

AKTE VAN LEVERING / AANGAAN KWALITATIEVE VERPLICHTING(EN) / VESTIGING KETTING-/BOETEBEDING
*(Project: Broekhorn Rietland Veld 16; kavel * (vrije kavels))*

Kenmerk: */*

Concept gedateerd 23 oktober 2020

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

1. *[medewerker Actus Notarissen]

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

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

2. a. *;

b. *;

hierna *tezamen ook te noemen: "de verkrijger" of "de koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

A. CONSIDERANS

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

BPD en Verkrijger 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

Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

Actus Notarissen:

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

Algemene Voorwaarden:

de op het Verkochte van toepassing zijnde algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Heerhugowaard, zoals vastgesteld bij besluit van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente op zeven juni tweeduizend elf;

BPD:

BPD Ontwikkeling B.V., voornoemd;

Bouwplan:

de bouw van elf (11) woningen met tuin en toebehoren, onderdeel uitmakende van het plangebied "Broekhorn";

Gemeente:

Gemeente Heerhugowaard, statutair gevestigd te Heerhugowaard, feitelijk adres Parelhof 1, 1703 EZ Heerhugowaard, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer: 37159339;

Koopovereenkomst:

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

Koper:

*, *beiden voornoemd*, tezamen;

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:

BPD en Verkrijger, tezamen dan wel afzonderlijk (al naar gelang de context);

Verkochte:

het perceel grond met de zich op die grond bevindende opstallen bestaande uit een (nog te realiseren) woning met twee (2) parkeerplaatsen met verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend * te Heerhugowaard, kadastraal bekend **gemeente Heerhugowaard, sectie O nummer ***, (ongeveer) groot * vierkante meter, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, zoals dat gedeelte op de aan deze akte gehechte situatietekening met bouwnummer * is aangegeven, welke situatietekening niet voor inschrijving in de Openbare Registers is bestemd.

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

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

C. LEVERING

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

***optioneel:** 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.

D. KOSTEN, BELASTINGEN, EIGENAARSLASTEN

- De kosten van deze akte van levering, de kadasterkosten alsmede de omzetbelasting over gemelde kosten komen voor rekening van de Verkrijger.
- Met betrekking tot de heffing van overdrachtsbelasting wordt een beroep gedaan op het bepaalde in artikel 15 lid 1, onder a., van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, op grond waarvan deze verkrijging zal zijn vrijgesteld van de heffing van overdrachtsbelasting, aangezien:
 - a. de in deze akte vervatte levering is belast met omzetbelasting krachtens de "Wet op de Omzetbelasting 1968";

- b. het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt;
 - c. het een bouwterrein betreft;
 - d. het gestelde in lid 4 van artikel 15 van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer niet van toepassing is.
- De wegens de levering van het Verkochte verschuldigde omzetbelasting is voor rekening van de verkrijger.
 - De eigenaarslasten van het Verkochte komen vanaf heden voor rekening van de Verkrijger.

E. KOOPPRIJS/KWIJTING

De koopprijs van het Verkochte is:

*, inclusief de verschuldigde omzetbelasting.

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

F. HET TERREIN, EIGENDOMSVERKRIJGING

BPD is eigenaar van de tot bouwterrein bestemde gronden, gelegen in het plangebied Broekhorn te Heerhugowaard, destijds uitmakende een gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie O, nummers * en *, hierna te noemen: "het terrein". De hiervoor tot bouwterrein bestemde gronden zijn bestemd voor de bouw het Bouwplan. BPD heeft de hiervoor tot bouwterrein bestemde gronden verkregen als volgt:

*

G. FEITELIJKE LEVERING, STAAT VAN HET VERKOCHTE

- Het Verkochte wordt aanvaard in bouwrijpe toestand als bedoeld in artikel 11 eerste lid, letter a, onder 1 van de Wet op de Omzetbelasting 1968.
- Het Verkochte zal heden de eigenschappen bezitten, welke voor het gebruik als hierna omschreven nodig zijn.
- Het Verkochte wordt heden aan de Verkrijger afgeleverd.

H. GEBRUIK

- Het Verkochte zal door de Verkrijger worden gebruikt voor de bouw van een woonhuis met twee (2) parkeerplaatsen en verder aan- en toebehoren.
- De Verkrijger dient zelf voor de benodigde vergunningen, ontheffingen en dergelijke zorg te dragen.

I. OVERDRACHT RECHTEN

Alle aanspraken welke de ondernemer ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op de Verkrijger.

Voor zover bepaalde aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten worden bedoelde aanspraken aan de Verkrijger geleverd en door deze aanvaard.

De Verkrijger dient van deze overdracht zelf mededeling te doen aan de desbetreffende derden.

J. GARANTIES

BPD garandeert de Verkrijger, onverminderd het hiervoor verklaarde, het navolgende:

1. hij is bevoegd tot levering van het Verkochte;

2. hij levert het Verkochte dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan inkorting, wederinkoop of aan welke vernietiging ook;
 - b. niet bezwaard is met hypotheeken/pandrechten en inschrijvingen daarvan anders dan die, waarvoor de desbetreffende schuldeiser de verklaring tot opzegging of tot het vervallen dan wel tot afstand als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek heeft toegezegd;
 - c. niet bezwaard is met beslagen en inschrijvingen daarvan anders dan die, waarvoor de desbetreffende schuldeiser de verklaring van waardeloosheid als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek heeft afgelegd dan wel anders dan die, tot doorhaling waarvan de bewaarder van het kadaster en de openbare registers is gemachtigd krachtens het bepaalde in het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering;
 - d. niet bezwaard is met andere lasten dan eventueel in deze akte vermeld;
3. het Verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing dan wel in een voorstel als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
4. het Verkochte is niet verhuurd of op een andere wijze in gebruik gegeven;
5. met betrekking tot het Verkochte is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig.

K. RISICO-OVERGANG

Het risico van het Verkochte is van heden af voor rekening van de Verkrijger.

L. 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.

M. ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

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

BPD noch de Verkrijger kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

N. EIGENDOMSPAPIEREN

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

O. BESTAANDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van het Verkochte bestaan, mede blijkens informatie verstrekt door de Openbare Registers, voor zover BPD bekend geen bijzondere lasten en beperkingen. BPD is niet bekend met door verjaring danwel bestemming ontstane erfdiensbaarheden, doch staat niet in voor de afwezigheid daarvan. In verband met het vorenstaande wordt tevens verwezen naar de hiervoor vermelde akte*n van *levering met betrekking tot het Verkochte (deel *), waarin geen bijzondere lasten en/of beperkingen zijn opgenomen. Voor zover er in gemelde akten wel bijzondere lasten en/of beperkingen zijn opgenomen verklaart BPD dat deze bijzondere lasten en/of beperkingen blijkens de feitelijke situatie, zijnde kadastrale vernummering, niet van toepassing zijn op het Verkochte en derhalve niet langer door BPD aan diens rechtsopvolger(s) te worden opgelegd.

P. ALGEMENE VOORWAARDEN/AANGAAN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN/VESTIGING KETTING-/BOETEBEDING

De Verkrijger heeft bij de Koopovereenkomst, dan wel in aanvulling daarop, de navolgende lasten en beperkingen uitdrukkelijk aanvaard, welke, door BPD ten behoeve van de Gemeente bij deze aan de Verkrijger worden opgelegd en bedongen, casu quo met de Verkrijger worden overeengekomen en over en weer en ten behoeve van de Gemeente aanvaard, te weten:

1. Algemene Voorwaarden

Koper heeft een kopie van de Algemene Voorwaarden ontvangen.

Koper is met de inhoud van de Algemene Voorwaarden bekend en houdt het ervoor alsof de bepalingen daarvan geheel in deze akte zijn opgenomen en daarmee een onverbreekelijk geheel vormen.

In het bijzonder zijn van de Algemene Voorwaarden van toepassing:

1. Hoofdstuk 1; alsmede
2. Hoofdstuk 2: de artikelen 2.1 (Omgevingsvergunning); 2.2 (Bebouwingsverplichting); 2.3 (Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop); 2.4 (Parkeerplaats, hagen, pergola's en dergelijke); 2.5 (A.B.C.-bepalingen); 2.6 (Aanleggen siertuin); 2.13 (Bouwverbod); 2.14 (Erfdienstbaarheden over en weer voor naastgelegen percelen); 2.16 (Brandkranen); 2.17 (Welstandsnota en/of beeldkwaliteitsplan); 2.19 (Route bouwverkeer); 2.20 (Bouwmaterialen); 2.21 (Kettingbeding); 2.22 (Kwalitatieve verplichting); 2.24 (Overtollige grond/grondontgravingen); 2.25 (Beschoeiing), voor zover nog van toepassing;

2. (Kwalitatieve) Verplichtingen

- 2.1 a. de Verkrijger verplicht zich jegens de Gemeente te gedogen, zonder enige vergoeding, al wat aan openbare voorzieningen in, op of boven het Verkochte is of zal worden aangebracht.
Van de gedoogplicht zal gebruik worden gemaakt als de voorzieningen redelijkerwijs niet in gemeentegrond kunnen worden aangebracht en zal het gebruik van het Verkochte niet meer beperken dan strikt noodzakelijk is.
Alle schade die ontstaat door het aanbrengen, onderhouden, vernieuwen of verwijderen van de voorzieningen zal op kosten van de instantie, die de werkzaamheden laat uitvoeren, worden hersteld.
Verkrijger is aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige voorzieningen ontstaat, door toedoen van zichzelf of personen voor wie hij verantwoordelijk is.
- b. De Verkrijger verbindt zich tegenover de Gemeente om op het Verkochte twee (2) parkeerplaatsen aan te leggen en deze in stand te houden.
- c. De Verkrijger verbindt zich tegenover de Gemeente om het aangelegde talud met beschoeiing conform de situatie ten tijde van de oplevering van het Verkochte in stand te houden, voor eigen rekening te onderhouden (en daaraan geen wijzigingen aan te brengen) en, indien noodzakelijk, te vernieuwen/vervangen met gelijksoortige materialen.
De keur van het waterschap: Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is van toepassing.

***Indien bouwnummers 601:**

- d. (i) De Verkrijger verbindt zich tegenover de Gemeente om de aan de straatzijde van het Verkochte geplante hagen met een hoogte van circa zestig centimeter (60cm) in stand te houden, voor eigen rekening te onderhouden en, indien noodzakelijk, te

vervangen door een gelijksoortige haag, een en ander ten genoegen van de Gemeente. Met het oog op de verkeersveiligheid kan de Gemeente aanwijzingen geven in verband met de maximale hoogte van de haag;

- (ii) De Verkrijger verbindt zich tegenover de Gemeente om de aangelegde erfafscheiding in de vorm van een gaashekwerk met groenblijvende begroeiing (hedera) en een hoogte van circa één meter tachtig centimeter (1.80m) in stand te houden, voor eigen rekening te onderhouden en, indien noodzakelijk, te vernieuwen/vervangen, conform het ontwerp waarin deze erfafscheiding is gebouwd en met gelijksoortige begroeiing, een en ander ten genoegen van de Gemeente.

***Indien bouwnummers 602 t/m 611:**

- d. De Verkrijger verbindt zich tegenover de Gemeente om de aan de straatzijde van het Verkochte geplante hagen met een hoogte van circa zestig centimeter (60cm) in stand te houden, voor eigen rekening te onderhouden en, indien noodzakelijk, te vervangen door een gelijksoortige haag, een en ander ten genoegen van de Gemeente. Met het oog op de verkeersveiligheid kan de Gemeente aanwijzingen geven in verband met de maximale hoogte van de haag.

***einde optie**

- e. Bij niet-nakoming van de uit de Algemene Voorwaarden en de hiervoor onder a. tot en met d. gemelde verplichtingen verbeurt de nalatige, voor elk geval van niet nakoming, een direct opeisbare boete aan de Gemeente, ten bedrage van vijftienduizend euro (€ 25.000,00), zulks na behoorlijk in verzuim te zijn gesteld, doch zonder rechterlijke tussenkomst.
- f. Naast de hiervoor bepaalde boete behoudt de Gemeente het recht alle schade die het gevolg is van het verzuim, op de nalatige te verhalen.

2.2 Overeenkomstig het bepaalde de Algemene Voorwaarden en het bepaalde in de Koopovereenkomst komen Partijen bij dezen voorts overeen als volgt:

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

In verband met dit kettingbeding is Verkrijger (alsmede diens rechtsopvolgers) jegens de Gemeente (alsmede diens rechtsopvolgers), verplicht om de hiervoor in lid 1 en lid 2 bedoelde bepalingen, in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen.

2.3 Bij niet-nakoming van het bepaalde onder 2.2 verbeurt de nalatige een - na behoorlijk in verzuim te zijn gesteld - zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de Gemeente.

AANVAARDING LASTEN EN BEPERKINGEN

De Verkrijger aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen.

Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen voorkomen welke BPD verplicht is aan de Verkrijger op te leggen doet hij dat bij deze, gelijk door de Verkrijger wordt aanvaard.

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

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

ONHERROEPELIJKE VOLMACHT

De Verkrijger verleent hierbij onherroepelijk volmacht (met het recht van substitutie) tot het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdiensbaarheden en/of overeenkomen van al zodanige 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 Bouwplan gegeven aan BPD.

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

Indien door BPD niet binnen één jaar na heden mededeling is gegeven dat van de aan hem afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.

De Verkrijger en/of zijn rechtsopvolger(s) verplicht(en) zich in elke akte van gehele of gedeeltelijke eigendomsoverdracht van het Verkochte het bepaalde in dit artikel - voor zover nog van toepassing - woordelijk te doen opnemen, aan de nieuwe eigenaar op te leggen en voor en namens BPD, de Gemeente en/of nutsbedrijven te doen aannemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete groot vijftienduizend euro (€ 15.000,00) te voldoen door de nalatige partij die zulks verzuimt, ten behoeve van BPD.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Blijkens een kadastraal uittreksel de dato heden zijn ten aanzien van het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken en de Basisregistratie Kadaster.

VOLMACHT

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

WOONPLAATSKEUZE

BPD en Verkrijger 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.

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 kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. 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