

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

## **AKTE VAN LEVERING / \*ERFDIENSTBAARHEID / KETTINGBEDING**

*(Project De Wende fase 8, bouwnummer \*(1-10 en 21-30)*

Kenmerk: \*/\*

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 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 nummer: 08013158 (correspondentieadres voor alle aangelegenheden betreffende de hierna te vermelden rechtshandelingen: postbus 51262, 1007 EG Amsterdam); en

2. \*.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

### **CONSIDERANS**

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

### **DEFINITIES**

1. Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

#### **Aannemer:**

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: B.V. Aannemingsbedrijf J.Th. Kuin, statutair gevestigd te Grootebroek, feitelijk adres De Tocht 5, 1611 HT Bovenkarspel, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 36008595;

#### **Aannemingsovereenkomst:**

de door de Koper en Aannemer gesloten overeenkomst van aanneming, waarbij Koper opdracht heeft gegeven aan de Aannemer, die heeft aangenomen om, conform de betreffende technische omschrijving en tekening(en) en, voor zover aanwezig, staten van wijziging, op het Verkochte de woning met aanhorigheden (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven;

#### **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;

#### **Gemeente:**

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;

**HVC**

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: HVC Energie B.V. (tevens handelend onder de naam HVC KringloopEnergie), statutair gevestigd te Alkmaar, feitelijk adres Jadestraat 1, 1812 RD Alkmaar, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 37120516;

**Koopovereenkomst:**

de door Partijen gesloten overeenkomst van verkoop en koop van het Verkochte, zoals vervat in een onderhandse akte.

**Kwaliteitsrekening:**

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

**Koper:**

de heer \* en mevrouw \*, \*beiden voornoemd;

**Openbare Registers:**

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

**Partijen:**

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

**Project:**

meerdere percelen bouwterrein (het Verkochte), gelegen in plangebied De Draai te Heerhugowaard, bestemd om te worden gebruikt voor de realisering van vier (4) (hoek- of rij)-woningen met bijbehorende berging, veertien (14) twee-onder-een-kap woningen met garage en een of twee parkeerplaats(en), vijf (5) vrijstaande woningen met garage en twee (2) parkeerplaatsen en tien (10) woonappartementen;

**Situatietekening:**

de aan deze akte gehechte juridische situatietekening, waarop een gedeelte van het Project is weergegeven (Bijlage);

**Verkochte:**

**\*[zie omschrijving registergoederen]**, zoals dat gedeelte op de Situatietekening met bouwnummer \* is aangegeven;

**Verkoper:**

BPD Ontwikkeling B.V., voornoemd.

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.

**LEVERING**

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

**WOONPLAATSKEUZE**

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder – voor zover nodig – tevens dient te worden begrepen het aangaan van kwalitatieve verplichtingen en de inschrijving in de openbare registers, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

#### **KOOPPRIJS/KWIJTING**

1. De koopprijs van het Verkochte is \*.
2. De koopprijs inclusief omzetbelasting, de eventueel verschuldigde (rente)vergoeding berekend overeenkomst artikel 4 lid 3 van de Koopovereenkomst en de ten tijde van de onderhavige levering van het Verkochte reeds vervallen aanneemtermijn(en) zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst, zijn door de Koper voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening.
3. Verkoper verleent Koper bij deze kwijting voor de betaling van de koopprijs inclusief omzetbelasting, de hiervoor onder 2 bedoelde (rente)vergoeding en de hiervoor onder 2 bedoelde reeds vervallen aanneemtermijn(en).
4. De aanneemsom zal (verder) worden voldaan conform het bepaalde in artikel 4 van de Aannemingsovereenkomst (Termijnen en betalingsregeling).
5. 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.

#### **VOORGAANDE VERKRIJGING**

Verkoper verkreeg het Project, waar het Verkochte deel van uitmaakt, door de inschrijving op \* in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 in deel \* nummer \*, van een afschrift van een akte van levering / aangaan kwalitatieve verplichtingen / vestiging erfdienstbaarheid (onder opschortende voorwaarde) / kettingbeding, (onder meer) houdende kwijting voor de koopprijs en de verklaring van de bij die akte betrokken partijen dat geen beroep kan worden gedaan op een ontbindende voorwaarde, op \* verleden voor mr. \*M.A.R. van Rijswijk, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. S. Juffermans-de Vries, notaris gevestigd te Dijk en Waard.

#### **BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST**

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

##### **Artikel 1**

##### **Kosten en belastingen**

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

##### **Artikel 2**

##### **Juridische staat van het Verkochte**

Verkoper levert aan Koper het Verkochte dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in deze akte vermelde;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde;

- d. niet bezwaard is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde en behoudens eventueel aanwezige, verkoper niet bekende erfdienstbaarheden. Verkoper is niet bekend met door verjaring dan wel bestemming ontstane erfdienstbaarheden, doch staat niet in voor de afwezigheid daarvan.

### **Artikel 3**

#### **Gebruik van het Verkochte**

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

### **Artikel 4**

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

1. De feitelijke levering (oplevering) van het Verkochte vindt plaats tegelijk met de bouwkundige oplevering aan Koper van de op het Verkochte te realiseren woning cum annexis, als bedoeld in de Aannemingsovereenkomst en zal geschieden op de wijze -onder de restricties- en in de staat zoals in de Aannemingsovereenkomst omschreven en overeengekomen, een en ander aan Koper genoegzaam bekend. Het Verkochte zal bij de feitelijke levering (oplevering) vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming, leeg, ontruimd en ongevorderd zijn. Het Verkochte is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden.
2. Volgens de Koopovereenkomst is het Verkochte ongeveer groot \* (\*) vierkante meter. Deze grootte wijkt af van de ongeveer grootte die het Kadaster met toepassing van voorlopige grenzen aan het Verkochte heeft toegekend. De uitmeting van de landmeter van het Kadaster is uiteindelijk bepalend voor de definitieve grootte van het Verkochte.
3. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het Verkochte geeft overigens geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

### **Artikel 5**

#### **Baten en lasten, risico**

1. Met ingang van heden komen de baten de Koper ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening.
2. Met ingang van het tijdstip van de feitelijke levering (oplevering) van het Verkochte aan Koper draagt Koper – onverminderd de verplichtingen van de Aannemer uit hoofde van de Aannemingsovereenkomst – het risico van het Verkochte. Het Verkochte blijft gedurende de (af)bouw van de woning daarop genoegzaam verzekerd op uitgebreide dekking via de CAR-verzekering van de Aannemer.

### **Artikel 6**

#### **Titelbewijzen en bescheiden**

De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voor zover Verkoper deze in zijn bezit had, aan Koper afgegeven.

### **Artikel 7**

#### **Energielabel**

Een energielabel is niet van toepassing aangezien op het Verkochte (nog) geen opstallen staan

waarvoor een energielabel is vereist.

## **Artikel 8**

### **Aanspraken**

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

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

## **Artikel 9**

### **Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen**

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

### **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.

### **ONTBINDENDE-/ OPSCHORTENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN**

Alle ontbindende voorwaarden die vóór het passeren van deze akte zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst, de Aannemingsovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt voor zover het betreft de koop en levering van het Verkochte.

Alle opschortende voorwaarden die vóór het passeren van deze akte zijn overeengekomen, in de Koopovereenkomst, de Aannemingsovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben zijn thans vervuld voor zover het betreft de koop en levering van het Verkochte.

Verkoper noch Koper kan zich ter zake van deze akte op een ontbindende of opschortende voorwaarde beroepen.

### **GARANTIE- EN WAARBORGREGELING**

1. Het door de Aannemer te bouwen woonhuis maakt deel uit van een door Woningborg N.V. geregistreerd project ingeschreven onder registratienummer W-2025-00373-E050. De Aannemer heeft zich in de Aannemingsovereenkomst tegenover Koper verbonden ter zake van het Verkochte de verplichtingen uit de garantie- en waarborgregeling van deze instelling te zullen nakomen.
2. Koper heeft het garantiecertificaat ontvangen dan wel Koper is een garantiecertificaat toegezegd.

### **BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

Koper heeft de navolgende lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 2 en artikel 9 uitdrukkelijk aanvaard de navolgende lasten en beperkingen, welke voorkomen in voormelde titel van aankomst van Verkoper (deel \* nummer \*).

Waar in het citaat melding wordt gemaakt van het Verkochte wordt bedoeld: alle kavels in het Project, waaronder het Verkochte, zoals in de onderhavige akte gedefinieerd; met Algemene Voorwaarden wordt bedoeld: de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Heerhugowaard, zoals vastgesteld bij besluit van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente op twintig mei tweeduizend vijftientig en met de Gemeente wordt bedoeld: gemeente Dijk en Waard.

De bedoelde bijzondere lasten en beperkingen luiden woordelijk:

*\*exacte tekst wordt geciteerd, deze tekst kan nog wijzigen*

**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)**  
 Enzovoorts, niet van toepassing op het Verkochte

**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 erfdiensbaarheid, 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.

**\* alleen opnemen als het het desbetreffende bouwnummer betreft:**

**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.*

#### **Vervulling opschortende voorwaarde**

Door de inschrijving van een afschrift van onderhavige akte van levering in de Openbare Registers zal de opschortende voorwaarde als hiervoor in lid 10 \*en 11\* vermelde citaat worden vervuld voor wat betreft het Verkochte en worden de in bedoeld citaat vermelde erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard, ten laste en ten behoeve van het Verkochte.

#### **Overwinstregeling**

In verband met de overwinstregeling als bedoeld in artikel 2.3.2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden verklaart Verkoper dat het Verkochte een Categorie IV woning betreft.

#### **VERPLICHTING(EN) IN VERBAND MET WARMTELEVERING DOOR HVC**

1. Verkoper verklaart dat door haar met HVC een overeenkomst is aangegaan voor aansluitingen van de woningen in het project op het door de HVC in Heerhugowaard geëxploiteerde warmtenet.  
De warmtelevering ten behoeve van het Verkochte onder 1. geschiedt overeenkomstig de 'algemene aansluitvoorwaarden warmte HVC \*2023'. Koper verklaart een exemplaar van gemelde voorwaarden te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn. Koper aanvaardt de verplichting van het aansluiten casu quo aangesloten houden van het Verkochte op het warmtenet van HVC en de verplichting om te dulden dat HVC hieraan (onderhouds)werkzaamheden uitvoert.
2. Verkoper verklaart de hiervoor gemelde verplichtingen jegens HVC aan Koper op te leggen ten opzichte van het Verkochte onder 1. Koper verklaart kennis te hebben genomen van vorenstaande bedingen en aanvaardt deze en verklaart daarmee de daaruit voor hem voortvloeiende verplichting(en) te zullen nakomen.  
De bepaling hiervoor vermeld onder lid 1, alsmede het onderhavige kettingbeding, moeten bij elke verkoop of levering aan de nieuwe eigenaar van - of gerechtigde tot - het Verkochte onder 1. worden opgelegd en ten behoeve van HVC worden bedongen en aangenomen.  
Omtrent deze verplichting tot oplegging is het navolgende overeengekomen:
  - a. De tekst van de hiervoor gemelde bepaling onder 1., alsmede het onderhavige kettingbeding moeten woordelijk en volledig worden overgenomen.
  - b. Onder de termen "verkoop" en "levering" als hierboven gebezigd, wordt voor de

toepassing van het hiervoor bepaalde mede verstaan het aangaan van een overeenkomst tot bezwaring van het Verkochte met een beperkt genotsrecht casu quo die bezwaring zelve dan wel het uitgeven daarvan in een persoonlijk genotsrecht.

#### AANVAARDING DOOR KOPER

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

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

Koper verklaart tevens de Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen en bekend te zijn met de inhoud.

#### OVERDRACHTSBELASTING / OMZETBELASTING

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

#### INFORMATIEPLICHT VERKOPER

Verkoper verklaart dat hij ten aanzien van het Verkochte aan Koper alle inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten die aan Koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden, door Verkoper niet behoeven te worden verstrekt.

#### SLOTVERKLARINGEN

##### **Volmachten**

1. Koper verleent hierbij onherroepelijk volmacht (met het recht van substitutie) tot het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het Verkochte, als vereist door de Gemeente casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie.  
De onherroepelijke volmacht wordt gedurende de bouw en tot één jaar na oplevering van de laatste woning deel uitmakend van het Project gegeven aan alle medewerkers verbonden aan Actus Notarissen.

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

Indien door Actus Notarissen niet binnen één jaar na oplevering van de laatste woning van het Project mededeling is gegeven dat van de aan hem afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmacht.

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

#### **Slot**

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

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

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

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