

ONTWERP

2020.010400.01.NR

Blad 1.
9 juni 2020

LEVERING BPD - KOPERS

Heden, @, verschenen voor mij, @mr. Ronald Jozef Krol, notaris te Zoetermeer:

1. @ te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD ONTWIKKELING B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1 A, ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158; hierna ook te noemen "**BPD**" of "**verkoper**";
2. @ hierna @tezamen ook te noemen: "**koper**".

De comparanten verklaren:

A. RELATIE BPD-KOPER; LEVERING; VOORAFGAANDE VERKRIJGING

- BPD treedt op als ontwikkelaar van het in de gemeente Oegstgeest gelegen plangebied Rijnnweijde, hierna ook te noemen: "**het plangebied**", welke plangebied omvat zesenvieftig (46) grondgebonden woningen.
- BPD heeft de hiervoor bedoelde bouw kavels afzonderlijk te koop aangeboden.
- In verband met het hiervoor bepaalde zal BPD de bouw kavels in eigendom leveren aan kopers die met BPD ter zake een koopovereenkomst hebben gesloten.
- BPD heeft blijkens koopovereenkomst aan koper verkocht, die heeft gekocht: het verkochte.

Ingevolge het vorenstaande levert BPD hierbij aan koper, die hierbij @-ieder van hen voor de onverdeelde helft- aanvaardt, de eigendom van:

- **een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een woonhuis met verder aanbehoren, plaatselijk bekend @ @ te Oegstgeest (bouwnummer @), kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie B nummer @, groot ongeveer @, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;**

@bij losse parkeerplaats(en)@

- **een perceel bouwterrein bestemd voor de aanleg van @een@ twee parkeerplaats @en, gelegen bij het hiervoor omschreven perceel, plaatselijk bekend Oegstgeest, ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie B nummer @, groot ongeveer @, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;**

@einde variabel blok verkochte@

gemeld@e registergoed@eren in deze akte ook te noemen: "**het verkochte**".

EIGENDOMSVERKRIJGING

BPD heeft onder meer het verkochte in eigendom verkregen door de inschrijving in register Hypotheken 4, deel @ nummer @ van de openbare registers voor registergoederen op @ van een afschrift van de notariële akte van levering op @ voor de te Zoetermeer gevestigde notaris mr. @R.J. Krol verleden, hierna ook te noemen: de "**akte van voorafgaande verkrijging**".

B. KOOPOVEREENKOMST EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

@variabel blok: aannemer factureert aan koper@

1. De koopovereenkomst tussen BPD en de koper is geschied voor een prijs van @. Dit bedrag is door de koper aan BPD voldaan door storting bij de notaris, voor welke betaling BPD aan koper kwijting verleent.
2. Tevens is tussen koper en @, gevestigd te @ (hierna ook te noemen: "@") een overeenkomst gesloten met betrekking tot de (af)bouw van een woning op het verkochte, zulks voor een aanneemsom van @.
3. Van deze aanneemsom is door de koper een bedrag ad @ voldaan door storting bij de notaris, zodat nog resteert te betalen een bedrag ad @.
4. Koper verbindt zich de (resterende) termijnen van de aanneemsom stipt op de vervaldagen te voldoen.
5. Alle hiervoor vermelde bedragen zijn inclusief éénentwintig procent (21%) omzetbelasting.

@variabel blok: aannemer factureert aan BPD of nog geen aanneemtermijnen vervallen@

1. De koopovereenkomst tussen BPD en koper is gesloten voor een koopprijs van @ inclusief éénentwintig procent (21%) omzetbelasting.
2. Tussen @, gevestigd te @ (hierna ook te noemen: "@"), en koper is een aannemingsovereenkomst gesloten, krachtens welke Dura zich verplicht heeft tot (af)bouw op voormelde bouwkaavel van een woonhuis met toebehoren overeenkomstig de verkoopdocumentatie waarnaar in de aannemingsovereenkomst is verwezen, zulks voor een aanneemsom van @ inclusief éénentwintig procent (21%) omzetbelasting.
- @ 3. Er zijn nog geen termijnen van de aanneemsom vervallen.
- @ 3. Van de totale aanneemsom zijn door BPD de inmiddels vervallen termijnen, zijnde een gedeelte ad @, rechtstreeks aan @ voldaan. De koopsom tussen BPD en koper wordt met dit bedrag verhoogd.
4. De totale koopsom, zoals hiervoor in lid 1 @en lid 3 van dit artikel omschreven, is door koper aan BPD voldaan door storting bij de notaris tezamen met de tot heden verschuldigde rente met omzetbelasting daarover, voor welke betaling BPD aan koper kwijting verleent.
5. Koper verbindt zich de nog resterende termijnen van de aanneemsom, ad

@, stipt op de vervaldagen te voldoen.

@einde variabel blok@

C. BEPALINGEN

ter zake van voormelde koop en levering gelden voorts de navolgende bepalingen:

Artikel 1

BPD staat in voor zijn bevoegdheid tot levering.

Artikel 2

BPD levert aan koper recht van eigendom dat:

- onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan vernietiging;
- niet bezwaard is met beslagen en hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
- niet bezwaard is met andere kwalitatieve verplichtingen dan hierna te vermelden;
- niet bezwaard is met andere beperkte rechten dan hierna te vermelden.

Artikel 3

De juiste grootte en begrenzing van het verkochte zal worden vastgesteld door meting door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Over- of ondermaat van het verkochte, zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

Artikel 4

De overdracht van het verkochte aan koper geschiedt door de inschrijving van een afschrift van deze akte in register Hypotheken 4 van de openbare registers voor registergoederen.

Het verkochte kan door koper eerst in eigen gebruik worden aanvaard bij de oplevering ter bewoning van het hiervóór bedoelde woonhuis met verder aanbehoren, mits koper al zijn (betalings)verplichtingen jegens BPD en Dura is nagekomen.

Artikel 5

In de aannemingsovereenkomst is bepaald dat gedurende de (af)bouw de opstallen voor risico van @ zijn. @ is op grond van de aannemingsovereenkomst verplicht de opstallen tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden.

Artikel 6

BPD garandeert dat het verkochte geschikt is voor het voorgenomen gebruik, te weten woning, parkeerplaats(en) en berging.

Artikel 7

Alle kosten en rechten in verband met en ten gevolge van deze akte en de

overdracht van het verkochte, zijn voor rekening van BPD.

Artikel 8

Alle aanspraken die BPD ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek levert BPD hierbij deze aanspraken aan koper, die deze aanvaardt; koper is bevoegd om het vorenstaande aan betrokkenen mede te delen.

Artikel 9

De baten en lasten ter zake van het verkochte komen met ingang van heden voor rekening van koper.

Artikel 10

Partijen kunnen zich ter zake van gemelde koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst en de onderhavige levering niet meer op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Artikel 11

Voor zover daarvan hiervóór niet is afgeweken en voor zover daaraan nog geen uitvoering is gegeven, blijven tussen BPD en koper van kracht de bepalingen uit voormelde koopovereenkomst.

D. GEVESTIGDE KETTINGBEDINGEN

Voor bestaande kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en erfdienstbaarheden wordt verwezen naar gemelde akte van voorafgaande verkrijging, waarin ondermeer het navolgende is bepaald, woordelijk luidend:

"AANLEG EN INSTANDHOUDING PARKEERPLAATSEN

- 1. Koper verbindt zich tegenover de verkoper om gelijktijdig met het gereedkomen van de vrijstaande, twee-onder-kapwoningen en de hoek rijwoningen, voor zijn rekening vanaf de openbare weg met een auto toegankelijke parkeerplaatsen op de aan woningkopers uit te geven Bouwkavels aan te leggen en in stand te houden. Dit betreft voor de vrijstaande, twee-onder-kapwoningen twee parkeerplaatsen per kavel. Voor de hoek-rijwoning zijn ook twee parkeerplaatsen per woning van toepassing, waarbij deze worden gerealiseerd op de kavel en/of op een parkeerplek. Voor de tussen-rijwoningen en dus ook sommige hoek-rijwoningen geldt dat koper in het openbaar gebied in een drietal parkeerkoffers de benodigde parkeerplaatsen zal realiseren, met in totaal drieënvijftig (53) parkeerplaatsen. Hiervan betreft het éénentwintig (21) bezoekersparkeerplaatsen en tweeëndertig (32) parkeerplaatsen voor bewoners.*

2. *Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of in stand houden van één of meer van de in lid 1 vermelde parkeerplaats(en), is koper aan de verkoper een boete verschuldigd van vijf honderd euro (€ 500,00) voor elke dag dat koper in gebreke is met de nakoming van de bedoelde verplichting, met een maximum van één honderd vijftig duizend euro (€ 150.000,00), onverlet de bevoegdheid van de verkoper om daarnaast nakoming en/of de boete overstijgende schade te vorderen.*
3. *Koper zal het bepaalde in dit artikel contractueel (als rechtstreekse verplichting jegens de gemeente Oegstgeest) aan alle afnemers van de Bouwkavels opleggen en bij deze afnemers bedingen deze verplichting ook (bij wijze van kettingbeding) aan rechtsopvolgers en hun rechtsopvolgers op te leggen en om het in deze artikelen bepaalde in de desbetreffende notariële akte(n) telkens woordelijk op te nemen, zulks onder verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) van de overtreder van het beding ten behoeve van de gemeente Oegstgeest, onverlet de bevoegdheid van de gemeente Oegstgeest om daarnaast nakoming en/of de boete overstijgende schade te vorderen.*

AANLEG EN INSTANDHOUDING HEMELWATERAFVOER

1. *Koper verbindt zich tegenover de verkoper om gelijktijdig met het gereedkomen van de woningen, voor zijn rekening een voorziening te treffen en in stand te houden waardoor het hemelwater primair naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd dan wel naar een hemelwaterafvoerpunt.*
2. *Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of in stand houden van bedoelde hemelwatervoorziening is Ontwikkelaar aan de Gemeente een boete verschuldigd van vijf honderd euro (€ 500,00) voor elke dag dat koper in gebreke is met de nakoming van de bedoelde verplichting, met een maximum van één honderd vijftig duizend euro (€ 150.000,00), onverlet de bevoegdheid van de verkoper om daarnaast nakoming en/of de boete overstijgende schade te vorderen.*
3. *Koper zal het bepaalde in dit artikel contractueel (als rechtstreekse verplichting jegens de gemeente Oegstgeest) aan alle afnemers van de Bouwkavels opleggen en bij deze afnemers bedingen deze verplichting ook (bij wijze van kettingbeding) aan rechtsopvolgers en hun rechtsopvolgers op te leggen en om het in deze artikelen bepaalde in de desbetreffende notariële akte(n) telkens woordelijk op te nemen, zulks onder verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) van de overtreder van het beding ten behoeve van de gemeente Oegstgeest,*

onverlet de bevoegdheid van de gemeente Oegstgeest om daarnaast nakoming en/of de boete overstijgende schade te vorderen.

AANLEG EN INSTANDHOUDING ERAFSCHEIDINGEN

1. *Koper verbindt zich tegenover de verkoper om gelijktijdig met het gereedkomen van de woningen, voor zijn rekening erfafscheidingen aan te leggen en in stand te houden een en ander conform de bij de koopovereenkomst behorende bijlage 1.*
2. *Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of in stand houden van bedoelde erfafscheidingen is koper aan de verkoper een boete verschuldigd van vijf honderd euro (€ 500,00) voor elke dag dat koper in gebreke is met de nakoming van de bedoelde verplichting, met een maximum van één honderd vijftig duizend euro (€ 150.000,00), onverlet de bevoegdheid van de verkoper om daarnaast nakoming en/of de boete overstijgende schade te vorderen.*
3. *Koper zal het bepaalde in dit artikel contractueel (als rechtstreekse verplichting jegens de gemeente Oegstgeest) aan alle afnemers van de Bouwkavels opleggen en bij deze afnemers bedingen deze verplichting ook (bij wijze van kettingbeding) aan rechtsopvolgers en hun rechtsopvolgers op te leggen en om het in deze artikelen bepaalde in de desbetreffende notariële akte(n) telkens woordelijk op te nemen, zulks onder verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) van de overtreder van het beding ten behoeve van de gemeente Oegstgeest, onverlet de bevoegdheid van de gemeente Oegstgeest om daarnaast nakoming en/of de boete overstijgende schade te vorderen.”*

@bouwnummers 40 en 41 @

Koper is er mee bekend dat een gedeelte van de erfafscheiding wordt aangelegd als geluidswand.

@einde variabel blok bouwnummers 40 en 41 @

E. TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN/ KETTINGBEDINGEN/ KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN/OVERIGE INFORMATIEVOORZIENING

1. TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN

bouwkundige situatie

Ter uitvoering van hetgeen tussen partijen is overeengekomen verklaarden de comparanten hierbij te verlenen, over en weer ten behoeve en ten laste van het verkochte en de overige tot het bouwplan behorende percelen, indien en voor zover deze nog in eigendom zijn bij BPD, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest sectie B nummers @, al zodanige erfdiensbaarheden als waardoor de toestand waarin die percelen zich

bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, onder meer speciaal voor wat betreft de uitvoering van standaard meerwerkopties tijdens de bouw, alsmede voor de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van de telefoonaansluiting, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën (door rioleringswerken of anderszins), eventuele inbalking, inankering en overbouw, licht en uitzicht, zijnde hieronder niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, terwijl deze erfdienstbaarheden niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven, waarbij onder meer geldt:

- 1 ten nutte en ten laste, over en weer, van alle aan elkaar grenzende kavels:
 - *de erfdienstbaarheid van 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 de akte van levering bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van de woning, óók indien deze uitbreiding na de eerste bouwrealisatie wordt uitgevoerd) op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;
 - *de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende:*
het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voorzover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen of opstallen te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen casu quo gebouwde woning wordt belemmerd;
 - *de erfdienstbaarheid van 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 de akte van levering bestaande bouwplan eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde woning of de daarbij

behorende berging, casu quo garage (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van de woning, óók indien deze uitbreiding na de eerste bouwrealisatie wordt uitgevoerd), gedeeltelijk op het dienende erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning met toebehorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht;

- *de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende:*

de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat ter uitvoering de eerste goedgekeurde bouw (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van de woning, óók indien deze uitbreiding na de eerste bouwrealisatie wordt uitgevoerd) eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, in stand gehouden worden, worden onderhouden en zonodig hersteld of vernieuwd, zoals inankering, inbalking en dergelijke.

2. ten nutte en ten laste, over en weer, van de kavels, voor zover de woningen en/of bergingen onder één kap zijn gebouwd:

de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende:

de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om het overlopende water van de volgens de van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen of gebouwde woning of de daarbij behorende schuur, casu quo garage daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.

3. ten nutte en ten laste, over en weer, van aan elkaar grenzende kavels ten behoeve van welke kavels gezamenlijk een drainage-leiding is/wordt aangelegd:

de erfdienstbaarheid, ten laste van de bouwkavel en ten behoeve van de andere bouwkavels ten behoeve van welke kavels gezamenlijk een drainage-leiding is/wordt aangelegd, inhoudende het verbod om de aan te leggen drainage-leiding onder respectievelijk naast de woning te verwijderen en de verplichting voor de eigenaar van de bouwkavel/de daarop gestichte woning, om de drainage steeds deugdelijk te laten functioneren.

De eigenaar/bewoner van de bouwkavel/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 drainageleiding 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 de eigenaren ten behoeve van wiens kavels/woningen de drainageleiding dient; overigens zal de eigenaar geen enkele aanspraak op enige verdere vergoeding kunnen maken.

@bouwnrs 10 tot en met 14, 16 tot en met 18, 30 en 32 tot en met 46@

Voetpad

Ter uitvoering van hetgeen verkoper en koper met elkaar zijn overeengekomen wordt bij deze gevestigd en aangenomen,

@bouwnummers 10 tot en met 14, 17 en 18@

ten behoeve en ten laste over en weer van de bouwkavels met de bouwnummers 10 tot en met 14, 17 en 18, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie B, nummers @, alsmede ten behoeve van de bouwkavel met het bouwnummer 16, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie B, nummer @,

@bouwnummer 16@

ten behoeve van de bouwkavel met het bouwnummer 16, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie B, nummer @, en ten laste van de bouwkavels met de bouwnummers 10 tot en met 14, 17 en 18, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie B, nummers @,

@bouwnummers 30, 33 en 34@

ten behoeve en ten laste over en weer van de bouwkavels met de bouwnummers 30, 33 en 34, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie B, nummers @, alsmede ten behoeve van de bouwkavel met het bouwnummer 32, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie B, nummer @,

@bouwnummer 32@

ten behoeve van de bouwkavel met het bouwnummer 32, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie B, nummer @, en ten laste van de bouwkavels met de bouwnummers 30, 33 en 34, kadastraal bekend

gemeente Oegstgeest, sectie B, nummers @,

@bouwnummers 35 tot en met 40@

ten behoeve en ten laste over en weer van de bouwkavels met de bouwnummers 35 tot en met 40, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie B, nummers @,

@bouwnummers 41 tot en met 46@

ten behoeve en ten laste over en weer van de bouwkavels met de bouwnummers 41 tot en met 46, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie B, nummers @,

@einde variabel blok opsomming nummers erfdienstbaarheid van voetpad@

de erfdienstbaarheid van voetpad, inhoudende de verplichting voor de eigenaren van de dienende erven om te dulden dat de eigenaren/gebruikers van de heersende erven over de stroken grond, zoals deze zullen worden bestemd tot voetpad, komen en gaan, over het dienend erf, van en naar de openbare weg en het heersende erf.

Ten aanzien van het gebruik van het voetpad geldt het navolgende:

- a. het is toegestaan een fiets, bromfiets, motorfiets of kinderwagen en dergelijke kleine voertuigen aan de hand te leiden;
- b. het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld of andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen;
- c. het is verboden toegangshekjes tot de tuin over het voetpad te laten scharnieren;
- d. terzake van het onderhoud en/of herstel van het pad en eventuele toebehoren geldt dat de daaraan verbonden kosten zullen worden gedragen door de gerechtigden tot de erfdienstbaarheid, naar rato van het aantal woningen ten behoeve waarvan de erfdienstbaarheid gevestigd is. Besluiten met betrekking tot onderhoud en/of herstel van het pad worden genomen met een volstrekte meerderheid van stemmen van de vorenbedoelde (bijdrageplichtige) gerechtigden tot de erfdienstbaarheid (waarbij per woning één stem wordt uitgebracht), zulks onverminderd de draagplicht van ieder der gerechtigden.
- e. de verlichting die is aangebracht teneinde het voetpad te verlichten dient in stand gehouden en onderhouden te worden.

@einde blok voetpad @

2. TE VESTIGEN KETTINGBEDINGEN

- a. 1. Erfafscheidingen
Koper zal de erfafscheiding(en) die in het kader van de eerste bouwrealisatie door/in opdracht van BPD wordt (worden)

aangebracht niet mogen verwijderen, voor zijn rekening in goede staat moeten onderhouden, in stand moeten houden en zonodig moeten vernieuwen.

2. kabeltelevisie/verbod schotelantennes

De op het gekochte te bouwen woningen moeten worden aangesloten op het systeem voor kabeltelevisie. De koper is verplicht de door de exploitant van dit systeem vast te stellen aanleg-/aansluitkosten te voldoen en ook de overige door die exploitant vast te stellen voorwaarden na te leven.

Het is niet toegestaan (schotel)antennes aan te brengen op de op, aan of tegen de op het gekochte te bouwen woningen, noch op de grond zelf, noch op enig ander op het gekochte, in het kader van het bouwplan dan wel in een later stadium, te bouwen bouwwerk, ongeacht door wie en in wiens opdracht het bouwwerk wordt gebouwd.

3. Lichtarmaturen

Indien en voor zover op de berging of de voorziening van de woning door de ondernemer een armatuur voor verlichting wordt aangebracht, is koper verplicht om te dulden dat de armatuur wordt aangebracht en zich aan zijn berging/woning bevindt.

Tevens is koper verplicht om er voor te zorgen dat de verlichting werkt en indien nodig wordt hersteld. De kosten in verband met herstel en onderhoud alsmede de elektriciteitskosten voor de verlichting komen voor rekening van de koper.

4. Parkeerplaats(en)

Koper zal de parkeerplaats(en) die op eigen terrein in het kader van de eerste bouwrealisatie door/in opdracht van BPD wordt/worden aangelegd niet mogen verwijderen, voor zijn rekening in goede staat moeten onderhouden en in stand moeten houden.

- b. De eigenaar/bewoner en diens rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel ten aanzien van het verkochte, is (zijn) verplicht bij vervreemding van of vestiging van een zakelijk genotsrecht op het verkochte, alle in dit artikel genoemde bepalingen bij wijze van kettingbeding op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s), de naleving daarvan te verlangen en een en ander ten behoeve van de desbetreffende gerechtigde aan te nemen.
- c. Ingeval van overtreding of niet-nakoming van de hiervoor onder b. vermelde verplichting of enige andere in deze akte vermelde of daar uit

voortvloeiende (kwalitatieve) verplichtingen, verbeurt de overtreder ten behoeve van BPD een boete van vijftig procent (50%) van de alsdan geldende marktwaarde van de grond onverminderd het recht van BPD om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt. De marktwaarde wordt alsdan bepaald door BPD. Indien de andere partij zich niet kan vinden in de voorgestelde marktwaarde, wordt de marktwaarde bindend vastgesteld door drie deskundigen; één te benoemen door BPD, één door de andere partij en de derde deskundige zal worden benoemd door de reeds aangestelde deskundigen gezamenlijk. De deskundigen zullen ook de kostenverdeling tussen partijen vaststellen voor het door hen uitgebrachte bindend advies.

3. TE VESTIGEN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Kabels en leidingen

1. Als kwalitatieve verplichting wordt bij deze vastgelegd, dat de eigenaar/bewoner moet gedogen dat (lantaarn)palen, kabels, (pijp) leidingen, verdeelkastjes, isolatoren, draden, rosetten, markeringen en aanduidingsborden bestemd voor algemeen nut en/of openbare doeleinden op, in, aan of boven de bouwkavel en hetgeen daarop gebouwd is/wordt, worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd op de wijze en de plaatsen waarop BPD, de gemeente of het (de) aangewezen nutsbedrijf(ven) dit nodig oordeelt (oordelen); de plaats en wijze is in de ontwikkelings- of realisatiefase bepaald of wordt door BPD, de gemeente of het desbetreffende nutsbedrijf tevoren met de eigenaar overlegd. Hetgeen op voormelde wijze is aangebracht mag door de eigenaar/bewoner niet verwijderd worden.
2. De eigenaar/bewoner van de woning moet steeds dulden dat de tuin wordt betreden om de gewenste onderhouds- en vernieuwingswerkzaamheden, als hiervoor onder 1 bedoeld, uit te voeren.
3. Het is niet toegestaan de tuinbeplanting zodanig aan te brengen dat de wortels daarvan de aangebrachte leidingen aantasten of ondermijnen, boven bedoelde leidingen een bouwwerk op te richten, erfverharding aan te brengen of graafwerkzaamheden te verrichten.
4. Indien deze verplichtingen zijn nageleefd, komen de kosten van herstel respectievelijk vernieuwing van de tuin voor rekening van de gemeente

of het nutsbedrijf in opdracht van wie de herstel- of vernieuwingswerkzaamheden zijn uitgevoerd; overigens zal de eigenaar/bewoner geen enkele aanspraak op enige verdere vergoeding kunnen maken.

De hiervoor vermelde kwalitatieve verplichtingen worden hierbij overeengekomen en terzake wordt woonplaats gekozen ten kantore van BPD.

F. UITDRUKKELIJKE AANVAARDING

Voor zover in de hiervoor sub D en E genoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan de koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door de koper aanvaard.

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

Koper zal de daaruit voortvloeiende verplichtingen stipt naleven, met name ook de verplichting om deze op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s), al hetwelk door de comparanten voor en namens BPD en de andere gerechtigde(n) uit hoofde van die verplichtingen wordt aangenomen.

G. OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING

- Het verkochte is een bouwterrein zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 van de Wet op de Omzetbelasting 1968;
- de levering in deze akte betreft derhalve een levering zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 sub a ten eerste van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en is derhalve onderworpen aan de heffing van omzetbelasting;
- koper doet bij deze een beroep op vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, omdat het verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt en ter zake van de levering omzetbelasting is verschuldigd.

H. BEPALING IN VERBAND MET BESTEMMINGSPLAN

De koper realiseert zich dat hij een woning koopt in een in aanbouw zijnde woonwijk en aanvaardt de mogelijke overlast van bouwwerkzaamheden en de feitelijke toestand van het plangebied.

De koper verplicht zich geen bezwaar te maken tegen in de toekomst door BPD bij de gemeente Oegstgeest in te dienen aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het plangebied Oegstgeest aan de Rijn.

I. GARANTIEREGELING

De te realiseren woning met verder aanbehoren maakt deel uit van een door de @stichting: @Stichting Waarborgfonds Koopwoningen geregistreerd project en is door deze instelling ingeschreven in het Register van ingeschreven woningen onder planregistratienummer @@.

Door voornoemde @stichting is/wordt aan koper een waarborgcertificaat uitgereikt.

Met inachtneming van de van toepassing zijnde Garantie en Waarborgregeling kan een opvolgende eigenaar bij eigendomsovergang de rechten uit voormeld waarborgcertificaat uitoefenen.

J. WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de levering en de fiscale tenuitvoerlegging wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

VOLMACHTEN

Van de onder 1. vermelde volmachtverlening blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke is gehecht aan voormelde akte van voorafgaande verkrijging.

SLOTVERKLARING

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE,

in minuut opgemaakt, is verleden te Zoetermeer op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van en een toelichting op de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben deze eenparig verklaard tijdig van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, om