

•/•

Concept gedateerd 27 oktober 2025

N.B. WIJZIGINGEN VAN DEZE CONCEPTAKTE NA ONDERTEKENING VAN DE KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST DIE BIJVOORBEELD VOORTVLOEIEN VANUIT DE OVERHEIDSWEGE EN/OF IN VERBAND MET NUTSVOORZIENINGEN (BIJVOORBEELD VESTIGING VAN OPSTALRECHTEN VOOR NUTSBEDRIJVEN ONDER DOOR DIE NUTSBEDRIJVEN TE HANTEREN VOORWAARDEN) DAN WEL WIJZIGINGEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DE FEITELIJKE SITUATIE DAN WEL UIT WIJZIGING VAN HET BOUWPLAN DAN WEL AANPASSING VAN DE VOORWAARDEN OP VERZOEK VAN DE GEMEENTE OF VANUIT VERKOPER WORDEN UITDRUKKELIJK VOORBEHOUDEN EN WORDEN DOOR KOPER BIJ VOORBAAT REEDS AANVAARD.

AKTE VAN LEVERING

Project Hofpark te Houten

Deelplan •

Bouwnummer •

Heden, • tweeduizend zesentwintig, verschenen voor mij, mr. •, notaris te Utrecht:

1. •[medewerker KL], te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: OVH Beheer B.V., met zetel te Houten, kantoorhoudende 3823 LK Amersfoort, De Brand 30 (handelsregister 30155379), welke vennootschap handelt als enig beherend vennoot van de commanditaire vennootschap: Ontwikkelingsverband Houten C.V., kantoorhoudende 3823 LK Amersfoort, De Brand 30 (handelsregister 32074006) (**Verkoper**);
 2. • (•tezamen: **Koper**);
- (Verkoper en Koper tezamen: **Partijen**).

De comparanten verklaren, handelend als vermeld, als volgt:

OVERWEGENDE

- a.
 1. Blijkens een koopovereenkomst gedateerd op • (**Koopovereenkomst**) heeft de Verkoper aan de Koper het (de) hierna te noemen registergoed(eren) verkocht.
 2. Blijkens een aannemingsovereenkomst gedateerd op • (**Aannemingsovereenkomst**) heeft • (**Ondernemer**), zich jegens de Koper (onder meer) verplicht tot (af)bouw van de daarin omschreven te realiseren opstallen.

(De Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst tezamen: **Overeenkomst**).
- b. De Overeenkomst heeft betrekking op:

een perceel onbebouwde grond, gelegen in het project "Hofpark IVb" te Houten, plaatselijk bekend •, • te Houten•, kadastraal bekend **gemeente Houten, sectie B, nummer •**, groot • vierkante meter (• m²) (perceel met voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte), doch met de oppervlakte die achteraf in bijzijn van de landmeetkundige dienst van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zal worden vastgesteld door Partijen op basis van de verkooptekening behorende bij de Koopovereenkomst, gedurende

de bouw aangeduid met bouwnummer •, bestemd om te worden bebouwd met een woning met toebehoren •variabel bij bnrs. 35 t/m 66 met twee (2) parkeerplaatsen op eigen terrein •einde optie •variabel bij bnrs. 67 t/m 108 met één (1) parkeerplaats op eigen terrein •einde optie;

(hierna: **Verkochte**).

- c. De Verkoper heeft het Verkochte verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op • in register Hypotheken 4, deel • nummer •, van een afschrift van een akte van levering (**Verkrijgingsakte**) op • verleden voor mr. •, notaris te Utrecht, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend.
- d. Ingevolge de Koopovereenkomst is de Verkoper gehouden het Verkochte aan de Koper te leveren, welke levering geschiedt onder de voorwaarden en bepalingen als in deze akte vermeld, voor welke levering van het Verkochte Partijen verklaren de in het hoofd van deze akte vermelde notaris (**Notaris**) en Kienhuis Legal N.V. (**Kienhuis Legal**) opdracht te hebben gegeven.

VERKLAREN

1 Levering

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert de Verkoper het Verkochte hierbij aan de Koper, die het Verkochte hierbij van de Verkoper aanvaardt•, ieder voor de •onverdeelde helft•.

2 Koopprijs, aanneemsom en kwijting

- 2.1 (a) Blijkens de Koopovereenkomst bedraagt de koopprijs voor het Verkochte €• inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting (**Koopprijs**).
- (b) Blijkens de Aannemingsovereenkomst bedraagt de aanneemsom €• inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting (**Aanneemsom**).

•KEUZE BLOK REEDS VERVALLEN TERMIJNEN VAN DE AANNEEMSOM

Ten tijde van de onderhavige levering is de Koper als onderdeel van de Koopprijs de alsdan reeds vervallen termijnen van de Aanneemsom, eventueel meerwerk, vergoedingen en renten zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd. Ter vermijding van de kans op een strafheffing overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer zal het verschuldigde overeenkomstig de Aannemingsovereenkomst wat voor de onderhavige levering vervalt door de Ondernemer aan de Verkoper worden gefactureerd, waarna de Verkoper dit als onderdeel (verhoging) van de Koopprijs (inclusief de hierna omschreven vergoedingen en rente) aan de Koper factureert. De na de onderhavige levering vervallen termijnen van de Aanneemsom zullen wel door de Ondernemer aan de Koper worden gefactureerd.

Het feit dat de Verkoper aldus in fiscale zin de ten tijde van de onderhavige levering reeds vervallen termijnen van de Aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het Verkochte aan de Koper levert, leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. In juridische zin worden de ten tijde van de onderhavige Levering vervallen termijnen van de Aanneemsom geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens de Koper zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Koper aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. De Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

EINDE KEUZE BLOK

- 2.2 De Koopprijs tezamen met de (eventueel) tot heden verschuldigde rente **•KEUZE BLOK VERVALLEN TERMIJNEN** (met inachtneming van het vorenstaande vermeerderd met de thans reeds vervallen termijnen, eventueel meerwerk, vergoedingen en renten zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst) **•EINDE KEUZE BLOK** is door de Koper betaald door storting op een van de kwaliteitsrekeningen van notariskantoor Kienhuis Legal. De Verkoper verleent de Koper kwijting voor de betaling van de Koopprijs.
- 2.3 De Verkoper heeft jegens ondergetekende Notaris pas recht op uitbetaling van (het hem toekomende gedeelte van) de Koopprijs tezamen met de (eventueel) tot heden verschuldigde rente **•KEUZE BLOK VERVALLEN TERMIJNEN** (met inachtneming van het vorenstaande vermeerderd met de thans reeds vervallen termijnen, eventueel meerwerk, vergoedingen en renten zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst) **•EINDE KEUZE BLOK**, zodra ondergetekende Notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de overdracht van het Verkochte hypotheek- en beslagvrij is geschied. De Verkoper is ermee bekend dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van deze akte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

3 Kosten

- 3.1 De notariële kosten en het kadastrale recht wegens juridische levering van het Verkochte en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de Verkoper (Vrij Op Naam).
- 3.2 De (eventuele) verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting is voor rekening van de Verkoper (Vrij Op Naam).

4 Bepalingen

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn aangegaan onder de bepalingen vermeld in de Overeenkomst, waaronder:

- 4.1 De Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.
- 4.2 De Verkoper is verplicht aan de Koper een recht van eigendom te leveren, dat onvoorwaardelijk is en niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan.
- 4.3 Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het Verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
- 4.4 Onverminderd hetgeen in de Koopovereenkomst is bepaald ten aanzien van het Verkochte zal de Koper zich jegens de Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de op het Verkochte te realiseren opstallen. De Verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructierisico of uitvoeringsrisico. De Verkoper is jegens de Koper niet gehouden de uit de Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.
- 4.5 Het Verkochte kan door de Koper eerst in eigen gebruik worden aanvaard bij de oplevering ter bewoning van de hiervoor bedoelde opstallen met verder aanbehoren, mits de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de Aannemingsovereenkomst jegens de Ondernemer is nagekomen en bovendien na ondertekening door of namens de Ondernemer en de Koper van een rapport van eventuele gebreken en tekortkomingen en nadat de sleutels ter beschikking zijn gesteld, een en ander zoals nader in de Aannemingsovereenkomst is vermeld.
- 4.6 Tot de oplevering van de op het Verkochte op basis van de Aannemingsovereenkomst te realiseren opstallen is het risico van het Verkochte

voor de Ondernemer. De Ondernemer is op grond van de Aannemingsovereenkomst verplicht de opstallen tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden.

- 4.7 De voor de bouw van het Verkochte vereiste omgevingsvergunning onderdeel bouwen is op [] verleend en is inmiddels onherroepelijk geworden •daar er geen bezwaren zijn ingediend binnen de daarvoor geldende termijn •daar de ingediende bezwaren zijn afgewezen en er geen hogere voorziening is ingediend binnen de daarvoor geldende termijn.
- 4.8 De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van de Koper.
- 4.9 Alle aanspraken die de Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, alsmede de rechten uit eventuele premiereregelingen en garantiecificaten gaan over op de Koper op het moment van de oplevering van het Verkochte conform het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek en voor zover deze aanspraken overdraagbaar zijn levert de Verkoper hierbij deze aanspraken aan de Koper onder de opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, die deze aanvaardt, zonder dat de Verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. De Koper is vanaf het moment van oplevering van het Verkochte bevoegd om vorenstaande levering te bewerkstelligen door deze aan betrokkenen mede te delen.
- 4.10 (a) Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken en voor zover daaraan nog geen uitvoering is gegeven, blijft tussen de Koper en de Verkoper van kracht hetgeen in de Koopovereenkomst is bepaald.
(b) Voor zover daaraan nog geen uitvoering is gegeven, blijft tussen de Ondernemer en de Koper van kracht hetgeen in de Aannemingsovereenkomst is bepaald.
- 4.11 Partijen kunnen zich ter zake de Koopovereenkomst en/of de Aannemingsovereenkomst en de onderhavige levering niet meer op een ontbindende voorwaarde beroepen, terwijl de in de Koopovereenkomst en/of de Aannemingsovereenkomst genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan en/of daarvan voor zover nodig door Partijen afstand is/wordt gedaan hetgeen middels ondertekening van deze akte door Partijen wordt bevestigd. De Verkoper en de Koper zijn voorts overeengekomen dat indien de Aannemingsovereenkomst niet tot stand komt, wordt ontbonden of vernietigd dit niet (meer) tot gevolg heeft dat de Koopovereenkomst van rechtswege ontbonden zal zijn.

5 Omschrijving bijzondere lasten en beperkingen

Met betrekking tot de bekende bijzondere lasten en beperkingen ten aanzien van het Verkochte wordt te dezen verwezen naar de Verkrijgingsakte waarin woordelijk staat vermeld:

•Onderstaande aanhaling is toegevoegd op basis van de concepttekst uit de Verkrijgingsakte van 24 oktober 2025•

"10 Bepalingen koopovereenkomst, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen, boetebepaling

10.1 In de Koopovereenkomst is onder meer het navolgende gemeld, woordelijk

luidende:

“3.5. De eigendomsoverdracht van percelen bouwrijpe bouwgrond door de gemeente aan de realisator (c.q. aan de afnemer van de huurwoningen in de situatie als bedoeld in artikel 3.3) zal voorts geschieden onder de volgende voorwaarden:

ENZOVOORTS

- b. de zakelijke lasten en belastingen van het perceel geheven wordende zijn met ingang van 1 januari volgend op het jaar waarin het betreffende perceel in eigendom is overgedragen voor rekening van de realisator respectievelijk eindgebruiker, onverschillig te wiens name de aanslag geschiedt;*
- c. de koper van een woning en/of zijn rechtverkrijgende(n) is / zijn verplicht de hemelwaterafvoer en het bijbehorende ontkoppelingssysteem, behorende bij de woning op het moment van oplevering, te onderhouden en als zodanig in stand te houden;*
- d. indien de ligging van de bouwkvavels daartoe aanleiding geeft, is de realisator c.q. diens rechtsopvolger(s) bevoegd een drainageleiding ten behoeve van bouwblokdrainage aan te leggen, welke voorziening dient te worden aangesloten op de regenwater-riolering, een en ander na voorafgaande afstemming met de gemeente.*
- e. de koper van een woning en/of zijn rechtverkrijgende(n) is jegens de gemeente verplicht de in het kader van de eerste bouwrealisatie te plaatsen trapjes, tuilmuren, plantenbakken en/of roosters met klimplanten, één en ander zoals staat aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende Voorlichtingstekening (Bijlage 4), op deugdelijke wijze te onderhouden en als zodanig in stand te houden;*
- f. van de gemeentelijke uitgiftevoorwaarden, te weten de Algemene Voorwaarden 2016 gemeente Houten (Bijlage 6) is van toepassing, voor zover daarvan bij deze overeenkomst en of de in de considerans genoemde overeenkomsten niet is afgeweken:*
 - a. het bepaalde in hoofdstuk I, met uitzondering van de artikelen 3, 4, 9, 20 tot en met 22;*
 - b. hoofdstuk IV;*
 - c. hoofdstuk V;*
 - d. hoofdstuk VI;*
- g. in aanvulling op hetgeen daarover in artikel 38 van de gemeentelijke uitgifte-voorwaarden is bepaald geldt ten aanzien van de kvavels als vermeld op de Voorlichtingstekening (Bijlage 4) dat de als zodanig gerealiseerde parkeervoorziening(en) vrij toegankelijk moet(en) blijven vanaf de openbare weg. Bedoelde parkeervoorzieningen dienen qua oppervlakte te worden gehandhaafd conform de oppervlakte ten tijde van de oplevering. Een erfafscheiding tussen de openbare weg en bedoelde parkeervoorziening, in welke vorm dan ook, is niet toegestaan. De afscheiding tussen bedoelde parkeervoorzieningen en de bij de woning behorende tuin dient door de koper van een woning en/of zijn rechtverkrijgende(n) op deugdelijke wijze te worden onderhouden en als zodanig in stand gehouden te worden.*

- h. *De realisator is gehouden in de met de koper(s) van een woning te sluiten KAO de volgende bepaling op te nemen:*
“door ondertekening van deze overeenkomst verklaart koper een exemplaar van de voorlichtingstekening de dato (bijlage ...) en de daarbij behorende bijlagen te hebben ontvangen en met de inhoud bekend te zijn”.

- 3.6. *Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen op/in het verkochte is in opdracht van de gemeente door Milieutechniek Rouwmaat Groenlo B.V. een verkennend en aanvullend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport “Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Hofstad IVb te Houten”, projectnummer MT -17389 en MT- 17500 d.d. 7 november 2017. Dit rapport is reeds in het bezit van de realisator.*

In dit rapport wordt de milieuhygiënische toestand van het verkochte en het direct omringende projectgebied omschreven. Uit dit rapport blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond dergelijke stoffen in zodanige concentraties bevinden welke naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn gelet op de binnen het projectgebied beoogde bestemmingen.

Evenmin heeft de gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan de gemeente bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden.

De realisator verklaart kennis te hebben genomen van bovengenoemde onderzoeksrapport.

Eventueel vrijkomende grond dient evenwel verwerkt te worden conform het Besluit bodemkwaliteit dan wel de regeling die daarvoor in de plaats komt.

De realisator c.q. diens rechtsopvolger(s) dient hiervan melding te maken in eventuele verkoop- en andere overdrachtscontracten.

De realisator verklaart kennis te hebben genomen van voornoemd rapport, genoegzaam bekend te zijn met de inhoud daarvan en de resultaten van het onderzoek te aanvaarden. Het risico dat achteraf blijkt dat ten tijde van de juridische levering nog niet in het voornoemde rapport gesignaleerde verontreiniging in het verkochte aanwezig is, komt voor rekening en risico van de realisator, onverminderd het hierna bepaalde. De realisator vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken, waaronder die van derden, ter zake van eventueel later blijkende verontreiniging van het verkochte.

- 3.7. *Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van de door of vanwege de realisator binnen het projectgebied te realiseren project, zoals omschreven in artikel 5 van deze overeenkomst, niettemin zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke stoffen, die van een zodanige concentratie en aard zijn dat van de realisator in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij zonder te saneren tot realisatie overgaat, is het bepaalde in artikel 9.2 en 9.3 van toepassing.*

ENZOVOORTS

- 5.2. *Koper is jegens de gemeente gehouden de kopers van woningen binnen deelplan 2A + 2B er schriftelijk op te wijzen dat deze woningen zijn gelegen in de nabijheid van een spoorlijn.*

ENZOVOORTS

Artikel 6. Parkeervoorzieningen, Groenvoorziening

- 6.1. *Op elk van de bouwkavels:*

- *bouwnummers 35 t/m 49;*
- *bouwnummers 50 t/m 66;*
- *bouwnummers 67 t/m 108;*

*zijn één of meerdere parkeerplaatsen voorzien, zoals aangegeven op de Voorlichtingstekening (Bijlage 4) (de **Parkeerplaatsen**).*

- 6.2. *Ten aanzien van de Parkeerplaatsen geldt het volgende:*

- a. *Realisator c.q. dienst rechtsopvolger(s) is gehouden de Parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden in de omvang en op de locatie zoals aangegeven op de Voorlichtingstekening (Bijlage 4)*
- b. *De Parkeerplaatsen zijn bestemd voor het parkeren van voertuigen, welke direct aan het verkeer kunnen deelnemen. Het parkeren/stallen van aanhangers, caravans, kampeerwagens en dergelijke is uitsluitend toegestaan met inachtneming van het bepaalde in de APV Houten.*

- 6.3. *Op de woonkavels aangegeven op Voorlichtingstekening (Bijlage 4) is een groenstrook voorzien ('Uitgeefbaar groen'). Koper en zijn rechtverkrijgenden:*

- a. *moeten gedogen dat de groenvoorziening op deze groenstrook voor de eerste maal wordt aangelegd door de gemeente, in een stijl passend bij het naastgelegen park;*
- b. *zijn jegens de gemeente gehouden deze groenvoorziening in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen in een stijl passend bij het naastgelegen park.*

Artikel 7. Archeologisch monument, overige Erfdienstbaarheden

- 7.1. *Zoals vermeld in overweging 11. hebben partijen de praktische uitwerking van het Archeologieplan nader afgestemd met RCE. Op grond daarvan zal in de akte van levering waarbij de gemeente (een deel van) het verkochte levert aan realisator ten behoeve van RCE (Staat der Nederlanden, ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) een kwalitatieve verplichting worden opgenomen als vermeld in Bijlage 7*

ENZOVOORTS

Artikel 10. Kettingbeding

- 10.1. *De realisator is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in Artikel 3.5 sub c, e en f en in Artikel 6, voor de percelen waarop de betreffende bepalingen van toepassing zijn, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een recht van hypotheek, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen. In verband daarmee verplicht hij zich, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van een zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 250.000,--, ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel geleden schade te vorderen.*

10.2. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 bepaald, verbindt de realisator zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde en, als in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 11. Kwalitatieve verplichtingen

De gemeente en de realisator komen overeen dat de artikelen 3.5 sub c, e en f, 6 en 7 voor de percelen waarop de betreffende bepalingen van toepassing zijn als kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van de gemeente worden aangewezen en door de realisator als zodanig uitdrukkelijk worden aanvaard. Deze artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

10.2 In Bijlage 6 van de Koopovereenkomst, zijnde de Algemene Voorwaarden voor de verkoop van grond - gemeente Houten 2016, is onder meer het volgende vermeld, woordelijke luidend als volgt:

"Artikel 37

De koper en/of zijn rechtverkrijgende(n) moet gedogen dat door of namens de gemeente kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, pijpleidingen en dergelijke noodzakelijke voorzieningen voor openbare doeleinden, op, in, aan of boven het verkochte en de daarop op te richten opstallen worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen en de wijze waarop het college dit nodig zal achten. De gemeente zal daarbij zoveel mogelijk de belangen van de koper en / of zijn rechtverkrijgende(n) in acht nemen. De koper c.q. diens rechtverkrijgende(n) is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan.

Artikel 38

Voor zover op de bij de koopovereenkomst behorende tekening(en) met een "p" dan wel met een "c" aangeduide parkeervoorzieningen voorkomen, dienen deze door de koper c.q. diens rechtverkrijgende(n) te worden onderhouden en als zodanig in stand te worden gehouden.

Artikel 39

Voor zover op de bij de koopovereenkomst behorende tekening(en) stroken grond als zodanig zijn aangegeven zijn deze ten behoeve van de daaraan grenzende bouwkavels, bestemd om te voet, eventueel met een aan de hand meegevoerd klein vervoermiddel, zoals onder andere een kinderwagen, een kruiwagen, rijwiel of motorrijwiel, te komen van en te gaan naar de openbare weg.

Artikel 40

De stroken grond zoals bedoeld in artikel 39, dienen door de koper c.q. diens rechtverkrijgende(n) te worden aangelegd, onderhouden en als zodanig in stand gehouden.

De kosten van onderhoud van deze stroken grond komen ten laste van de eigenaar c.q. eigenaren naar rato van het aantal betrokken woningen.

Voor het in artikel 39 en in dit artikel bepaalde dienen in de notariële akte(n) van levering van het verkochte de benodigde erfdiensbaarheden te worden gevestigd.

Artikel 41

Voor zover het verkochte grenst aan een watergang, is de koper c.q. zijn rechtverkrijgende(n) verplicht de oever met beschoeiing die deel uitmaakt van het verkochte in stand en goede staat te houden. Voor het natte deel van de watergang wat deel uitmaakt van het verkochte heeft de koper c.q. zijn rechtverkrijgende(n) een wettelijke onderhoudsverplichting. Te

Artikel 42

De koper c.q. diens rechtverkrijgende(n) verbindt zich in de notariële akte van levering c.q. bij afzonderlijke akte aan een door de notaris te bepalen persoon of aan door de notaris te bepalen personen onherroepelijk volmacht te geven tot het vestigen van alle erfdienstbaarheden c.q. beperkte rechten, ten nutte en ten laste van het verkochte en betrokken perceel / percelen , die onder andere door de aard, ligging en constructie van het bouwplan voor het verkochte c.q. de afzonderlijke woningen noodzakelijk worden geacht.

Artikel 43

Voor zover zulks op de bij de koopovereenkomst behorende tekening(en) staat aangegeven zal bij de notariële levering een erfdienstbaarheid worden gevestigd tot het overbouwen van een aangrenzend perceel gemeentegrond. De afwatering van een overbouwning moet geschieden over het heersend erf.

Artikel 44

Tenzij het college schriftelijk heeft toegestaan dat daarvan wordt afgeweken, moeten, voorzover de hierna te noemen artikelen op een transactie van toepassing worden verklaard, de artikelen 37 tot en met 46, 50 tot en met 55, 58, 60 en 61, bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte of vestiging van beperkte rechten daarop aan elke opvolger in eigendom of rechthebbende op een beperkt recht worden opgelegd onder verbeurte door de nalatige vervreemder van een dadelijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente van een bedrag ter hoogte van de alsdan bedongen koopprijs, doch tenminste ter hoogte van de waarde die ten grondslag strekt tot heffing van overdrachtsbelasting, ongeacht of deze verschuldigd is.

De boete is verschuldigd door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding van het bepaalde in dit artikel, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

De boete moet worden betaald binnen 14 dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van het college.

De hiervoor vermelde artikelen, alsmede dit artikel, blijven tevens van toepassing bij herbouw of herstel van het gekochte na het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de alsdan bestaande bebouwing, voorzover deze artikelen op dat tijdstip nog van kracht zijn.

Artikel 45

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 44 is het college gerechtigd koper c.q. diens rechtverkrijgende(n), bij niet-nakoming of overtreding van enige bepaling uit de koopovereenkomst dan wel van een van de hierop van toepassing verklaarde bepalingen of van de hieruit voortvloeiende akten, een dadelijk opeisbare boete op te leggen van 10% van de koopsom met een minimum van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro) per overtreding of niet-nakoming, te verhogen met € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) per dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-

nakoming voortduurt.

De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de gemeente om, boven de boete, nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 46

Indien koper c.q. diens rechtverkrijgende(n), zoals bedoeld in artikel 45, een natuurlijk persoon is als rechthebbende op een perceel grond waarop een enkele woning met toebehoren is of zal worden gerealiseerd, is het bepaalde in artikel 44 onverkort van toepassing, met dien verstande dat de in dat artikel genoemde boete in dat geval zal bedragen 10% van de koopsom met een minimum van € 5.000 (zegge vijfduizend euro) per overtreding of niet nakoming, te verhogen met € 50,00 (zegge: vijftig euro) per dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt.

ENZOVOORTS

Artikel 60

De koper c.q. diens rechtverkrijgende(n) is gehouden om een sociale-huurwoning aan te bieden en te verhuren overeenkomstig hetgeen daarover is bepaald in de Huisvestingsverordening danwel de verordening c.q. regeling die daarvoor in de plaats treedt.

Artikel 61

Voor zover dit voor de gemeente van belang is, is de koper dan wel diens rechtverkrijgende(n) verplicht in de huurovereenkomst aan huurders van de sociale-huurwoningen, alle voorwaarden en bedingen op te leggen die ten gevolge van de gesloten overeenkomst aan koper danwel diens rechtverkrijgende(n) zijn opgelegd.”.

10.3 Koper en Gemeente zijn in (onder meer) artikel 11 van de Koopovereenkomst overeengekomen dat het bepaalde in de artikel artikelen 3.5 sub c, e en f, 6, 7 en 13 (dat laatste artikel slechts voor de resterende vermelde periode) van de Koopovereenkomst (zoals hiervoor aangehaald) (en onderhavig artikel) als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek op het Verkochte heeft te gelden. Deze verplichting zal overgaan op degene(n) die het Verkochte – geheel of gedeeltelijk – onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen en dat mede gebonden zal/zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte, of een gedeelte daarvan, zal/zullen verkrijgen.

10.4 Koper verplicht en verbindt zich (vanwege onder meer het bepaalde in artikel 10 van de Koopovereenkomst) jegens Gemeente in geval van overdracht – waaronder mede begrepen overdracht in economische zin en vestiging van een beperkt recht, anders dan het recht van hypotheek – van (een gedeelte van) het Verkochte, de hiervoor in artikel in artikel 3.5 sub c, e en f, 6 en 13 (dat laatste artikel slechts voor de resterende vermelde periode) van de Koopovereenkomst (zoals hiervoor aangehaald), en de hiervoor in artikel 10.2 aangehaalde algemene bepalingen van de gemeente Houten, bedoelde bepalingen en verplichtingen, alsmede het in dit artikel bepaalde, aan de rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) op te leggen, zodanig dat bedoelde bepalingen en verplichtingen door de rechtsopvolger(s) dan wel beperkt gerechtigde(n) worden nagekomen en mitsdien de rechtsopvolger(s) dan wel beperkt gerechtigde(n) de bedoelde bepalingen en verplichtingen onder gelijke voorwaarden zal/zullen voortzetten.

10.5 Bij niet-nakoming van het opleggen van het hiervoor bedoelde kettingbeding zal/zullen Koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) aan

Gemeente een direct en zonder rechtelijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren gelijk aan een bedrag (in totaal) ter grootte van tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) op een wijze zoals in de betreffende bepaling uit de Koopovereenkomst vermeld, met bevoegdheid voor Gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel geleden schade te vorderen.

11 Kwalitatieve verplichtingen archeologisch rijksmonument

11.1 Met verwijzing naar het hiervoor aangehaalde artikel 7 uit de Koopovereenkomst, is het Verkochte (deels) aangewezen als archeologisch rijksmonument in verband met de aanwezig in de ondergrond van sporen van bewoning uit de Bronstijd, Late IJzertijd, Romeinse Tijd en de Vroege Middeleeuwen. Dit archeologisch rijksmonument is gelegen in de ondergrond van het Verkochte. Bestuursrechtelijk betekent deze aanwijzing dat op grond van artikel 9.1 Erfgoedwet juncto artikel 11 Monumentenwet 1988 het archeologisch rijksmonument beschermd is. Deze bescherming van het archeologisch rijksmonument wordt hierna de 'Archeologische Bescherming' genoemd. Deze Archeologie Bescherming houdt in dat het eenieder verboden is om zonder of in afwijking van een vergunning het archeologisch monument te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen. Deze (bestuursrechtelijke) verplichting richt zich ook jegens de eigenaar en gebruikers van het Verkochte.

11.2 Partijen achten het wenselijk dat Koper ook privaatrechtelijk verplicht is zich te onthouden van feitelijke handelingen die strijd zouden kunnen opleveren met de Archeologie Bescherming. Deze verplichting dient te bestaan tegenover Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Tegen deze achtergrond zijn Partijen overeengekomen dat de eigenaar van het Verkochte tegenover de Rijkdienst voor het Cultureel Erfgoed gehouden is om niet zonder vergunning of in afwijking van een verleende vergunning feitelijke handelingen aan de ondergrond van het Verkochte te verrichten in strijd met de Archeologie Bescherming. Deze verplichting houdt onder meer in om niet zonder, toestemming, vergunning of in afwijking van een verleende vergunning of toestemming:

- (funderings-)palen in de ondergrond van het Verkochte te drijven indien deze dieper gaan dan eenhonderd (100) centimeter onder maaiveld (zoals dit niveau bestaat ten tijde van de oplevering van de woning(en) op het Verkochte of op een kleinere tussenafstand van elkaar staan dan vierhonderd (400) centimeter. Deze verplichting bestaat zelfs indien voor de betreffende activiteit geen omgevingsvergunning op grond van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht vereist zou zijn;*
- graafwerkzaamheden te verrichten, zoals de aanleg van een vijver of het graven van een kuil ten behoeve van een trampoline, dan wel (diep wortelende) beplantingen aan te (laten) brengen indien deze (na volgroeïing) dieper kunnen reiken dan eenhonderd (100) centimeter onder maaiveld (zoals dit niveau bestaat ten tijde van de oplevering van de woning(en) op het Verkochte).*

11.3 Indien de eigenaar, respectievelijk de hierna bedoelde gebruiker, in verzuim is in de nakoming van de hiervoor vermelde verplichting is deze gehouden de schade die daaruit voortvloeit te vergoeden.

11.4 De hiervoor vermelde verplichtingen kwalificeren (komen Verkoper en Koper voor zover nodig hierbij nader overeen) als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Als gevolg daarvan zullen deze verplichtingen ook

overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en zullen ook degenen die een recht tot gebruik van het Verkochte zullen hebben, gebonden zijn aan deze verplichtingen."

6 Vestiging erfdienstbaarheid ter legalisering van de bouwkundige situatie

Voor zover niet reeds gevestigd bij een eerdere levering worden door Partijen bij deze gevestigd en aanvaard, waarbij het bepaalde in artikel 5:76 (verdeling heersende en dienende erf) van het Burgerlijk Wetboek nadrukkelijk van toepassing is:

- (a) ten laste en ten behoeve van voormeld kadastraal perceel kadastraal bekend **gemeente Houten, sectie B, nummer • [=VERKOCHTE]**, waarop het Verkochte betrekking heeft; en
- (b) ten laste en ten behoeve van:
 - KEUZE BLOK BOUWNUMMERS 1 TOT EN MET 14**
de bouwkavels met nummers 1 tot en met 14, kadastraal bekend **gemeente Houten, sectie B, nummer(s) •;**
•**EINDE KEUZE BLOK**
 - KEUZE BLOK BOUWNUMMERS 15 TOT EN MET 23**
de bouwkavels met nummers 15 tot en met 23, kadastraal bekend **gemeente Houten, sectie B, nummer(s) •;**
•**EINDE KEUZE BLOK**
 - KEUZE BLOK BOUWNUMMERS 24 TOT EN MET 34**
de bouwkavels met nummers 24 tot en met 34, kadastraal bekend **gemeente Houten, sectie B, nummer(s) •;**
•**EINDE KEUZE BLOK**
 - KEUZE BLOK BOUWNUMMERS 35 TOT EN MET 39**
de bouwkavels met nummers 35 tot en met 39, kadastraal bekend **gemeente Houten, sectie B, nummer(s) •;**
•**EINDE KEUZE BLOK**
 - KEUZE BLOK BOUWNUMMERS 40 TOT EN MET 43**
de bouwkavels met nummers 40 tot en met 43, kadastraal bekend **gemeente Houten, sectie B, nummer(s) •;**
•**EINDE KEUZE BLOK**
 - KEUZE BLOK BOUWNUMMERS 44 TOT EN MET 49**
de bouwkavels met nummers 44 tot en met 49, kadastraal bekend **gemeente Houten, sectie B, nummer(s) •;**
•**EINDE KEUZE BLOK**
 - KEUZE BLOK BOUWNUMMERS 50 TOT EN MET 55**
de bouwkavels met nummers 50 tot en met 55, kadastraal bekend **gemeente Houten, sectie B, nummer(s) •;**
•**EINDE KEUZE BLOK**
 - KEUZE BLOK BOUWNUMMERS 56 TOT EN MET 58**
de bouwkavels met nummers 56 tot en met 58, kadastraal bekend **gemeente Houten, sectie B, nummer(s) •;**
•**EINDE KEUZE BLOK**
 - KEUZE BLOK BOUWNUMMERS 59 EN 60**
de bouwkavels met nummers 59 en 60, kadastraal bekend **gemeente Houten, sectie B, nummer(s) •;**

•EINDE KEUZEBOEK

•KEUZEBOEK BOUWNUMMERS 61 TOT EN MET 64

de bouwkavels met nummers 61 tot en met 64, kadastraal bekend **gemeente Houten, sectie B, nummer(s) •;**

•EINDE KEUZEBOEK

•KEUZEBOEK BOUWNUMMERS 65 EN 66

de bouwkavels met nummers 65 en 66, kadastraal bekend **gemeente Houten, sectie B, nummer(s) •;**

•EINDE KEUZEBOEK

•KEUZEBOEK BOUWNUMMERS 67 TOT EN MET 79

de bouwkavels met nummers 67 tot en met 79, kadastraal bekend **gemeente Houten, sectie B, nummer(s) •;**

•EINDE KEUZEBOEK

•KEUZEBOEK BOUWNUMMERS 80 TOT EN MET 93

de bouwkavels met nummers 80 tot en met 93, kadastraal bekend **gemeente Houten, sectie B, nummer(s) •;**

•EINDE KEUZEBOEK

•KEUZEBOEK BOUWNUMMERS 94 TOT EN MET 108

de bouwkavels met nummers 94 tot en met 108, kadastraal bekend **gemeente Houten, sectie B, nummer(s) •;**

•EINDE KEUZEBOEK

((tezamen:) **Belendende perceel**);

als heersende en dienende erven, over en weer, de navolgende erfdienstbaarheden:

- (a) **licht**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het woonhuis, óók indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd) op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, kozijnen, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;
- (b) **uitzicht**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het woonhuis, óók indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd) uitzicht hebben op het dienende erf;
- (c) **overbouw**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde woonhuis of de daarbij behorende schuur, dan wel garage (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het woonhuis, ook indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd), gedeeltelijk op het dienende erf is gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of het bij de op het heersende erf

gebouwde woonhuis met toebehorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht;

- (d) **instandhouding van de bouwkundige situatie**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat ter uitvoering van de eerste goedgekeurde bouw (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het woonhuis, óók indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd) eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, in stand gehouden worden, worden onderhouden en zo nodig hersteld of vernieuwd, zoals inankering, inbalking en dergelijke;
- (e) **afvoer van regenwater en drop**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om overeenkomstig de volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan aan te brengen goten, leidingen en putten het overlopende water te ontvangen van het volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen of gebouwde woonhuis of de daarbij behorende schuur dan wel garage (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het woonhuis, ook indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd);
- (f) **drainage (indien en voorover aangelegd)**, inhoudende het verbod om de door de Verkoper aan te leggen drainage-leiding onder respectievelijk naast de woning te verwijderen en de verplichting voor de eigenaar van de bouwkaavel en de daarop gestichte woning, om de drainage steeds deugdelijk te laten functioneren. De eigenaar/bewoner van de bouwkaavel/woning moet steeds dulden dat de tuin wordt betreden om de gewenste onderhouds- en vernieuwingswerkzaamheden uit te voeren. Het is niet toegestaan tuinbeplanting zodanig aan te brengen dat de wortels daarvan de aangebrachte drainage-leiding aantasten of ondermijnen, boven bedoelde leiding een bouwwerk op te richten, niet opneembare erfverharding aan te brengen of graafwerkzaamheden te verrichten. Indien deze verplichtingen zijn nageleefd, komen de onderhouds- en herstelkosten van de drainage-leiding, de tuinbeplanting en de opneembare erfverharding voor rekening van eigenaren ten behoeve van wiens kavels/woningen de drainage-leiding dient; overigens zal de eigenaar van het dienende erf geen enkele aanspraak op enige verdere vergoeding kunnen maken.

Voormelde erfdienstbaarheden en/of bepalingen worden voor onbepaalde tijd gevestigd, zonder dat de eigenaar van het heersend erf enige vergoeding verschuldigd is aan de eigenaar en gebruikers/huurders van het dienend erf. Uit de erfdienstbaarheden en/of bepalingen voortvloeiende verplichtingen dienen aan huurders/gebruikers van het verkochte te worden opgelegd als zelfstandige verbintenis ten opzichte van de gerechtigde(n). Indien reeds (een) levering(en) van een op gemelde erfdienstbaarheid betrekking hebbende kavel(s) heeft plaatsgevonden is/zijn bij die levering(en) erfdienstbaarheden van gelijke strekking gevestigd.

7 Kwalitatieve verplichtingen/ kettingbedingen

1. - Het is Koper niet toegestaan de parkeerplaats(en) die op eigen terrein zijn aangelegd te verwijderen/wijzigen en Koper dient deze in stand te houden en te onderhouden
- Het is Koper niet toegestaan om de erfafscheiding tussen de parkeerplaatsen en de tuin te verwijderen/wijzigen en Koper dient deze in stand te houden en

- te onderhouden;
 - Het is Koper niet toegestaan om de Delftse stoepjes te verwijderen/wijzigen en Koper dient deze in stand te houden en te onderhouden;
 - Het is Koper niet toegestaan de drainage en infiltratie systemen te verwijderen/wijzigen en Koper dient deze in stand te houden en te onderhouden;
 - Het is Koper niet toegestaan om de erfafscheidingen zoals aangebracht bij oplevering (hagen, hekwerk, tuinmuur) te verwijderen/wijzigen en Koper dient deze in stand te houden en te onderhouden;
 - Het is Koper niet toegestaan om de hemelwaterafvoer en het bijbehorende ontkoppelingssysteem te verwijderen/wijzigen en Koper dient deze in stand te houden en te onderhouden;
- 2 De hiervoor in dit artikel genoemde verplichting(en), voor zover die kunnen gelden als een dulden of niet-doen, zullen door inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers ten laste van het Verkochte gelden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente Houten, zodat deze verplichting(en) overgaan op degenen die het Verkochte (of een gedeelte daarvan) onder bijzondere titel verkrijgen en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.
- 3 Ten aanzien van de hiervoor in dit artikel genoemde verplichtingen geldt dat, voor zover deze niet van rechtswege overgaan bij overgang of overdracht van het Verkochte (of een gedeelte daarvan), de Koper en haar rechtsopvolgers verplicht zijn deze aan hun rechtsopvolgers in eigendom op te leggen en te doen aannemen, evenals de verplichting in deze zin vervat, en dit te bedingen ten behoeve van de Gemeente Houten.
- 4 Vorenstaande wordt door de Koper bij dezen aanvaard. De rechten voortvloeiende uit onderhavige bepaling worden bij deze door de Verkoper aangenomen namens de Gemeente Houten. Ter zake van de kwalitatieve verplichting wordt woonplaats gekozen ten kantore van de dienst van het Kadaster en de openbare registers.

8 Publiekrechtelijke beperkingen

•aantekeningen dienen op het moment van passeren te worden gecontroleerd a.d.h.v. de kadastrale recherches op dat moment•

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen ten aanzien van de Grond staat in de Basisregistratie Kadaster het volgende vermeld:

- *Publiekrechtelijke beperking: Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming (in onderzoek)*
Betrokken bestuursorgaan: Provincie Utrecht
Afkomstig uit stuk: Hyp4 57472/51, ingeschreven op 17-11-2009 om 14:05;
- *Publiekrechtelijke beperking: Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW*
Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)
Datum in werking: 26-01-1998
Afkomstig uit stuk: Hyp4 82885/26, ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00
Overig stuk: Hyp4 86523/193, ingeschreven op 17-05-2023 om 13:43
Overig stuk: Hyp4 83419/19, ingeschreven op 11-01-2022 om 13:57.

Vorenstaande laat onverlet dat er nog overige publiekrechtelijke beperkingen kunnen

bestaan ten aanzien van het Verkochte, die niet zijn ingeschreven in de Basisregistratie Kadaster. Koper aanvaardt deze bedoelde publiekrechtelijke beperkingen uitdrukkelijk.

9 Verplichtingen Overeenkomst

9.1 Blijkens de Koopovereenkomst zijn de Verkoper en de Koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:

"•**verbod doorverkoop**".

9.2 Blijkens de Aannemingsovereenkomst zijn de Ondernemer en de Koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:

"•**verbod doorverkoop**".

10 Volmacht

10.1 Partijen verlenen bij dezen een onherroepelijke volmacht met het recht van substitutie aan ieder van de medewerkers van Kienhuis Legal om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve (kadastrale) aanduiding mocht dit door Partijen casu quo dit voor de inschrijving in de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd casu quo geëist dan wel indien de inhoud van deze akte niet in overeenstemming is met bepaalde in de Overeenkomst. Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbrekkelijk bestanddeel van de Overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van Partijen.

- 10.2 (a) De Koper verleent bij deze onherroepelijke volmacht aan de Verkoper, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), op verzoek van de Verkoper, de gemeente, de provincie, het waterschap of enige andere (semi-)publiekrechtelijk rechtspersoon, mee te zullen werken aan de vestiging van eventuele zakelijke rechten, zoals erfdienstbaarheden, of aan het aanvaarden van (kwalitatieve) verplichtingen, al dan niet aangevuld met een kettingbeding, die op basis van het te realiseren plan nodig zullen blijken te zijn, inzake voorzieningen ten behoeve van gas, water, elektra, telefoon, centrale antenne installatie/kabelinstallatie, en dergelijke.
- (b) Van het voornemen tot aanpassing dan wel wijziging in verband met de feitelijke situatie, zal gedurende de bouw en tot maximaal drie (3) jaar na voltooiing van het project waarvan het Verkochte deel uitmaakt door de Verkoper schriftelijk (e-mal daaronder begrepen) aan de Koper moeten worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmachten gebruik zal worden gemaakt, onder mededeling van hetgeen zal worden aangepast casu quo waarvoor de volmacht wordt gebruikt.
- (c) De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmacht eindigt uiterlijk drie (3) jaar na voltooiing van het project.
- (d) De Koper en haar opvolgende verkrijger(s) is (zijn) verplicht om voormelde volmachtverlening - indien nog van toepassing - op te leggen aan haar rechtsopvolger(s) ten behoeve van de Verkoper als kettingbeding aan de nieuwe rechtverkrijgende(n) op te leggen en van toepassing te verklaren, en voor en namens de Verkoper aan te nemen. Indien de Koper of opvolgende verkrijger(s) voormelde verplichting tot (weder)oplegging niet nakomt/nakomen, verbeurt hij aan de Verkoper een direct opeisbare boete van

eenhonderdduizend euro (EUR 100.000,00) voor iedere dag dat nakoming uitblijft, welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd met het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage te publiceren prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI Alle huishoudens (2020=100), dan wel door een reeks die daarvoor in de plaats komt.

11 Uitdrukkelijke aanvaarding

- 11.1 De Koper aanvaardt uitdrukkelijk de 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. Voorts aanvaardt de Koper die erfdienstbaarheden die niet zijn ingeschreven ten kantore van voormelde openbare registers, maar die uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan.
- 11.2 Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Verkoper verplicht is aan de Koper op te leggen, doet hij dat bij dezen en worden die bepalingen bij dezen door de Koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de Verkoper voor die derden aangenomen.

12 Energielabel

Een energielabel zal ter gelegenheid van de oplevering van de op grond van de Aannemingsovereenkomst te realiseren opstallen aan de Koper worden overhandigd.

13 Waarborgcertificaat

De op het Verkochte in aanbouw zijnde woning met verder toe- en aanbehoren maakt deel uit van een door SWK geregistreerd project. Het project is door voormelde instelling ingeschreven in het register van ingeschreven woningen. De Koper verklaart het waarborgcertificaat van voormelde instelling te hebben ontvangen.

14 Woonplaatskeuze

Ter zake van de levering van het Verkochte en de fiscale gevolgen daarvan, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

15 Algemene voorwaarden Kienhuis Legal

- 15.1 Partijen zijn ermee bekend en aanvaarden dat op de door Kienhuis Legal en de Notaris verrichte en te verrichten werkzaamheden de algemene voorwaarden van Kienhuis Legal van toepassing zijn, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Partijen verklaren ieder een exemplaar van deze algemene voorwaarden te hebben ontvangen of daarvan via elektronische weg via de website van Kienhuis Legal te hebben kennisgenomen. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank Overijssel, zittingsplaats Almelo (nr. 14/2024) op vier april tweeduizend vierentwintig.
- 15.2 Partijen zijn er mee bekend dat op de werkzaamheden van Kienhuis Legal de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme van toepassing is.

16 Fiscale paragraaf

Ter zake van de verkrijging van het Verkochte doet de Koper een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevolge het bepaalde in artikel 15 lid 1 aanhef en sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien:

- (a) de Verkoper ter zake van de levering van het Verkochte verklaart te handelen als

- ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968; en
- (b) de Verkoper verklaart dat het Verkochte op heden moet worden aangemerkt als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968 ten aanzien waarvan inmiddels een onherroepelijk omgevingsvergunning is verleend gelet op het vorenstaande, •dan wel als nieuw vervaardigd gebouw (in aanbouw), zodat de levering van het Verkochte op grond van het bepaalde in artikel 11 lid 1 aanhef en sub a ten eerste van de Wet op de omzetbelasting 1968 van rechtswege is onderworpen aan de heffing van omzetbelasting;
 - (c) de Verkoper verklaart dat het Verkochte op heden niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

De Verkoper verklaart dat het bedrag van de Koopprijs ten minste gelijk is aan de waarde in het economisch verkeer van het Verkochte en ten minste gelijk aan de objectieve kostprijs van het Verkochte op heden, zodat het bepaalde in artikel 15 lid 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer niet in de weg staat aan het beroep op voornoemde vrijstelling(en).

Mitsdien is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Vestiging erfdienstbaarheden

Partijen verklaren dat de waarde in het economisch verkeer in de zin van artikel 52 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van de bij deze akte gevestigde erfdienstbaarheden nihil (EUR 0,00) bedraagt, terwijl de Koper ter zake van de verkrijging van de erfdienstbaarheden geen (eenmalige) vergoeding en geen retributie is verschuldigd.

Mitsdien is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Partijen instrueren ondergetekende notaris om aangifte te doen voor de overdrachtsbelasting overeenkomstig het bepaalde in dit artikel. De Verkoper vrijwaart en houdt gevrijwaard ondergetekende notaris en de Koper voor enige aanspraak voor of in verband met overdrachtsbelasting (alsmede enige in dit verband verschuldigde boete(s), rente en/of kosten). Tevens verklaren Partijen dat in deze akte alle gegevens zijn opgenomen waarvan kennisneming van belang is of kan zijn voor de heffing van overdrachtsbelasting.

17 Volmacht

Van het bestaan van voormelde volmacht aan de verschijnende persoon sub 1. blijkt uit één (1) onderhandse akte, die is gehecht aan de •Verkrijgingsakte.

Slot

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan akte verleden te Utrecht op de datum vermeld in het hoofd van deze akte.

Nadat de inhoud van de akte aan de comparanten zakelijk werd opgegeven en toegelicht, verklaarden de comparanten van de inhoud te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, om