

Leesexemplaar, versie 1-12-2025. Aan deze versie kunnen geen rechten worden ontleend.

**AKTE VAN LEVERING / AANGAAN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN /
VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID (ONDER OPSCHORTENDE VOORWAARDE)
/ KETTINGBEDING**

(30 wooneenheden De Draai te Heerhugowaard, Project 'De Wende' fase 8)

Kenmerk: 9116858/rvr

Op * verschenen voor mij, mr. *Margaretha Alegunda Regina van Rijswijk, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Saskia Juffermans-de Vries, notaris gevestigd te Dijk en Waard:

1. * [medewerker Actus Notarissen]
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Dijk en Waard**, statutair gevestigd te Heerhugowaard, feitelijk adres Parelhof 1, 1703 EZ Heerhugowaard, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer: 85028827; en
2. * [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 1, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer: 08013158.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

A. CONSIDERANS

- (i) Gemeente en Koper hebben op acht oktober tweeduizend veertien een samenwerkingsovereenkomst gesloten (met kenmerk CTR1401854) ten aanzien van het project De Wende, waar het Project deel van uitmaakt.
- (ii) De hiervoor onder (i) gemelde samenwerkingsovereenkomst is – in het kader van de verkoop en levering van het Project – door Partijen nader uitgewerkt in de Koopovereenkomst.
- (iii) Koper zal het Project ontwikkelen.
- (v) Gemeente en Koper wensen thans, voor zover het betreft de levering van het Verkochte, uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst en verklaren mij, notaris en Actus Notarissen daartoe opdracht te hebben gegeven.

B. DEFINITIES

1. 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 Stationsplein 85, 1703 WE Heerhugowaard, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34303539;

Algemene Verkoopvoorwaarden:

de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Dijk en Waard, zoals vastgesteld bij besluit van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente op twintig mei tweeduizend vijfentwintig;

Bouwnummer 1:

het perceel (bouw)grond met de zich op die grond bevindende (nog te realiseren) opstallen bestaande uit een twee-onder-een-kap woning met garage, een parkeerplaats en verdere aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als *, * te Heerhugowaard, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie P nummer * (ongeveer) groot *, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;

Bouwnummer 2:

het perceel (bouw)grond met de zich op die grond bevindende (nog te realiseren) opstallen bestaande uit een twee-onder-een-kap woning met garage, een parkeerplaats en verdere aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als *, * te Heerhugowaard, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie P nummer * (ongeveer) groot *, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;

Bouwnummer 3:

het perceel (bouw)grond met de zich op die grond bevindende (nog te realiseren) opstallen bestaande uit een twee-onder-een-kap woning met garage, een parkeerplaats en verdere aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als *, * te Heerhugowaard, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie P nummer * (ongeveer) groot *, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;

Bouwnummer 4:

het perceel (bouw)grond met de zich op die grond bevindende (nog te realiseren) opstallen bestaande uit een twee-onder-een-kap woning met garage, een parkeerplaats en verdere aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als *, * te Heerhugowaard, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie P nummer * (ongeveer) groot *, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;

Bouwnummer 5:

het perceel (bouw)grond met de zich op die grond bevindende (nog te realiseren) opstallen bestaande uit een twee-onder-een-kap woning met garage, een parkeerplaats en verdere aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als *, * te Heerhugowaard, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie P nummer * (ongeveer) groot *, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;

Bouwnummer 6:

het perceel (bouw)grond met de zich op die grond bevindende (nog te realiseren) opstallen bestaande uit een twee-onder-een-kap woning met garage, een parkeerplaats en verdere aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als *, * te Heerhugowaard, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie P nummer * (ongeveer) groot *, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;

Bouwnummer 7:

het perceel (bouw)grond met de zich op die grond bevindende (nog te realiseren) opstallen bestaande uit een twee-onder-een-kap woning met garage, een parkeerplaats en verdere aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als *, * te Heerhugowaard, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie P nummer * (ongeveer) groot *, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;

Bouwnummer 8:

het perceel (bouw)grond met de zich op die grond bevindende (nog te realiseren) opstallen bestaande uit een twee-onder-een-kap woning met garage, een parkeerplaats en verdere

aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als *, * te Heerhugowaard, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie P nummer * (ongeveer) groot *, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;

Bouwnummer 9:

het perceel (bouw)grond met de zich op die grond bevindende (nog te realiseren) opstallen bestaande uit een twee-onder-een-kap woning met garage, een parkeerplaats en verdere aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als *, * te Heerhugowaard, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie P nummer * (ongeveer) groot *, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;

Bouwnummer 10:

het perceel (bouw)grond met de zich op die grond bevindende (nog te realiseren) opstallen bestaande uit een twee-onder-een-kap woning met garage, een parkeerplaats en verdere aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als *, * te Heerhugowaard, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie P nummer * (ongeveer) groot *, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;

Bouwnummers 11 tot en met 20:

het perceel (bouw)grond met de zich op die grond bevindende (nog te realiseren) opstallen bestaande uit een gebouw, welke zal worden gesplitst in tien woonappartementen met verdere aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als * tot en met *, * te Heerhugowaard, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie P nummer * (ongeveer) groot *, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;

Bouwnummer 21:

het perceel (bouw)grond met de zich op die grond bevindende (nog te realiseren) opstallen bestaande uit een hoekwoning met verdere aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als *, * te Heerhugowaard, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie P nummer * (ongeveer) groot *, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;

Bouwnummer 22:

het perceel (bouw)grond met de zich op die grond bevindende (nog te realiseren) opstallen bestaande uit een rijwoning met verdere aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als *, * te Heerhugowaard, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie P nummer * (ongeveer) groot *, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;

Bouwnummer 23:

het perceel (bouw)grond met de zich op die grond bevindende (nog te realiseren) opstallen bestaande uit een rijwoning met verdere aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als *, * te Heerhugowaard, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie P nummer * (ongeveer) groot *, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;

Bouwnummer 24:

het perceel (bouw)grond met de zich op die grond bevindende (nog te realiseren) opstallen bestaande uit een hoekwoning met verdere aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als *, * te Heerhugowaard, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie P nummer * (ongeveer) groot *, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;

Bouwnummer 25:

het perceel (bouw)grond met de zich op die grond bevindende (nog te realiseren) opstallen bestaande uit een twee-onder-een-kap woning met garage, een parkeerplaats en verdere aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als *, * te Heerhugowaard, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie P nummer * (ongeveer) groot *, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;

Bouwnummer 26:

het perceel (bouw)grond met de zich op die grond bevindende (nog te realiseren) opstallen bestaande uit een twee-onder-een-kap woning met garage, een parkeerplaats en verdere aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als *, * te Heerhugowaard, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie P nummer * (ongeveer) groot *, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;

Bouwnummer 27:

het perceel (bouw)grond met de zich op die grond bevindende (nog te realiseren) opstallen bestaande uit een twee-onder-een-kap woning met garage, een parkeerplaats en verdere aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als *, * te Heerhugowaard, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie P nummer * (ongeveer) groot *, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;

Bouwnummer 28:

het perceel (bouw)grond met de zich op die grond bevindende (nog te realiseren) opstallen bestaande uit een twee-onder-een-kap woning met garage, een parkeerplaats en verdere aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als *, * te Heerhugowaard, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie P nummer * (ongeveer) groot *, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;

Bouwnummer 29:

het perceel (bouw)grond met de zich op die grond bevindende (nog te realiseren) opstallen bestaande uit een woonhuis met garage, twee (2) parkeerplaatsen en verdere aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als *, * te Heerhugowaard, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie P nummer * (ongeveer) groot *, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;

Bouwnummer 30:

het perceel (bouw)grond met de zich op die grond bevindende (nog te realiseren) opstallen bestaande uit een woonhuis met garage, twee (2) parkeerplaatsen en verdere aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als *, * te Heerhugowaard, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie P nummer * (ongeveer) groot *, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;

Gemeente:

Gemeente Dijk en Waard, voornoemd;

Koopovereenkomst:

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

Koper:

BPD Ontwikkeling B.V., voornoemd;

Kwaliteitsrekening:

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

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:

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

Project:

meerdere percelen bouwterrein (het Verkochte), gelegen in plangebied De Draai te Heerhugowaard, bestemd om te worden gebruikt voor de realisering van dertig woningen met bijbehorende berging, waarvan veertien twee-onder-een-kap woningen met garage en een parkeerplaats, twee vrij staande woningen met garage en twee parkeerplaatsen, twee hoekwoningen, twee rijwoningen en twintig appartementsrechten vormende zogenaamde beneden- en bovenwoningen, zoals schetsmatig aangegeven op de Situatietekening;

Situatietekening:

twee aan deze akte gehechte juridische situatietekeningen, waarop is weergegeven het Project (Bijlage);

Verkochte:

Bouwnummers 1 tot en met 30, tezamen dan wel afzonderlijk (al naar gelang de context). Het verkochte is belast met een *elftal onder O. *WAARDELOOSHEID *ZAKELIJKE RECHTEN genoemde zakelijk rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht.

2. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.
3. 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 (partiele) uitvoering van de Koopovereenkomst levert Gemeente hierbij het Verkochte aan Koper die hierbij het Verkochte aanvaardt.

D. KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is:

twee miljoen vijfhonderddrieënzestigduizend eenhonderddrieënzeventig euro (€ 2.563.173,00), in welk bedrag niet is begrepen een bedrag voor de kosten voor de onder- en bovengrondse afvalinzamelingen, grondkosten bergingen en omzetbelasting.

De omzetbelasting over de koopprijs bedraagt vijfhonderdachtendertigduizend tweehonderdzesenzestig euro en drieëndertig cent (€ 538.266,33)

E. OMZETBELASTING / OVERDRACHTSBELASTING

1. Gemeente verklaart voor wat betreft het Verkochte te handelen als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968 ('**Wet OB**') en verklaart dat het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 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. Gemeente verklaart dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.
3. Koper doet bij deze een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en letter a Wet op de belastingen van rechtsverkeer. Het bepaalde in artikel 15 lid 4 van de Wet op de belastingen van rechtsverkeer is niet van toepassing. Mitsdien is ter zake van de verkrijging van het Verkochte geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

G. KWIJTING

Koper heeft de koopprijs voor het Verkochte en het verder door hem blijkens de Koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening. Gemeente kwiteert Koper voor de betaling van deze aan Gemeente verschuldigde bedragen. 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.

H. VOORGAANDE VERKRIJGING

Gemeente (destijds gemeente Heerhugowaard) verkreeg het Verkochte - tezamen met meerdere registergoederen:

- deels door de inschrijving in de Openbare Registers te Alkmaar op eenendertig mei tweeduizend in register Hypotheken 4 in deel 10062 nummer 12 van een afschrift van een akte tot levering, op diezelfde dag voor mr. H.B. Post, destijds notaris gevestigd te Heerhugowaard, verleden;
- deels door de inschrijving in de Openbare Registers te Alkmaar op vijftien juni tweeduizend in register Hypotheken 4 in deel 10078 nummer 34 van een afschrift van een akte tot levering, op diezelfde dag voor een waarnemer van mr. H.C. Willemsen, destijds notaris gevestigd te Heerhugowaard, verleden;
- deels door de inschrijving in de Openbare Registers te Alkmaar op drieëntwintig juni tweeduizend in register Hypotheken 4 in deel 10088 nummer 35 van een afschrift van een akte tot levering, op tweeëntwintig juni tweeduizend voor notaris mr. H.C. Willemsen, voornoemd, verleden;
- deels door de inschrijving in de Openbare Registers te Alkmaar op dertig juni tweeduizend in register Hypotheken 4 in deel 10096 nummer 40 van een afschrift van een akte tot levering, op diezelfde dag voor notaris mr. H.C. Willemsen, voornoemd, verleden;
- deels door de inschrijving in de Openbare Registers te Alkmaar op een augustus tweeduizend in register Hypotheken 4 in deel 10137 nummer 43 van een afschrift van een akte tot levering, op eenendertig juli tweeduizend voor een waarnemer van mr. J.H. Eskens, destijds notaris gevestigd te Heerhugowaard, thans te Alkmaar, verleden;
- deels door de inschrijving in de Openbare Registers te Alkmaar op zeven maart tweeduizend een in register Hypotheken 4 in deel 10405 nummer 26 van een afschrift van een akte tot levering, op diezelfde dag voor notaris H.B. Post, voornoemd, verleden;
- deels door de inschrijving in de Openbare Registers te Alkmaar op zesentwintig juni tweeduizend twee in register Hypotheken 4 in deel 10981 nummer 9 van een afschrift van een akte tot levering, op diezelfde dag voor notaris H.B. Post, voornoemd, verleden;
- deels door de inschrijving in de Openbare Registers te Alkmaar op zesentwintig juni tweeduizend twee in register Hypotheken 4 in deel 10981 nummer 9 van een afschrift van

- een akte tot levering, op diezelfde dag voor notaris mr. S.A.L.M Jacobsen, destijds notaris te Heerhugowaard, verleden;
- deels door de inschrijving in de Openbare Registers te Alkmaar op tweeëntwintig april tweeduizend vijf in register Hypotheken 4 in deel 11427 nummer 106 van een afschrift van een akte tot levering, op diezelfde dag voor een waarnemer van mr. S.A.L.M. Jacobsen, voornoemd, verleden;
 - deels door de inschrijving in de Openbare Registers op vijftien december tweeduizend zes in register Hypotheken 4 in deel 51259 nummer 135 van een afschrift van een akte tot levering, op diezelfde dag voor notaris H.C. Willemsen, voornoemd, verleden;
 - deels door de inschrijving in de Openbare Registers op vijftien mei tweeduizend zeven in register Hypotheken 4 in deel 52267 nummer 139 van een afschrift van een akte tot levering, op diezelfde dag voor notaris H.B. Post, voornoemd, verleden;
 - deels door de inschrijving in de Openbare Registers op vier juli tweeduizend zeven in register Hypotheken 4 in deel 52627 nummer 42 van een afschrift van een akte tot levering, op drie juli tweeduizend zeven voor een waarnemer van notaris H.C. Willemsen, voornoemd, verleden;
 - deels door de inschrijving in de Openbare Registers op dertig juli tweeduizend zeven in register Hypotheken 4 in deel 52774 nummer 47 van een afschrift van een akte tot levering, op zevenentwintig juli tweeduizend zeven voor een waarnemer van notaris H.C. Willemsen, voornoemd, verleden;
 - deels door de inschrijving in de Openbare Registers op zeven december tweeduizend zeven in register Hypotheken 4 in deel 53635 nummer 177 van een afschrift van een akte tot levering, op diezelfde dag voor notaris H.C. Willemsen, voornoemd, verleden;
 - deels door de inschrijving in de Openbare Registers op drie maart tweeduizend acht in register Hypotheken 4 in deel 54201 nummer 64 van een afschrift van een akte tot levering, op negenentwintig februari tweeduizend acht voor een waarnemer van notaris H.B. Post, voornoemd, verleden;
 - deels door de inschrijving in de Openbare Registers op eenentwintig mei tweeduizend acht in register Hypotheken 4 in deel 54677 nummer 173 van een afschrift van een akte tot levering, op diezelfde dag voor notaris H.B. Post, voornoemd, verleden;
 - deels door de inschrijving in de Openbare Registers op negenentwintig juli tweeduizend acht in register Hypotheken 4 in deel 55134 nummer 169 van een afschrift van een akte tot levering, op achtentwintig juli tweeduizend acht voor notaris H.C. Willemsen, voornoemd, verleden;
 - deels door de inschrijving in de Openbare Registers op twee september tweeduizend acht in register Hypotheken 4 in deel 55382 nummer 19 van een afschrift van een akte tot levering, op een september tweeduizend acht voor notaris H.C. Willemsen, voornoemd, verleden;
 - deels door de inschrijving in de Openbare Registers op tien juli tweeduizend negen in register Hypotheken 4 in deel 56909 nummer 127 van een afschrift van een akte tot levering, op diezelfde dag voor notaris H.B. Post, voornoemd, verleden;
 - deels door de inschrijving in de Openbare Registers op vierentwintig november tweeduizend negen in register Hypotheken 4 in deel 57493 nummer 116 van een afschrift van een akte tot levering, op diezelfde dag voor een waarnemer van notaris H.B. Post, voornoemd, verleden;

- deels door de inschrijving in de Openbare Registers op acht januari tweeduizend tien in register Hypotheken 4 in deel 57760 nummer 6 van een afschrift van een akte tot levering, op zeven januari tweeduizend een voor een waarnemer van het vacante protocol van notaris H.B. Post, voornoemd, verleden;
- deels door de inschrijving in de Openbare Registers op negentien januari tweeduizend tien in register Hypotheken 4 in deel 57798 nummer 50 van een afschrift van een akte tot levering, op achttien januari tweeduizend tien voor een waarnemer van het vacante protocol van notaris H.B. Post, voornoemd, verleden;
- deels door de inschrijving in de Openbare Registers op twintig januari tweeduizend tien in register Hypotheken 4 in deel 57798 nummer 54 van een afschrift van een akte tot levering, op negentien januari tweeduizend tien voor een waarnemer van het vacante protocol van notaris H.B. Post, voornoemd, verleden;
- deels door een akte van economische eigendomsoverdracht op vijftien juni tweeduizend verleden voor een plaatsvervanger van notaris H.C. Willemsen, voornoemd, gevolgd door de levering van het juridisch eigendom bij akte van levering, (onder meer) houdende kwijting voor de koopsom, op achtentwintig januari tweeduizend tien verleden voor een waarnemer van het vacante protocol van notaris H.B. Post, voornoemd, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op negenentwintig januari tweeduizend tien in register Hypotheken 4 deel 57831 nummer 105;
- deels door een akte van economische eigendomsoverdracht op acht februari tweeduizend een verleden voor notaris H.C. Willemsen, voornoemd, gevolgd door de levering van het juridisch eigendom bij akte van levering op negenentwintig maart tweeduizend tien verleden voor een waarnemer van het vacante protocol van H.B. Post, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op dertig maart tweeduizend tien in register Hypotheken 4 deel 58082, nummer 121;
- deels door de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig december tweeduizend tien in register Hypotheken 4 in deel 59292 nummer 66 van een afschrift van een akte tot levering, op diezelfde dag voor mr. A. Demaret, notaris gevestigd te Obdam, verleden;
- deels door de inschrijving in de Openbare Registers op vierentwintig maart tweeduizend elf in register Hypotheken 4 in deel 59723 nummer 38 van een afschrift van een akte tot levering (ten titel van ruil) (onder meer), op diezelfde dag voor mr. J.G.B. Langedijk, destijds notaris gevestigd te Heerhugowaard, verleden;
- deels door de inschrijving in de Openbare Registers op zeven maart tweeduizend twaalf in register Hypotheken 4 in deel 61212 nummer 101 van een afschrift van een akte tot levering, op diezelfde dag voor notaris J.G.B. Langedijk, voornoemd, verleden;
- deels door de inschrijving in de Openbare Registers op negenentwintig maart tweeduizend twaalf in register Hypotheken 4 in deel 61285 nummer 107 van een afschrift van een akte tot levering, op diezelfde dag voor notaris H.C. Willemsen, voornoemd, verleden;
- deels door de inschrijving in de Openbare Registers op zeven mei tweeduizend twaalf in register Hypotheken 4 in deel 61446 nummer 7 van een afschrift van een akte tot levering, op vier mei tweeduizend twaalf voor een waarnemer van notaris J.H. Eskens, destijds notaris te Alkmaar voornoemd, verleden; en
- deels door de inschrijving in de Openbare Registers op vijf januari tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 in deel 69847 nummer 27 van een afschrift van een akte tot

- levering, op diezelfde dag voor notaris J.G.B. Langedijk, voornoemd, verleden;
- deels door de inschrijving in de Openbare Registers op negentien december tweeduizend negentien in register Hypotheken 4 in deel 77049 nummer 199 van een afschrift van een akte tot levering, op diezelfde dag voor notaris J.G.B. Langedijk, voornoemd, verleden;
- Per een januari tweeduizend tweeëntwintig zijn de voormalige gemeente Langedijk en gemeente Heerhugowaard samengevoegd in een gemeente, te weten de gemeente Dijk en Waard en zijn alle rechten en verplichtingen van de voornoemde voormalige gemeenten overgegaan op voornoemde gemeente Dijk en Waard. Een en ander blijkt uit het besluit van het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland van elf januari tweeduizend tweeëntwintig, van welk besluit een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op drieëntwintig februari tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4 deel 83608 nummer 94;
- deels door de inschrijving in de Openbare Registers op achttien maart tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4 in deel 83846 nummer 101 van een afschrift van een akte tot ruiling, op zeventien maart daarvoor voor mr. S. Juffermans-de Vries, notaris te Dijk en Waard, verleden;
- deels door de inschrijving in de Openbare Registers op dertig maart tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4 in deel 86261 nummer 110 van een afschrift van een akte tot levering, op negenentwintig maart daarvoor voor genoemde notaris J.H. Eskens, voornoemd, verleden.

I. 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

De kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte zijn voor rekening van Koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

1. Gemeente 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, anders dan hierna vermeld;
 - 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.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte vindt heden plaats, in de de feitelijke staat waarin het zich heden bevindt (als bouwterrein), zijnde bouwrijp overeenkomstig artikel 1 van de Koopovereenkomst en welke staat Koper aanvaardt.

Artikel 3

Baten en lasten, risico

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

Artikel 4

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 Gemeente deze in zijn bezit had, aan Koper afgegeven.

Artikel 5

Energielabel

Een energielabel is niet van toepassing aangezien het percelen bouwterrein betreffen.

Artikel 6

Aanspraken

Voor zover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert Gemeente bij dezen aan Koper, die aanvaardt, alle in de Koopovereenkomst bedoelde aanspraken die Gemeente nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat Gemeente tot enige vrijwaring gehouden is.

Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 7

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.

J. 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.

K. ONTBINDENDE VOORWAARDEN EN OPSCHORTENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden en opschortende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de onderhavige koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt of er is aan voldaan. Noch Gemeente noch Koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde of een niet in vervulling gegane opschortende voorwaarde beroepen.

L. BESTAANDE BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

1. Ten aanzien van het Verkochte bestaan, mede blijkens informatie verstrekt door de Openbare Registers, voor zover Gemeente bekend geen bijzondere lasten en beperkingen. Gemeente 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 akten van levering met betrekking tot het Verkochte, waarin geen bijzondere lasten en/of beperkingen zijn opgenomen. Voor zover er in gemelde akten wel bijzondere lasten en/of beperkingen zijn opgenomen zijn deze door vermenging te niet gegaan doordat het heersende erf en het dienende erf in een hand zijn gekomen. Voor zover nodig verklaart Gemeente dat deze bijzondere lasten en/of beperkingen blijkens de feitelijke situatie niet van toepassing zijn op het Verkochte en derhalve niet langer door Gemeente aan diens rechtsopvolger(s) dienen te worden opgelegd.
2. *Op het Verkochte blijkt, volgens informatie verstrekt door de Openbare Registers, door

de inschrijving in register Hypotheken 4 deel 59723 nummer 38 een aantekening te bestaan dat op een gedeelte van het Verkochte een kwalitatieve verplichting rust ten behoeve van de Gemeente in verband met een rioollijn. De gemeente verklaart hierbij uitdrukkelijk dat deze kwalitatieve verplichting blijkens de feitelijke situatie niet van toepassing is op het Verkochte en derhalve niet langer door Gemeente aan diens rechtsopvolger(s) dienen te worden opgelegd. ***bevestiging vragen.**

*Op het Verkochte rusten tevens, volgens informatie verstrekt door de Openbare Registers, door de inschrijving in register Hypotheken 4 deel 66280 nummer 107 kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van Tennet TSO BV*** **wordt verzocht akkoord te gaan met doorhaling.**

*Op het Verkochte rusten tevens kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van de toenmalige wederpartij, blijkens de inschrijving in register Hypotheken 4 deel 83846 nummer 101, om binnen een afstand van vijfenzeventig (75) meter vanuit het hart van de nieuwe erfgrans van *Perceel B geen hoogbouw of appartementengebouw te (doen) realiseren hoger dan elf (11) meter boven de nieuwe maaiveldhoogte in het betreffende deel van De Draai ***nog contact opnemen met wederpartij.**

M. ALGEMENE VOORWAARDEN / AANGAAN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN / KETTINGBEDING / VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN (ONDER OPSCHORTENDE VOORWAARDE)

1. Algemene Voorwaarden

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst verklaren de Partijen dat de navolgende artikelen van de Algemene Verkoopvoorwaarden op het Verkochte van toepassing zijn:

1. Hoofdstuk 1 met uitzondering van artikel 1.11; alsmede
2. Hoofdstuk 2:, 2.2 met uitzondering van lid a. (Bebouwingsverplichting), artikel 2.3 (zelfbewoningsplicht en overwinstregeling), 2.4 met uitzondering van lid a (Parkeerplaats, hagen, pergola's en dergelijke), 2.14 (Erfdienstbaarheden over en weer voor naastgelegen percelen), 2.15 met uitzondering van lid b (Opstalrecht voor kabels en leidingen) 2.17 (Beeldkwaliteit), 2.18 (Erfdienstbaarheid van voetpad), 2.19 (Route bouwverkeer), 2.20 (Bouwmaterialen), 2.21 (Kettingbeding), 2.22 (Kwalitatieve verplichting), 2.23 (Scheidsmuur), en 2.24 (Overtollige grond/ontgravingen).

Koper verklaart een kopie van de Algemene Verkoopvoorwaarden te hebben ontvangen.

Koper verklaart voorts bekend te zijn met de inhoud van de Algemene Verkoopvoorwaarden en houdt het ervoor alsof de bepalingen daarvan geheel in deze akte zijn opgenomen en daarmee een onverbreekelijk geheel vormen. Koper verbindt zich jegens de Gemeente tot getrouwe naleving van bedoelde bepalingen, hetgeen door Gemeente voor zich wordt aangenomen.

De bouwnummers 11 tot en met 20 betreffen zogenaamde Categorie II woningen, de overige bouwnummers betreffen zogenaamde Categorie IV woningen.

Partijen verklaren dat het bepaalde in artikel 2.3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden niet geldt voor Koper.

2. (aangaan) kwalitatieve verplichtingen ((openbare) voorzieningen), ten aanzien van het Verkochte, waarbij deze voor de bouwnummers 11 tot en met 20 zullen worden gevestigd op het kadastrale perceel *

De eigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers) van het Verkochte is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente casu quo het betreffende nutsbedrijf casu quo overige bedrijven (waaronder mede wordt verstaan de leverancier van koude en warmte voorzieningen) zonder

enige vergoeding te gedogen al wat aan openbare voorzieningen in, op of boven het Verkochte is of zal worden aangebracht en onderhouden.

Van de gedoogplicht zal gebruik worden gemaakt als de voorzieningen redelijkerwijs niet in openbaar grond kunnen worden aangebracht en het gebruik van het Verkochte niet meer zal 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 eigenaar (alsmede diens rechtsopvolger) van het Verkochte is aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige voorzieningen ontstaat, door toedoen van zichzelf of personen voor wie hij verantwoordelijk is.

3. (aangaan) kwalitatieve verplichtingen (Photovoltaïsch -installatie), ten aanzien van het Verkochte, met uitzondering van de bouwnummers 11 tot en met 20

Gemeente en Koper komen – ter (partiele) uitvoering van de Koopovereenkomst – nog het navolgende overeen:

het is Koper (alsmede diens rechtsopvolgers) niet toegestaan opstellen of bouwwerken of dergelijke op te richten of te doen oprichten dan wel hoog opgaande beplanting(en) te hebben, waardoor schaduw op de zonnepanelen van een photovoltaïsch-systeem van een naastgelegen perceel kan vallen.

4. (aangaan) kwalitatieve verplichtingen (erfafscheidingen), ten aanzien van: de Bouwnummers 1 tot en met 10 en 21 tot en met 30

Gemeente en Koper komen – ter (partiele) uitvoering van de Koopovereenkomst – nog het navolgende overeen dat, in aanvulling/in afwijking op artikel 2.4b van de Algemene Voorwaarden Koper verplicht is op het Verkochte hagen en gaaswerk met beplantingen te realiseren conform de aan deze akte gehechte tekening hagen en gaaswerk met beplanting (Bijlage).

Koper (alsmede diens rechtsopvolgers) zijn verplicht deze hagen en gaaswerk met beplanting in stand te houden en indien nodig te vervangen. Zij dienen zich in hun hoedanigheid van eigenaar te onthouden van al hetgeen behoorlijke instandhouding van deze hagen en gaaswerk kan schade.

5. (aangaan) kwalitatieve verplichtingen (parkeren), ten aanzien van: Bouwnummer 29 en Bouwnummer 30

De eigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers) is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente om de door (of namens) Koper op het Verkochte aan te leggen twee (2) parkeerplaatsen in stand te houden ten genoegen van de Gemeente. Een eventueel te realiseren garage wordt niet als parkeerplaats meegerekend.

6. (aangaan) kwalitatieve verplichtingen (parkeren), ten aanzien van: Bouwnummers 1 tot en met 10 en Bouwnummers 25 tot en met 28

De eigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers) is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente om de door (of namens) Koper op het Verkochte aan te leggen parkeerplaats in stand te houden ten genoegen van de Gemeente. Een eventueel te realiseren garage wordt niet als parkeerplaats meegerekend.

7. (aangaan) kwalitatieve verplichting (ecologische maatregelen, bomen) het Verkochte

Ter uitvoering van artikel 15 van de Koopovereenkomst en de bij de Koopovereenkomst behorende bijlage 'Ecologische maatregelen, komen Partijen het navolgende overeen:

- a. Gemeente is verplicht tot het optioneel aanbieden van ten minste twee bomen (*Prunus Serrulata* *Shirofugen* op de percelen van Bouwnummers 29 en 30).
De Koper (en zijn rechtsopvolgers) verbindt zich tot het handhaven, onderhouden en zo nodig vervangen van deze twee bomen op de percelen van Bouwnummers 29 en 30 voor zover deze zijn aangebracht.
- b. Koper is verplicht ecologische maatregelen aan te brengen ten behoeve van mussen, gierzwaluw, zwarte roodstaart en vleermuis, zoals omschreven in genoemde bijlage bij de Koopovereenkomst.
De Koper (en zijn rechtsopvolgers) verbindt zich tot het handhaven, onderhouden en zo nodig vervangen van de aangebrachte ecologische maatregelen (nestkasten), welke zullen worden aangebracht op elk bouwnummer.

8. derdenwerking

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.21 en 2.22 van de Algemene Verkoopvoorwaarden en de Koopovereenkomst komen Partijen bij deze voorts overeen als volgt:

- a. Partijen beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van het hiervoor genoemde artikelen van de Algemene Verkoopvoorwaarden, de hiervoor onder 2, 3, 4, 5, 6 en 7, genoemde kwalitatieve verplichtingen en de verder in deze akte vermelde bijzondere bepalingen.
- b. Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van hetgeen hiervoor onder a. 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 onder a. genoemde artikelen/bepalingen niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, komen Gemeente (tevens handelend als zaakwaarnemer behartigende de belangen van de betreffende onder lid 2. genoemde (nuts)bedrijven en Koper hierbij overeen dat Koper (alsmede diens rechtsopvolgers) jegens de Gemeente (alsmede diens rechtsopvolgers), de betreffende (nuts)bedrijven 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), de betreffende (nuts)bedrijven voortvloeiende rechten namens de Gemeente (alsmede diens rechtsopvolgers) en de betreffende (nuts)bedrijven aan te nemen.

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

9. Zelfbewoning (verhuurverbod) en overwinst

Artikel 2.3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden luidt, zoals aangevuld in artikel 19 van de Koopovereenkomst als volgt:

2.3.1 Zelfbewoning (verhuurverbod) (van toepassing op alle categorie nieuwbouw koopwoningen)

- a. *De koper van een woning, zijnde een natuurlijk persoon, verplicht zich ertoe de gekochte woning uitsluitend te gebruiken voor eigen bewoning, samen met eventuele*

- gezinsleden. Het is derhalve niet toegestaan de woning te verhuren.
- b. Deze verplichting zoals beschreven in lid a, vervalt na een periode van vijf jaar, vanaf het moment waarop de koper en/of zijn rechtmatige opvolgers de woning zelf hebben bewoond. De eerste inschrijving van de koper als bewoner van de betreffende woning in het bevolkingsregister (BRP) geldt hierbij als maatstaf.
 - c. Indien de koper, zijnde een natuurlijk persoon, de woning verkoopt aan een derde partij voordat de in lid b genoemde termijn is verstreken, is deze verplicht de woning uitsluitend te verkopen aan een natuurlijk persoon. Tevens dient de koper de verplichting tot zelfbewoning zoals beschreven in lid a over te dragen aan de nieuwe eigenaar, tot de in lid b genoemde termijn is verstreken.
 - d. Indien de eerste koper een projectontwikkelaar is die koopwoningen bouwt of laat bouwen op het verkochte terrein voor de verkoop aan derden, verplicht deze zich de woning(en) uitsluitend te verkopen aan natuurlijke personen. Hierbij dient de projectontwikkelaar de verplichting tot zelfbewoning en verhuurverbod zoals beschreven in dit artikel over te dragen aan de nieuwe eigenaar. Verkoop aan een rechtspersoon is enkel toegestaan indien de Gemeente hier uitdrukkelijk schriftelijke toestemming voor heeft verleend.
 - e. Het bepaalde in punt a is niet van toepassing in de volgende gevallen:
 - 1. Verkoop op basis van een gerechtelijke machtiging of bevel;
 - 2. Executoriale verkoop of verkoop zoals bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
 - 3. Schriftelijke ontheffing verleend door de burgemeester en wethouders zoals beschreven in lid f.
 - f. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van de verplichtingen zoals beschreven in lid a. Ontheffing wordt doorgaans verleend in de volgende gevallen:
 - 1. Verandering van werklocatie van de koper of zijn/haar partner, waardoor verhuizen noodzakelijk is;
 - 2. Overlijden van de koper, zijn/haar echtgenoot/echtgenote of samenwonende partner;
 - 3. Ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding, ontbinding van een samenlevingsovereenkomst of geregistreerd partnerschap;
 - 4. Verhuur aan een familielid van de eerste of tweede graad van de koper en/of diens partner welke als zodanig is geregistreerd door huwelijk of geregistreerd partnerschap.;
 - 5. Andere medische of economische omstandigheden die een ontheffing rechtvaardigen, ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

2.3.2. Overwinstregeling (van toepassing op categorie 1 en 2 nieuwbouw koopwoningen)

- a. Voor zover de koper een natuurlijk persoon is, verplicht deze zich om bij verkoop van het verkochte en de daarop gebouwde woning, eventuele overwinst af te dragen aan de gemeente. Deze overwinstregeling geldt ook voor niet-grondgebonden woningen.
- b. Voor het bepalen van de winst wordt de volgende definitie gehanteerd: verkoopprijs minus aankoopprijs = winst. De verkoopprijs is de prijs die in de akte van levering staat bij verkoop (van de grond en/of opstal(len)). De aankoopprijs is de prijs die in de akte van levering staat bij aankoop, geïndexeerd met het Consumenten prijsindexcijfer

Alle huishoudens van het CBS. Indien koper (natuurlijk persoon) enkel grond heeft aangekocht en daarop later een woning heeft gerealiseerd / laten realiseren, dan wordt voornoemde aankoopprijs van de grond nog vermeerderd met de stichtingskosten van de woning zoals overeengekomen in de aanneemovereenkomst welke is gesloten tussen koper en aannemer voor de ontwikkeling van betreffende woning, welke tevens wordt geïndexeerd met voornoemde prijsindexatie.

Voor cascowoningen die zijn opgeleverd zonder standaardvoorzieningen als toilet, badkamer en/of keuken, worden de kosten die hiervoor aantoonbaar zijn gemaakt eenmalig opgeteld bij de aankoopprijs. Dat geldt alleen voor spijker- en nagelvaste inrichting. Bij het bepalen van de winst wordt geen rekening gehouden met overige investeringen die na oplevering van de woning worden gedaan.

- c. [lid c aangepast conform artikel 19 van de Koopovereenkomst]

De verplichting tot winstafdracht geldt voor een termijn van 10 jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de eerste koper als bewoner stond ingeschreven in de Gemeentelijke basisregistratie. In het eerste jaar is 100% van de winst verschuldigd. Het af te dragen percentage neemt vervolgens elk opvolgend jaar lineair af met 10 procentpunt, zodat in het tiende jaar nog 10% van de winst moet worden afgedragen en daarna geen afdrachtverplichting meer geldt. Wanneer het verrekeningsbedrag lager is dan € 100,00, dan vindt kwijtschelding plaats. Op de dag dat de koopakte passeert bij de notaris vindt de winstafdracht plaats.

- d. *Het in lid c. bepaalde is een kettingbeding. De koper verplicht zich om de verplichting tot winstafdracht door te leggen aan de volgende eigenaar totdat de termijn van 10 jaar voorbij is.*
- e. *De bij de eigendomsovergang ingeschakelde notaris wordt bij deze door de koper onherroepelijk gemachtigd om de Gemeente te informeren over de (voorgenomen) eigendomsovergang en om bij de Gemeente opgave te vragen van het eventueel af te dragen bedrag. Deze machtiging omvat de bevoegdheid van bedoelde notaris de Gemeente alle relevante informatie te verschaffen welke de Gemeente nodig heeft ter vaststelling van het eventueel af te dragen bedrag, een en ander voor zover de geheimhoudingsplicht van de notaris zich daartegen niet verzet.*
- f. *De bij de eigendomsovergang ingeschakelde notaris wordt bij deze door de koper onherroepelijk gemachtigd om het volgens schriftelijke opgave van de Gemeente aan de Gemeente af te dragen bedrag op te nemen op de notaris afrekening van de koper en rechtstreeks te betalen op rekening van de Gemeente. Indien de koper en de Gemeente van mening verschillen over de vraag of afdracht verplicht is of over de hoogte van het af te dragen bedrag, is de notaris door de koper onherroepelijk gemachtigd het volgens schriftelijke opgave van de Gemeente af te dragen bedrag onder zich te houden, totdat definitief vaststaat of er een afdrachtverplichting is en welk bedrag dat is.*

In de Koopovereenkomst staat nog woordelijk vermeld:

19.2 Indien de Koper of diens rechtsopvolgers in haar hoedanigheid als eigenaar de in artikel 2.3.1 en 2.3.2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2025 (bijlage 4) genoemde verplichtingen niet, niet volledig of niet tijdig nakomen, verbeurt de Koper of diens rechtsopvolgers, na ingebrekestelling en het verstrijken van de daarin gestelde termijn, een onmiddellijk opeisbare boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per

dag gedurende de periode dat de tekortkoming voortduurt. Indien de genoemde verplichtingen niet of niet volledig zijn nagekomen en dit niet meer ongedaan gemaakt kan worden, verbeurt de Koper of diens rechtsopvolgers een eenmalige boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), die ten gunste komt van het gemeentelijke bestemmingsreserve 'Sociale woningbouw'. In afwijking van artikel 6:92 van het Burgerlijk Wetboek is de boete opeisbaar bij iedere tekortkoming, ongeacht of deze aan de Koper of diens rechtsopvolgers kan worden toegerekend. De boete doet geen afbreuk aan andere rechten of vorderingen van de Gemeente, waaronder, maar niet uitsluitend, het recht op nakoming en schadevergoeding.

Koper verplicht zich dit kettingbeding aan haar rechtsopvolgers op te leggen.

10. vestiging erfdienstbaarheden (aard van de bebouwing) onder opschortende voorwaarde ten aanzien van: Bouwnummers 1 tot en met Bouwnummer 10 en bouwnummers 21 tot en met 28

In aansluiting op de Koopovereenkomst verklaart Koper hierbij te vestigen, om niet doch niet uit vrijgevigheid, onder **de opschortende voorwaarde** van overdracht aan een derde van (een van) achttien kavels als hierna gemeld,

- a. ten behoeve en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie P nummer * (Bouwnummer 1) en ten behoeve en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie P nummer * (Bouwnummer 2), over en weer;
- b. ten behoeve en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie P nummer * (Bouwnummer 3) en ten behoeve en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie P nummer * (Bouwnummer 4), over en weer;
- c. ten behoeve en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie P nummer * (Bouwnummer 5) en ten behoeve en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie P nummer * (Bouwnummer 6), over en weer;
- d. ten behoeve en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie P nummer * (Bouwnummer 7) en ten behoeve en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie P nummer * (Bouwnummer 8), over en weer;
- e. ten behoeve en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie P nummer * (Bouwnummer 9) en ten behoeve en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie P nummer * (Bouwnummer 10), over en weer;
- f. ten behoeve en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie P nummer * (Bouwnummer 21) en ten behoeve en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie P nummer * (Bouwnummer 22), over en weer;
- g. ten behoeve en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie P nummer * (Bouwnummer 22) en ten behoeve en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie P nummer * (Bouwnummer 23), over en weer;
- h. ten behoeve en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard

sectie P nummer * (Bouwnummer 23) en ten behoeve en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie P nummer * (Bouwnummer 24), over en weer;

- i. ten behoeve en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie P nummer * (Bouwnummer 25) en ten behoeve en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie P nummer * (Bouwnummer 26), over en weer;
- j. ten behoeve en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie P nummer * (Bouwnummer 27) en ten behoeve en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie P nummer * (Bouwnummer 28), over en weer;

de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf respectievelijk het heersend erf om voor zover nodig, de toestand van de beide registergoederen en de daarop gebouwde opstallen ten opzichte van elkaar te dulden en te handhaven, ook voor zover deze in strijd mocht zijn met het burennrecht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, en meer in het bijzonder:

- (i) de verplichting tot het dulden, over en weer, van inbalking en inankering, alsmede uit-, over- en onderbouw, een en ander conform de gerealiseerde (bouwkundige en technische) toestand;
- (ii) de verplichting tot het dulden, over en weer, van afvoer van regenwater en drop overeenkomstig de aangebrachte goten, leidingen en putten en mede inhoudende de verplichting van het dienend erf respectievelijk het heersend erf het overlopende water van de daken van de op de heersend erf respectievelijk dienend erf gebouwde opstallen te ontvangen en omgekeerd;
- (iii) de verplichting tot het dulden, over en weer, van de in het heersend erf en dienend erf aanwezige kabels en leidingen, waartoe onder meer begrepen ondergrondse en bovengrondse leidingen, ten behoeve van afvoer van hemelwater, gootwater, drainagesystemen of anderszins, alsmede ontluchtingspijpen en ventilatiekokers, en/of kabels en leidingen ten behoeve van telefoon-, radio-, internet en/of televisie-aansluiting, alles in de meest ruime zin, welke bedoelde kabels en leidingen mogelijkerwijs over/door/in/aan/onder en/of op elkaars erf lopen en het verbod om bedoelde kabels en leidingen te verwijderen zonder voorafgaand overleg en unanieme instemming van zowel de (beperkt) gerechtigde(n) tot het heersend erf als de (beperkt) gerechtigde(n) tot het dienend erf;
- (iv) de verplichting tot het dulden, over en weer, van de rioleringswerken welke dienstbaar zijn voor de afvoer van schoon en vuil water met de eventueel daarin aanwezige huishoudelijke afvalstoffen en faecaliën;
- (v) de verplichting tot het dulden, over en weer, van een uitbouw inclusief de buiten- en zijmuren en eventuele overstek aan de achterzijde van de woning van een belendend perceel voor zover de (beperkt gerechtigde(n) van het belendende perceel in overeenstemming met de (eventueel) daarvoor vereiste publiekrechtelijke vergunning(en) een uitbouw doet realiseren.

De erfdienstbaarheden dienen te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf respectievelijk heersend erf minst bezwarende wijze.

11. vestiging erfdienstbaarheden (aard van de bebouwing) onder opschortende voorwaarde ten aanzien van: Bouwnummers 1 tot en met Bouwnummer 10 en bouwnummers 28, 29 en 30

In aansluiting op de Koopovereenkomst verklaart Koper hierbij te vestigen, om niet doch niet uit vrijgevigheid, onder **de opschortende voorwaarde** van overdracht aan een derde van (een van) de drie kavels als hierna gemeld,

- a. ten behoeve en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie P nummer * (Bouwnummer 28) en ten behoeve en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie P nummer * (Bouwnummer 29), over en weer;
- b. ten behoeve en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie P nummer * (Bouwnummer 29) en ten behoeve en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard sectie P nummer * (Bouwnummer 30), over en weer;

de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf respectievelijk het heersend erf om voor zover nodig, de toestand van de beide registergoederen en de daarop gebouwde opstallen ten opzichte van elkaar te dulden en te handhaven, ook voor zover deze in strijd mocht zijn met het burennrecht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, en meer in het bijzonder:

- (i) de verplichting tot het dulden, over en weer, van de in het heersend erf en dienend erf aanwezige kabels en leidingen, waartoe onder meer begrepen ondergrondse en bovengrondse leidingen, ten behoeve van afvoer van hemelwater, gootwater, drainagesystemen of anderszins, alsmede ontluchtingspijpen en ventilatiekokers, en/of kabels en leidingen ten behoeve van telefoon-, radio-, internet en/of televisie-aansluiting, alles in de meest ruime zin, welke bedoelde kabels en leidingen mogelijkerwijs over/door/in/aan/onder en/of op elkaars erf lopen en het verbod om bedoelde kabels en leidingen te verwijderen zonder voorafgaand overleg en unanieme instemming van zowel de (beperkt) gerechtigde(n) tot het heersend erf als de (beperkt) gerechtigde(n) tot het dienend erf;
- (ii) de verplichting tot het dulden, over en weer, van de rioleringswerken welke dienstbaar zijn voor de afvoer van schoon en vuil water met de eventueel daarin aanwezige huishoudelijke afvalstoffen en faecaliën;

De erfdienstbaarheden dienen te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf respectievelijk heersend erf minst bezwarende wijze.

N. PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Blijkens kadastrale uittreksels de dato heden zijn er ten aanzien van het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

O. WAARDELOOSHEID ZAKELIJKE RECHTEN

Blijkens informatie verstrekt door de Openbare Registers bestaan ten aanzien van (een gedeelte van) het Verkochte de na te melden aantekeningen:

- a. een *tal zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente, blijkens inschrijvingen in register Hypotheken 4 (te Alkmaar) deel 5685 nummer 17, *, en *.
- b. een *tal zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet

Privaatrecht ten behoeve van de Gasunie **, blijkens een inschrijving in register Hypotheken 4 (te Alkmaar) deel ****.

****zouden al doorgehaald zijn, 28-10-2025 klacht ingediend bij het Kadaster**

P. DIDAM-ARREST

Naar aanleiding van het zogenaamde Didam-arrest (Hoge Raad zesentwintig november tweeduizend eenentwintig, ECLI:NL:PHR:2021:1778) heeft de Gemeente voldaan aan het gelijkheidsbeginsel door middel van het publiceren van het voornemen tot verkoop op elf april tweeduizend vijftwintig. Blijkens het gestelde in de Koopovereenkomst zijn hierop bij de Gemeente geen reacties gekomen binnen de door de Gemeente gestelde termijn.

Q. VOLMACHT

1. Van de volmacht verlening door Gemeente aan de onder 1 genoemde verschenen persoon blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke (in kopie) aan deze akte is gehecht (Bijlage).
2. Van de volmacht verlening door Koper aan de onder 2 genoemde verschenen persoon blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke (in kopie) aan deze akte is gehecht (Bijlage).

R. WOONPLAATSKEUZE

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

S. 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 identiteit van ieder van de bij deze akte verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van een document als bedoeld in artikel 1 van de Wet op de identificatieplicht vastgesteld.

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

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