



Ref: KJO (28 mei 2018.1)
Dos: 2014.2349.18

LEVERING

(Project Hoef en Haag, Dorpshart bnr 38)

(Modellevering ter uitvoering van een koopovereenkomst) Wijzigingen van deze concept-akte na ondertekening van de koopovereenkomst tengevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan worden uitdrukkelijk voorbehouden.

Heden, @, verschijnen voor mij, mr. Jean-Paul Bolhaar, notaris te Utrecht:

1. @, hierbij handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Hoef en Haag Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Hoevelaken, met adres 3823 LK Amersfoort, De Brand 30, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 63946114, welke vennootschap hierbij handelt als enig behorend vennoot van de commanditaire vennootschap: **Hoef en Haag C.V.**, met adres 3823 LK Amersfoort, De Brand 30, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 64370488. Hoef en Haag Beheer B.V., voornoemd, in zijn hoedanigheid van enig behorend vennoot van Hoef en Haar C.V., voornoemd, hierna te noemen: **Verkoper**;
2. @, hierna @samen@ te noemen: **Koper**.

Partijen verklaren:

Considerans

1. Verkoper heeft een bouwplan ontwikkeld bestaande uit achtendertig (38) eengezinswoningen in het project Hoef en Haag te Vianen, hierna te noemen: **het Bouwplan**.
Het Bouwplan is aangegeven op een aan deze akte gehechte tekening, hierna te noemen: **de Tekening**.
2. Verkoper en Koper hebben met elkaar een koopovereenkomst, hierna te noemen: **de KO**, gesloten met betrekking tot de koop van:
het perceel grond cum annexis, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Vianen, bouwnummer 38, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 843, ter grootte van vier are en zesendertig centiare (4 a 36 ca), waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en –oppervlakten zijn toegekend bij het splitsingsverzoek ontleend aan 75 VAN00/2016 de dato zesentwintig april tweeduizend zestien (26-04-2016), hierna te noemen: **het Verkochte**.
3. Koper heeft met @@ statutair gevestigd te@@, ingeschreven in het handelsregister onder nummer @@, hierna te noemen: **de Annemer**, een aannemingsovereenkomst gesloten, hierna te noemen: **de AO**.
In de AO is vastgelegd dat Koper de Annemer opdracht heeft gegeven om namens Koper een woning cum annexis op het Verkochte (af) te bouwen, welke opdracht de Annemer heeft aanvaard.
4. Van de KO en de AO blijkt uit twee (2) onderhandse akten die berusten ten kantore van Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. te Utrecht, Jutfaseweg 1, hierna te noemen: **H&S**.
5. Partijen wensen door middel van deze akte uitvoering te geven aan de KO.
6. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor de in sub 3. van de considerans genoemde woning is verleend en formele rechtskracht heeft verkregen.

Artikel 1. Levering



Levering

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande levert Verkoper aan Koper, die bij deze aanvaardt (ieder voor de onverdeelde helft) het Verkochte.

Kadastrale uitmeting

Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel/de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Koper stemt er bij voorbaat mee in dat Hoef en Haag C.V. - mede namens Koper - aan het Kadaster zodanige gegevens ter beschikking stelt dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens het kadaster rust op het Verkochte de volgende publiekrechtelijke beperking:

“Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening

Ontleend aan: WKPB-11 datum in werking 13-5-2014

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Vianen”.

Voorafgaande verkrijging

Verkoper heeft het Verkochte verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op achtentwintig december tweeduizend vijftien (28-12-2015) in deel 67450 nummer 108 van een afschrift van de akte van levering ten titel van koop op drieëntwintig december tweeduizend vijftien (23-12-2015) verleden voor mr. J.P. Bolhaar, notaris te Utrecht.

Artikel 2. Koopprijs en kwijting

1. De KO is aangegaan voor een totale koopprijs van @, inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.
2. Koper heeft de hiervoor in artikel 2 lid 1 vermelde koopprijs voldaan door storting op één van de kwaliteitsrekeningen ten name van H&S.
Verkoper verleent Koper daarvoor kwijting.

Artikel 3. Kosten

De notariële kosten en het kadastraal recht wegens de levering van het Verkochte inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Verkoper.

De notariële kosten en het kadastraal recht wegens hypothecaire financiering van het Verkochte, inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Koper.

Artikel 4. Overige bepalingen

De KO en deze overeenkomst van levering zijn aangegaan onder de volgende bepalingen:

4.1 Juridische leveringsverplichting

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte.

Verkoper is verplicht Koper een recht te leveren dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet ingekort of vernietigd kan worden;
- b. niet bezwaard is met beslagen, hypotheek en/of met inschrijvingen daarvan, noch met andere beperkte rechten, tenzij in deze akte anders is bepaald;
- c. niet bezwaard is met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), tenzij in deze akte anders is bepaald;
- d. vrij is van publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken, tenzij in deze akte anders is bepaald.

4.2 Over- of ondermaat

Indien de opgegeven maat of oppervlakte van het in het Verkochte begrepen grondperceel of de verdere omschrijving van het Verkochte niet juist of niet volledig is, ontleent geen van partijen daaraan rechten.

Eventuele afwijkingen van de ligging van het Verkochte ten opzichte van de ligging



vermeld op de Tekening zal evenmin aanleiding kunnen geven tot enige rechtsvordering tussen die partijen.

4.3 Feitelijke leveringsverplichting

Verkoper levert het Verkochte heden af aan Koper in de staat waarin het Verkochte zich heden bevindt.

Koper draagt vanaf heden het risico van het Verkochte.

Ten aanzien van het in eigen gebruik en genot aanvaarden van het Verkochte door Koper en de verdeling van het risico van het Verkochte en de daarop te realiseren opstallen tijdens de bouw tussen Koper en Aannemer geldt hetgeen daaromtrent is bepaald in de AO.

4.4 Baten en lasten

De baten en lasten van het Verkochte (daaronder begrepen de zakelijke lasten van het Verkochte) komen met ingang van heden voor rekening van Koper.

4.5 Cessie

Alle rechten van vrijwaring en andere rechten die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover zijn rechtsvoorgangers en/of derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder-)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan met ingang van heden over op Koper.

Voor zover bepaalde rechten niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, levert Verkoper bij deze aan Koper, die bij deze aanvaardt, het desbetreffende recht. Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

4.6 Continuering overeenkomst

Voor zover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen partijen van kracht hetgeen ter zake deze koop overigens is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden en dat eventuele opschortende voorwaarden geacht worden te zijn vervuld dan wel zijn komen te vervallen, in verband waarmee partijen de KO hierbij bekrachtigen, zulks voor zover nodig voor de geldigheid daarvan.

Artikel 5. Bijzondere bepalingen

5.1 Bijzondere lasten en beperkingen

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de akte van levering (van bouwnummer @) op @ verleden voor mr. @, notaris te Utrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:
Begin citaat.

"Algemene erfdienstbaarheden binnen het Bouwplan

Op grond en ter uitvoering van de KO vestigen en aanvaarden partijen hierbij ten behoeve en ten laste, over en weer, van alle tot het (aan Verkoper als rechthebbende) ten tijde van het passeren van deze akte van levering bestaande Bouwplan, behorende bouw kavels met de bouwnummers 1 tot en met 10 en 23 tot en met 50 (kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers 840 tot en met 848 en 850 tot en met 878, zoals aangegeven op de Tekening):

de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het Bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt;

de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de rechthebbende van het



dienend erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de rechthebbende van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersend erf is gelegen, anders te gebruiken dan voor het parkeren van één (1) dan wel twee (2) (personen)auto, voor zover dit is aangegeven op de Tekening, en/of als siertuin en het verbod hierin beplantingen of opstallen te hebben, die het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het Bouwplan op het heersend erf te bouwen dan wel gebouwde woning belemmeren;

de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het Bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde opstal gedeeltelijk op het dienend erf is/wordt gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf gebouwde opstal behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;*
- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;*
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de rechthebbenden die daarvan profiteren;*
- d. de rechthebbenden van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;*
- e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het Bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burennrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden;*

de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van het passeren van de akte van levering dan wel tijdens de oplevering gerealiseerde opstallen bestaande toestand overeenkomstig de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.”

5.2 Werking erfdienstbaarheden

Partijen stellen vast en stemmen ermee in dat artikel 5:76 Burgerlijk Wetboek van toepassing is op voormelde heersende en dienende erven zodat de hiervoor vermelde erfdienstbaarheden van rechtswege blijven bestaan:

- a. ten behoeve van ieder gedeelte van voormelde heersende erven ten voordele waarvan zij kunnen strekken en*
- b. ten laste van ieder gedeelte van voormelde dienende erven ten aanzien waarvan de uitoefening van voormelde erfdienstbaarheden mogelijk is.*



5.3 Verplichting inzake instandhouding erfafscheidingen en/of bestrating tot aan de gevel van de woning en/of parkeerplaats, gedogen straatnaamborden, kwalitatieve verplichting, kettingbeding

1. Koper is jegens Verkoper en de gemeente Vianen, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om de door of in opdracht van Verkoper aan te leggen:
 - erfafscheidingen; en/of
 - bestrating vanaf de openbare weg tot aan de gevel van de op het Verkochte te realiseren woning; en/of
 - verlichtingsarmaturen; en/of
 - parkeerplaats(en),(een en ander zoals aangegeven op de Tekening), zoals deze zich na eerste afbouw van het Bouwplan op het Verkochte bevinden, in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van de gemeente Vianen.
2. Koper is jegens Verkoper en de gemeente Vianen, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht te gedogen, zonder daarvoor een vergoeding te kunnen eisen, dat aanduidingsborden en straatnaamborden, bestemd voor openbare doeleinden, op, in, aan of boven het Verkochte en/of de daarop te stichten opstallen worden aangebracht, onderhouden, vervangen, verwijderd en vernieuwd. Koper is verplicht al hetgeen aldus is aangebracht niet te verwijderen of te beschadigen, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van de gemeente Vianen.
3. De verschuldigdheid van een boete laat onverlet de verplichting tot nakoming van het beding waaraan het boetebeding verbonden is.
4. Partijen komen bij deze overeen en vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel 5.2 vermelde verplichtingen hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.
Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.
5. Koper is jegens Verkoper en de gemeente Vianen, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om het hiervoor in dit artikel en het in dit artikellid bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen.
Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de gemeente Vianen, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding.
6. Gedurende de eerste vijf (5) jaar na heden bestaan de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen niet uitsluitend jegens de gemeente Vianen, maar tevens als zelfstandige verplichting jegens Verkoper.

Artikel 6. Aanvaarding door Koper



Koper aanvaardt alle voormelde bijzondere lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze aan Koper opgelegd.

Koper aanvaardt deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze uitdrukkelijk. Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij deze uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

Artikel 7. SWK-Garantie

Het Verkochte maakt deel uit van een door de stichting: Stichting Waarborgfonds Koopwoningen geregistreerd project onder nummer SE.51.68.85.414.

Door voormelde stichting wordt dan wel is aan Koper een waarborgcertificaat uitgereikt.

Artikel 8. Omzetbelasting (en vrijstelling) overdrachtsbelasting

1. Verkoper is ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder 1° juncto artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat omzetbelasting ter zake van de levering van het Verkochte is verschuldigd.
2. Verkoper garandeert dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Partijen verklaren bij deze een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Artikel 9. Volmacht

De volmacht van Verkoper blijkt uit één (1) onderhandse akte welke is gehecht aan voormelde akte van levering (van bouwnummer @, met deel @ nummer @).

Artikel 10. Woonplaatskeuze

Voor zover voormeld adres van Koper is gelegen buiten Nederland kiest Koper voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van mij, notaris te Utrecht.

Artikel 11. Rectificatievolmacht

Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte(n) aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door partijen dan wel dit voor de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd dan wel geëist.

Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

Artikel 12. Openbare registers

De inschrijving in de openbare registers voor registergoederen van een afschrift van de onderhavige akte doet de overdracht van het Verkochte aan Koper plaatsvinden.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparanten en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen.

De comparanten verklaren van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaren de comparanten uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door



de comparanten en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te Utrecht, op de datum aan het begin van deze akte vermeld, om

CONCEPT