet te doen als kwalitatieve verplichtingen jegens de gemeente Leusden die dit voor zich aanvaardt.*
- 6. Partijen vestigen hierbij de in dit artikel genoemde verplichtingen om te doen als ketting-/boetebeding jegens de gemeente Leusden die dit voor zich aanvaardt.*
- 7. De kwalitatieve verplichtingen en de ketting-/boetebedingen en al het verdere in bovenvermelde bepalingen in dit artikel genoemde zal bij overdracht van een geheel of een gedeelte van het Verkochte alsmede bij de vestiging van een beperkt genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht woordelijk (waarbij voor Alliantie Koper wordt genoemd) in de desbetreffende akte(n) moeten worden opgenomen, waarbij de opvolgende verkrijger zich zal verbinden tot naleving van het hiervoor bepaalde en waarbij de verbintenis voor of namens de gemeente Leusden of andere belanghebbende(n) wordt aangenomen.*
- 8. Bij niet of niet volledige nakoming van de hiervoor omschreven verplichtingen en na ontvangst van de hem door de Gemeente gezonden schriftelijke aanmaning, waarin een redelijke termijn tot herstel wordt gegund, is de nalatige in verzuim en is hij aan de Gemeente een door het enkele feit van de niet-nakoming onmiddellijk opeisbare boete, groot € 1.000,- per dag verschuldigd, ingaande op de dag waarbij de door de Gemeente in de schriftelijke aanmaning gestelde termijn eindigt en wel tot aan de dag waarop de nalatige aan zijn verplichting voldoet of de dag waarop de akte wordt gepasseerd waarbij het hiervoor bepaalde alsnog aan de verkrijger wordt opgelegd en onverminderd het recht van de Gemeente om (aanvullende) schadevergoeding met rente en kosten te vorderen.*
- 9. Naast de hier opgenomen verplichtingen zal de Alliantie er zelf voor zorg dragen dat de gebruikelijke bepalingen zoals onder meer maar niet uitsluitend bepalingen ten aanzien van burenrrechtelijke verplichtingen, en een regeling van een recht van overpad over de achter een deel van de woningen gelegen achterpaden zodat bewoners via die achterpaden bij hun woning kunnen geraken en dergelijke op een juiste wijze in de Akte(n) van Levering worden opgenomen."*

einde citaat



In aanvulling op casu quo ter nadere inkleuring van het vorenstaande komen Verkoper en Koper hierbij overeen dat de in het hiervoor geciteerde artikel 5 van de Koopovereenkomst opgenomen verplichtingen:

- *voor zover het betreft verplichtingen tot "dulden" en/of "niet-doen", door inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers voor registergoederen zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte (of een gedeelte daarvan) onder bijzondere titel verkrijgen en tevens daaraan gebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik met betrekking tot het Verkochte verkrijgen.*
- *voor zover het betreft verplichtingen tot "doen", bij wijze van derdenbeding (kettingsbeding) aan Koper worden opgelegd en dat deze bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte danwel bij verlening van een beperkt zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht op een (gedeelte van) het Verkochte, aan de verkrijger of genotsgerechtigde worden opgelegd en ten behoeve van de Gemeente worden aangenomen, zulks op straffe van verbeurte van een boete zoals in lid 8. van voormeld citaat omschreven met de daarbij opgenomen bepalingen.*

Het vorenstaande wordt bij deze door de Gemeente aangenomen. Ter zake deze verplichtingen wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Gemeente."

einde citaat

- eerdere overdrachten van kavels behorende tot het bouwplan waarbij gelijklopende bijzondere bepalingen zijn gevestigd/opgelegd en (mogelijk) op het gekochte van toepassing zijn verklaard als hierna onder H. en I. gemeld.

Aanvaarding

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.

H. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN TER LEGALISATIE BOUWKUNDIGE SITUATIE OPENBAAR GEBIED

Verkoper en Koper komen hierbij overeen te verlenen en te vestigen al zodanige erfdiensbaarheden als noodzakelijk zullen zijn om hetgeen bij de eerste goedgekeurde bouw binnen het bouwplan "Mastenbroek II" te Achterveld tot uitvoering is/wordt gebracht te legaliseren.

Ter uitvoering van het vorenstaande vestigen Verkoper en Koper, die hierbij aanvaarden, over en weer ten behoeve en ten laste van het gekochte en de bij @Verkoper in eigendom zijnde percelen kadastraal bekend gemeente @Stoutenburg, sectie @ nummers @ en @, bestemd tot openbaar gebied en welke na de bouwrealisatie zullen worden (terug)geleverd aan de gemeente Leusden:

- a. de erfdiensbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie,



inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat ter uitvoering de eerste goedgekeurde bouw eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, in stand gehouden worden, worden onderhouden en zo nodig hersteld of vernieuwd;

b. de erfdienstbaarheid van overbouw,

inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat de door Koper te realiseren woningen gedeeltelijk boven het dienend erf uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de te realiseren woningen met toebehorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht.

@I. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN KETTINGBEDINGEN

Partijen zijn blijkens de Koopovereenkomst voorts overeengekomen de navolgende bijzondere lasten en beperkingen te verlenen, vestigen respectievelijk op te leggen:

1. Erfdienstbaarheden in verband met burensrecht/eigendomsrecht strijdige situaties

Verkoper en koper zijn overeengekomen dat de navolgende erfdienstbaarheden worden verleend, ten laste en ten behoeve, over en weer, van alle aan elkaar grenzende bouw kavels in het bouwplan, in de onderhavige akte ten behoeve en ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Stoutenburg, sectie @B, nummers @, waaronder het gekochte, zijnde respectievelijk bouwnummers @ en @, welke erfdienstbaarheden bij deze door partijen worden gevestigd en aanvaard (een en ander voorzover niet eerder gevestigd bij eerdere overdrachten van woningen behorende tot het bouwplan en voorzover nog aan de verkoper in eigendom toebehorende):

- a. de erfdienstbaarheid van deuren, ramen, licht- en luchtopeningen, inhoudende het recht tot het hebben, houden en vervangen van deuren, ramen, licht- en luchtopeningen in de op het heersend erf gestichte opstallen, eventueel aanwezig op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt, en die ook inhoudt het recht om zo nodig het dienend erf te betreden voor onderhoud en reparatie aan bedoelde werken.
- b. de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor het dienend erf om in de tuinen beplantingen of bebouwing (waaronder grensafscheidingen, zoals schuttingen) aan te brengen of toe te laten op een zodanige wijze, dat hierdoor het uitzicht vanuit de zich op het heersend erf bevindende woningen wordt belemmerd.
- c. de erfdienstbaarheid van overbouw/inbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de op het heersend erf gebouwde of te bouwen opstallen, inclusief een eventuele uitbouw, gedeeltelijk op het dienend erf zijn of worden gebouwd, hierboven uitsteken of de versnijdingen van de funderingen in



het dienend erf zijn gelegen of de bij de opstallen behorende leidingen in het dienend erf zijn aangebracht.

Het recht van overbouw en inbouw omvat mede de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de gerechtigde zo nodig het dienend erf betreedt voor onderhoud en reparatie van bedoelde werken.

- d. de erfdienstbaarheid van legalisatie van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat ter uitvoering de eerste goedgekeurde bouwplannen eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties tot stand worden gebracht en in stand gehouden worden, waaronder onder meer wordt verstaan inankering en/of inbalking in de aangrenzende buitenmuur van de op het dienend erf te realiseren/gerealiseerde opstal(len) en de aanwezigheid van ondergrondse leidingen en kabels en dergelijke in het dienend erf, mede omvattende het recht voor de gerechtigde tot het dienend erf om het dienend erf te betreden voor onderhoud en reparatie, een en ander op de minst bezwarende wijze;
- e. de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om het overlopende water van de volgens de van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen of gebouwde woning of de daarbij behorende schuur, casu quo garage, daken, goten, leidingen en putten te ontvangen;
- f. de erfdienstbaarheid van drainage, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf het (eventueel) door de verkoper onder respectievelijk naast de woning aan te leggen drainagesysteem/ drainageleiding in stand te houden en te onderhouden. De koper heeft de verplichting het drainagesysteem/de drainageleiding steeds deugdelijk te laten functioneren en het deugdelijk functioneren niet te belemmeren.

De eigenaar van het dienende erf moet steeds dulden dat de tuin wordt betreden om de gewenste onderhouds- en vernieuwingswerkzaamheden uit te voeren. Het is niet toegestaan tuinbeplanting zodanig aan te brengen dat de wortels daarvan het aangebrachte drainagesysteem/drainageleiding aantast of ondermijnt, boven bedoeld systeem/leiding een bouwwerk op te richten, niet opneembare erfverharding aan te brengen of graafwerkzaamheden te verrichten.

De onderhouds- en herstelkosten van de drainageleiding, de tuinbeplanting en de opneembare erfverharding komen voor rekening ten behoeve van wiens kavels/woningen de drainageleiding dient; overigens zal de eigenaar geen enkele aanspraak op enige verdere vergoeding kunnen maken.

@. **Gedooqplicht kabels, leidingen en dergelijke**

Verkoper en koper zijn overeengekomen ter nadere inkleuring van de eerder gevestigde kwalitatieve verplichting(en) en kettingbeding(en) terzake dat koper jegens de overige eigenaars van een kavel in het bouwplan, de gemeente Leusden en/of de daarvoor



verantwoordelijke instanties verplicht is de aanwezigheid te dulden van voorzieningen ten algemene nutte, zoals (en voor zover van toepassing) onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, water, glasvezel- of andere data-aansluitingen, armaturen ten behoeve van openbare verlichting, aanduiding van huisnummering en/of straatnamen en dergelijke en te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd.

Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het gekochte waardoor schade aan bedoelde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen in het gekochte.

@. Handhavingsplicht erfafscheidingen/hagen

Verkoper en koper zijn met elkaar overeengekomen ter nadere inkleuring van de eerder gevestigde kwalitatieve verplichting(en) en kettingbeding(en) terzake dat het koper jegens de andere eigenaars van een bouwkaavel in het bouwplan en/of de gemeente Leusden niet is toegestaan de bij de realisatie van het bouwplan op het gekochte aan te brengen/aangebrachte erfafscheiding(en) te (doen) verwijderen en/of daarvoor een andersoortige erfafscheiding te (doen) plaatsen. Het vorenstaande geldt zowel voor eventuele bij de eerste bouwrealisatie aan te brengen hekwerken of muren als voor ha(a)g(en) of andersoortige groenvoorzieningen die als erfafscheiding op het gekochte worden aangebracht. Het is koper niet toegestaan handelingen te (doen) verrichten welke schade kunnen aanbrengen aan de erfafscheiding danwel beschadiging tot gevolg hebben aan het betreffende materiaal of - voor zover het ha(a)g(en) of andersoortige groenvoorzieningen betreft - tot afsterving kunnen leiden.

De aanplant van eventuele ha(a)g(en) of andersoortige groenvoorzieningen zal (zo mogelijk) in het eerst volgende plantseizoen plaatsvinden.

Bij de aanplant kunnen de eventuele hagen nog niet op de volgens huidige regelgeving voorgeschreven hoogte zijn.

Koper is verplicht zorg te dragen voor het onderhoud, de instandhouding en eventuele vernieuwing van de erfafscheiding casu quo bij afsterving van eventuele ha(a)g(en) of andersoortige groenvoorzieningen welke bij de eerste bouwrealisatie zijn aangebracht voor herbeplanting zorg te dragen.

[@optie bij bouwnummers 7 tot en met 19, 25, 29 en 30](#)

@. Handhavingsplicht parkeerplaatsen

Verkoper en koper zijn ter nadere inkleuring van de eerder gevestigde kwalitatieve verplichting(en) en kettingbeding(en) terzake met betrekking tot de op het gekochte gerealiseerde/te realiseren parkeerplaats(en) het navolgende overeengekomen:

Koper is jegens de andere eigenaars van een kavel in het bouwplan en de gemeente Leusden verplicht om de parkeerplaats(en), welke op het betreffende perceel (op eigen



terrein) wordt/worden gerealiseerd, te dulden, te handhaven, in stand te houden, te onderhouden en wanneer noodzakelijk te vervangen.

Koper dient tevens de ontsluiting van bedoelde parkeerplaats(en) op eigen erf in stand te houden en dient deze ontsluiting te onderhouden en zonodig te vervangen. Koper mag bedoelde parkeerplaats(en) niet verwijderen en/of voor een personenauto's onbereikbaar -of onberijdbaar maken.

@einde optie

@optie bij bouwnummers 14 tot en met 17

@. **Handhavingsplicht talud/beschoeiing**

Verkoper en koper zijn met betrekking tot het van het gekochte deel uitmakende talud en/of gedeelte van de oever(beschoeiing) van de vijver (zijnde de Water Afvoer Drainage en Infiltratievoorziening ofwel "WADI" als hiervoor omschreven) op het aangrenzende perceel het navolgende overeengekomen:

Koper is jegens de gemeente Leusden @en/of het waterschap: Waterschap Vallei en Veluwe verplicht om het talud en/of de oever met houten beschoeiing/damwand - voor zover deze zich op het gekochte bevinden - zoveel mogelijk in stand te (doen) houden, daaraan geen wijzigingen aan te brengen en zich te onthouden van activiteiten op of nabij het gekochte waardoor schade aan het talud en/of de oever met houten beschoeiing/damwand zou kunnen ontstaan. Het onderhoud van het talud en/of de oever met houten beschoeiing/damwand wordt verzorgd door- en op kosten van de gemeente Leusden @en/of het waterschap: Waterschap Vallei en Veluwe.

Koper is verplicht te dulden dat eventuele verankering en bedrading van de beschoeiing in en boven het gekochte worden aangebracht, in stand gehouden, onderhouden en vernieuwd.

Het is koper in aanvulling op het vorenstaande uitdrukkelijk niet toegestaan:

- in het water aarde, zand, tuinafval of dergelijke te storten;
- op een strook grond ter breedte van één meter langs het talud casu quo de oever bomen, hakhout of struikgewas aan te brengen;
- een vlonder of een ander bouwwerk op het talud, de oever en/of het water aan te brengen,

een en ander onverminderd het daaromtrent bepaalde in de keur (gebods- en verbodsbepalingen voor het water en de taluds casu quo oevers) van het waterschap: Waterschap Vallei en Veluwe. Koper verklaart bedoelde gebods- en verbodsbepalingen in acht te zullen nemen.

@einde optie

@. **Verplichting tot zelfbewoning**

Verkoper en koper zijn - zulks ter uitvoering van hetgeen daaromtrent tussen verkoper en de gemeente Leusden is afgesproken - het navolgende overeengekomen:

1. Koper is jegens de gemeente Leusden verplicht om het gekochte casu quo de daarop te realiseren woning zelf (met eventuele partner en/of andere gezinsleden) te (gaan)



- bewonen (zelfbewoningsplicht) gedurende een termijn van **vijf (5) jaar** met ingang van de datum waarop koper (met eventuele partner en/of andere gezinsleden) staat ingeschreven als bewoner van het gekochte casu quo de daarop te realiseren woning in de Basisregistratie Personen).
2. Het is koper gedurende de hiervoor bedoelde periode niet toegestaan het gekochte aan (een) derde(n) (niet zijnde eerstegraads bloed- of aanverwanten van koper) te verhuren of in gebruik te geven.
Hierbij geldt dat bewoning, huur of gebruik door eerstegraads bloed- of aanverwanten van koper materieel gelijkgesteld is aan zelfbewoning door koper.
 3. De Gemeente Leusden kan geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van vorenstaande verplichtingen als er sprake is van dringende bijzondere omstandigheden, welke buiten verhouding staan tot het algemeen belang dat met de toepassing van dit artikel is gediend en die maken dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onverkorte uitvoering van dit artikel onaanvaardbaar is (bijvoorbeeld indien koper danwel eventuele partner en/of (één van de) andere gezinsleden redelijkerwijs genoodzaakt is tot verhuizing wegens ziekte (invaliditeit daaronder begrepen) of verandering van werkkring van koper).
 4. Koper verplicht zich om, indien hij overgaat tot vervreemding van het gekochte aan een derde@ (zulks met inachtneming van het hierna nader omschreven verbod tot doorverkoop)@, de in dit artikel bedoelde verplichtingen voor de resterende termijn bij wijze van kettingbeding op te leggen aan de verkrijger en/of diens rechtsopvolger(s) in de eigendom van het gekochte.
 5. Indien koper tekortschiet(en) in de nakoming van voormelde verplichtingen, verbeurt koper ten behoeve van de gemeente Leusden een terstond en zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete ter hoogte van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).
 6. Waar in dit artikel wordt vermeld "koper" dient te worden gelezen "koper en/of diens rechtsopvolger(s)".
 7. Na verloop van de hiervoor onder 1. bedoelde termijn komt het onderhavige artikel te vervallen.

@optie bij bouwnummers 26, 27, 28, 31 en 32

@. Verbod tot doorverkoop

Verkoper en koper zijn - zulks ter uitvoering van hetgeen daaromtrent tussen verkoper en de gemeente Leusden is afgesproken en in aanvulling op voormelde zelfbewoningsplicht - het navolgende overeengekomen:

1. Het is koper jegens de gemeente Leusden verboden het gekochte met de daarop te realiseren woning te vervreemden gedurende een termijn van **drie (3) jaar** met ingang van de datum waarop koper (met eventuele partner en/of andere gezinsleden) staat ingeschreven als bewoner van het gekochte casu quo de daarop te realiseren woning in de Basisregistratie Personen).



2. Onder vervreemding als hiervoor onder 1. bedoeld wordt verstaan:
overdracht van het gekochte of een gedeelte daarvan krachtens koop, schenking, ruil, huurkoop, inbreng of een andere obligatoire overeenkomst welke de strekking heeft een ander de (economische) eigendom en/of exploitatierechten te verschaffen alsmede elke overeenkomst of andere (rechts)handeling in welke vorm en onder welke benaming ook aangegaan of verricht, strekkende tot het anderszins doen overgaan van het gekochte op een derde.
Met vervreemding wordt gelijkgesteld verhuur, verpachting of de vestiging van een beperkt zakelijk (genots)recht op het gekochte voor een periode van meer dan een half jaar.
3. Onder vervreemding als hiervoor onder 1. bedoeld wordt niet verstaan:
 - overdracht wegens een eventuele gedwongen verkoop (zoals bij executie na beslaglegging of parate executie door een hypothecaire schuldeiser) of
 - toebedeling en levering van het gekochte op basis van:
 - i) een uiterste wilsbeschikking (krachtens erfstelling, legaat of testamentaire last), danwel
 - ii) een overeenkomst tot verdeling wegens echtscheiding, beëindiging van een geregistreerd partnerschap of beëindiging relatie/samenwoning, waarbij het gekochte aan één van beide (ex-) partners wordt toebedeeld,
een en ander uitsluitend indien daarbij alle in het onderhavige artikel bedoelde verplichtingen van koper ten behoeve van de gemeente Leusden als kettingbeding worden opgelegd aan degene(n) aan wie het gekochte wordt toegedeeld.
Er is (ook) geen sprake van vervreemding als het gekochte onder algemene titel overgaat op een ander door overlijden of door een huwelijk of geregistreerd partnerschap aan te gaan in (algehele) gemeenschap van goederen.
4. De Gemeente Leusden kan geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van vorenstaande verplichtingen als er sprake is van dringende bijzondere omstandigheden, welke buiten verhouding staan tot het algemeen belang dat met de toepassing van dit artikel is gediend en die maken dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onverkorte uitvoering van dit artikel onaanvaardbaar is (bijvoorbeeld indien koper danwel eventuele partner en/of (één van de) andere gezinsleden redelijkerwijs genoodzaakt is tot verhuizing wegens ziekte (invaliditeit daaronder begrepen) of verandering van werkkring van koper).
5. Indien koper tekortschiet in de nakoming van voormelde verplichtingen, een en ander na daartoe door de gemeente Leusden te zijn aangemaand, waarbij de gemeente Leusden koper een redelijke termijn heeft gegund alsnog over te gaan tot nakoming, verbeurt koper ten behoeve van de gemeente Leusden een boete ter hoogte van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), een en ander onverminderd het recht van de gemeente Leusden tot het vorderen van vergoeding van de daadwerkelijk geleden schade.



Bedoelde boete is niet verschuldigd, indien de nalatige aannemelijk maakt dat de niet-nakoming hem in redelijkheid niet valt toe te rekenen, bijvoorbeeld op grond van verontschuldigbare onbekendheid met de betreffende verplichting.

6. Waar in dit artikel wordt vermeld "koper" dient te worden gelezen "koper en/of diens rechtsopvolger(s)".
7. Na verloop van de hiervoor onder 1. bedoelde termijn komt het onderhavige artikel te vervallen.

@einde optie

Kwalitatieve verplichtingen

Verkoper en koper komen hierbij overeen dat de hiervoor onder @ genoemde bepalingen, voor zover het betreft een verplichting tot een dulden en/of niet-doen, gelden als kwalitatieve verbintenissen, zodat deze verbintenissen van rechtswege zullen overgaan op degenen die het gekochte onder bijzondere titel verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het gekochte verkrijgen. Ter uitvoering van het vorenstaande wordt hierbij vastgelegd dat de hierboven bedoelde verplichtingen worden gevestigd en/of verleend als kwalitatieve rechten casu quo verplichtingen als bedoeld in artikel 252 lid 2 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, rustend op het gekochte, zodanig dat deze bij elke eigendomsoverdracht van en/of vestiging van een beperkt genotsrecht op het gekochte daarop blijven rusten en zullen overgaan op degene(n) die het gekochte verkrijgt/verkrijgen, hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel, en dat mede-gebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik ervan zullen verkrijgen.

Kettingbedingen

De hiervoor onder @ genoemde bepalingen/verplichtingen tot dulden, niet-doen, alsmede de verplichtingen tot doen worden - voor zoveel noodzakelijk - ook opgelegd als kettingbedingen ten laste van koper en diens rechtsopvolger(s) onder algemene titel en ten behoeve van de gemeente Leusden, mitsdien onder de verplichting van de koper en diens rechtsopvolger(s) onder algemene titel om bij enige overgang onder bijzondere titel deze verplichtingen, alsmede het in dit kettingbeding bepaalde, voor zover nodig aan zijn rechtverkrijgende(n) op te leggen en deze verkrijger(s) te verplichten om deze verplichtingen en het onderhavige kettingbeding wederom op te leggen aan diens rechtsopvolger(s) bij elke volgende overgang onder bijzondere titel. Voor elke overtreding van een of meer van deze verplichtingen verbeurt de overtreder na behoorlijke ingebrekestelling een boete van vijftigduizend euro(€ 50.000,00) per overtreding, ongeacht de schade die uit deze overtreding mocht voortvloeien voor de verkoper.

Aanvaarding

Verkoper verklaart dat zij hiermee heeft voldaan aan haar jegens de gemeente Leusden geldende verplichting(en) voortvloeiende uit de samenwerkingsovereenkomst, de opgemelde verplichtingen op te leggen aan koper en/of kwalitatieve verplichtingen te vestigen en/of erfdiensbaarheden te vestigen als hierboven gemeld.



De bepalingen ten behoeve van de gemeente Leusden of derden worden hierbij door verkoper, vrijwillig waarnemende de belangen van de gemeente Leusden, voor de gemeente Amersfoort of voor die derden aangenomen.

@J. OMZET-/OVERDRACHTSBELASTING

Verkoper is ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Het gekochte 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 van rechtswege omzetbelasting ter zake van de levering van het gekochte is verschuldigd. Verkoper garandeert dat het gekochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

Koper verklaart bij deze een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat hij in verband met de verkrijging van het gekochte bij deze akte geen overdrachtsbelasting verschuldigd is.

@K. VOLMACHTEN

Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers werkzaam ten kantore van mij, notaris, om, voor zover nodig, over te gaan tot de navolgende rechtshandelingen:

- Volmacht opstalrecht(en) nutsvoorzieningen
opstalrechten te vestigen ten behoeve van nutsbedrijven in verband met de in eigendom aan bedoelde nutsbedrijven verblijvende nutsvoorzieningen, zoals kabels en leidingen met bijbehorende installaties, die dienen te worden aangelegd in het gekochte danwel de gemeenschap waar het gekochte deel van uitmaakt.
- Volmacht rectificaties
zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het gekochte 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 16 en volgende van Boek 3 van het 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 koopovereenkomst en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

@L. SLOTBEPALINGEN

ENERGIELABEL

Bij de oplevering van de op het gekochte te realiseren woning zal het definitief energielabel aan koper worden overhandigd.

**WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE**

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

BIJLAGEN

Aan deze akte wordt gehecht:

- de volmacht@en;
- de tekening@en;
- de koopovereenkomst;
- de aannemingsovereenkomst.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Amersfoort op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht.

De verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, met de inhoud in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Daarna is deze akte, na beperkte voorlezing, door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om