

Modelakte van levering 40 woningen in ontwikkelingsplan De Terpen in Het Onderdijs te Kampen type @, @, @ en @

40 woningen aan de Notarisappel te Kampen
Bouwnummers 1 tot en met 40

LEVERING
@WAN

Op @ tweeduizend twintig, verschenen voor mij, mr. Barteld Slagter, notaris te Kampen:

1. @[gevolmachtigde medewerker notariskantoor]
te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
 - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1-A, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158, en als zodanig deze rechtspersoon vertegenwoordigend BPD Ontwikkeling B.V., hierna ook te noemen: "*BPD*" of "*verkoper*";
 - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Mateboer Bouw B.V.**, statutair gevestigd te Kampen, kantoorhoudende 8263 AJ Kampen, Ambachtsstraat 27, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 05025239, en als zodanig deze rechtspersoon vertegenwoordigend Mateboer Bouw B.V. hierna te noemen "*aannemer*";

2. @[gegevens koper nieuwbouwwoning]
hierna @tezamen te noemen: "*koper*";

KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST.

De comparanten verklaarden het volgende, handelend als gemeld.

- a. Verkoper en koper hebben met betrekking tot na te melden registergoed@eren per @[datum overeenkomen] een overeenkomst van verkoop en koop gesloten welke overeenkomst partijen schriftelijk hebben vastgelegd op @[datum eerste ondertekening] respectievelijk @[datum tweede ondertekening], hierna te noemen: "*koopcontract*".
- b. Aannemer en koper hebben met betrekking tot de op na te melden registergoed te stichten woning met aan- en toebehoren een overeenkomst van aanneming gesloten, welke overeenkomst gelijktijdig met het koopcontract is vastgelegd en welke een onverbreekelijk geheel vormt met het koopcontract.

LEVERING

Op grond van vorenstaande koopovereenkomst levert BPD aan koper die bij deze in eigendom aanvaardt@, gezamenlijk en ieder voor de onverdeelde helft:

een perceel bouwgrond, bestemd voor de bouw van een woning met aanhorigheden, gelegen aan de Notarisappel @ te 8265 @ Kampen, in het Ontwikkelingsplan "De Terpen in Het Onderdijs te Kampen", kadastraal bekend gemeente **Kampen**, sectie **V** nummer @, met een voorlopige oppervlakte van ongeveer @;

- J. zoals globaal op een aan deze akte te hechten situatietekening met het bouwnummer @ is aangeduid, hierna ook te noemen: "verkochte", "registergoed", "onroerende zaak" of "kavel".

Aan het perceel gemeente Kampen sectie V nummer @ is door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte toegekend@, waarvoor bij akte, op @ verleden voor mij, notaris, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de Openbare registers op @ in register Hypotheken 4 in deel @ nummer @ het verificatie tarief reeds verschuldigd is geworden.

Voorafgaande verkrijging

Het verkochte is door BPD - met meer - in eigendom verkregen door de inschrijving op @ in register Hypotheken 4 in deel @ nummer @ van een afschrift van een akte van levering krachtens koop, op @ verleden voor mr. B. Slagter, notaris gevestigd te Kampen, in welke akte kwijting werd verleend voor de betaling van de koopsom.

Koopprijs

De tussen verkoper en koper overeengekomen koopprijs voor het registergoed bedraagt, met inbegrip van de daarover verschuldigde omzetbelasting van eenentwintig procent (21%), @[bedrag], @ te vermeerderen met een rentevergoeding en omzetbelasting van @[bedrag].

Kwijting

De door koper te betalen koopprijs voor het registergoed (grond), @met inbegrip van genoemde rentevergoeding en inclusief de verschuldigde omzetbelasting, is door koper voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van mij, notaris. Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van genoemde koopprijs en de daarin begrepen omzetbelasting.

Betaling en kwijting aanneemtermijnen

@[KEUZE 1: geen termijnen]

Omdat de bouw van de op het verkochte geprojecteerde woning nog niet is aangevangen is per heden nog geen aanneemtermijn verschuldigd.

@[KEUZE 2: er zijn termijnen verschuldigd]

Naast genoemde koopsom is door koper op heden conform genoemde aannemingsovereenkomst aan aannemer voldaan de opeisbare aanneemtermijnen, @met voor zover aan de orde rentevergoeding over koopsom en/of aanneemtermijnen, kosten en vergoeding, @ inclusief de verschuldigde omzetbelasting tezamen belopende een bedrag van @[bedrag vervallen aanneemtermijnen], door storting op genoemde kwaliteitsrekening van mij, notaris, waarvoor door de aannemer kwijting verleend wordt.

@[EINDE KEUZE]

BEDINGEN EN BEPALINGEN

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering, voor zover nog van toepassing en nog van belang, de bepalingen vermeld in de hiervoor gemelde overeenkomsten, waarbij koper zich realiseert dat hij rechtstreeks tegenover de gemeente Kampen gebonden is aan de door de gemeente Kampen bedongen voorwaarden. De voor de onderhavige levering van belang zijnde bepalingen zijn de navolgende:

Artikel 1 Kosten en belastingen

Alle kosten van de overdracht, het kadastrale recht en de kosten voor kadastrale inmeting van de grond zijn voor rekening van verkoper.

Artikel 2 Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren, zoals is omschreven in de tussen hen gesloten koopovereenkomst.
2. Het verkochte wordt door koper aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich thans bevindt, vrij van huur of ander gebruiksrecht en ongevorderd. Voor koper kenbare gebreken die aan het door hem beoogde gebruik in de weg zouden kunnen staan komen voor zijn rekening.
3. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent geen der partijen daaraan rechten.
4. Het verkochte wordt geleverd als bouwrijpe grond, welke geschikt is voor het beoogde gebruik om te bebouwen met een woonhuis.

Artikel 3 Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede en draagt hij het risico van het verkochte, behoudens risico's die door de aannemer tijdens de bouw voor haar eigen rekening middels CAR verzekering verzekerd plegen te worden. De aannemer bedingt bij deze van koper dat koper niet gerechtigd is de op het verkochte te bouwen woning met toebehoren in gebruik te nemen voordat de oplevering en de opeisbaar geworden - door hem verschuldigde - betalingen hebben plaatsgehad, een en ander behoudens schriftelijke toestemming van de aannemer.

Alle lasten en belastingen die van het verkochte worden geheven komen met ingang van één januari van het jaar, volgend op heden, voor rekening van koper.

Artikel 4 Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, zijn aan koper afgegeven, voor zover verkoper deze in zijn bezit had.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, gaan over op koper.

Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan, aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

Artikel 5 Garanties van verkoper

1. Verkoper garandeert jegens koper het volgende:
 - hij is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
 - het verkochte is vrij van alle aanspraken op gebruik of huur en ongevorderd;
 - het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan;
 - het verkochte is niet ter onteigening aangewezen;
 - voor hem bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;

- op het verkochte zullen de gebruikelijke zakelijke lasten rusten.
- 2. Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst jegens koper tevens nog gegarandeerd dat:
 - aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, die toen nog niet waren uitgevoerd;
 - aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte niet bekend dat het verkochte is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:
 - a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 - b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
- 3. In het algemeen staat verkoper jegens koper in voor de eigenschappen van het verkochte die voor een normaal gebruik bij de door koper beoogde bestemming nodig zijn. Verkoper staat jegens koper niet in voor andere eigenschappen noch voor afwezigheid van gebreken die het normale gebruik belemmeren doch aan koper kenbaar zijn of bij een gebruikelijk onderzoek kenbaar hadden kunnen zijn op het moment van het aangaan van de koopovereenkomst.
- 4. Aannemer heeft verklaard dat de op het verkochte te stichten woning deel uitmaakt van een door Woningborg geregistreerd project en door haar is ingeschreven onder planregistratienummer "W-2019-04729-E003"; Aannemer heeft zich verbonden tegenover koper de verplichtingen uit de Woningborg garantie- en waarborgregeling te zullen nakomen.

Artikel 6 Woningbouwbestemming

Verkoper garandeert jegens koper dat de bij deze verkochte grond geschikt is voor woningbouw wat de ondergrond betreft en voor gebruik als tuin wat de omliggende grond betreft en dat geen sprake is van met deze bestemming strijdige verontreiniging.

De verkoper verklaart dat, voor zover hem bekend is in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn en dat zich in het verkochte geen asbesthoudende stoffen bevinden.

Artikel 7 Voorwaarden / Bijzondere bedingen

Deze overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover nog van belang en voor zover van toepassing, gesloten onder de volgende bepalingen en bedingen, waarbij koper zich realiseert dat hij voor de bepalingen die betrekking hebben op de periode nadat de bouw is voltooid, rechtstreeks tegenover de gemeente Kampen gebonden is aan de door de gemeente Kampen bedongen voorwaarden. Voor de bepalingen die zien op de ontwikkel- en bouwfase van het verkochte is verkoper en aannemer rechtstreeks tegenover de gemeente Kampen gebonden aan de door de gemeente Kampen bedongen voorwaarden.

Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Kampen:

De volgende voorwaarden uit de "*Algemene verkoopvoorwaarden van onroerende zaken, niet zijnde bedrijfsterrein Gemeente Kampen 2012*", vastgesteld door de gemeente Kampen bij besluit van dertien maart tweeduizend twaalf – van de tekst van welke voorwaarden koper verklaarde

een exemplaar te hebben ontvangen en bekend te zijn met de inhoud daarvan - zijn van toepassing verklaard”:

- Hoofdstuk 1: in zijn geheel;
- Hoofdstuk 2: in zijn geheel, met uitzondering van:
 - o artikel 2.9 geheel;
 - o artikel 2.11 sub e, g en h;
- Hoofdstuk 3: onderstaande artikelen:
 - o artikel 3.1 geheel (geldigheid);
 - o artikel 3.2 geheel (bouwrijpe staat);
 - o artikel 3.3 geheel (draagkracht en kwaliteit van de ondergrond);
 - o artikel 3.5 sub a, b, c en h (aanvullende (publiekrechtelijke) bepalingen);
 - o artikel 3.6 geheel (aanleg/kosten inritten);
 - artikel 3.7 geheel (aanleg parkeerplaats(en));
 - o artikel 3.9 (A.B.C.-bepaling)
 - met uitzondering van sub c.
 - o artikel 3.12 (achterpaden);
 - o artikel 3.13 geheel (onderhoud onbebouwde terreinen);
 - o artikel 3.16 geheel (herbouwverplichting);
 - o artikel 3.18 geheel (gedoogplicht voorzieningen openbaar nut);
 - o artikel 3.21 geheel (erfdienstbaarheden, opstalrechten, gebruiksrechten en/of kwalitatieve verplichtingen in verband met kabels en leidingen);
 - o artikel 3.22 geheel (erfdienstbaarheden over en weer);
 - o artikel 3.23 geheel (kettingbeding);
 - sub a: met dien verstande dat de hoogte van genoemde boete wordt gesteld op € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) en dat alle van toepassing verklaarde artikelen van de Algemene verkoopvoorwaarden worden aangewezen als bedoeld in dit artikel;
 - o artikel 3.24 geheel (kwalitatieve verplichting).
 - o In verband met het bepaalde in artikel 3.23 en 3.24 worden de volgende artikelen aangewezen: hoofdstuk 3; 3.5 b, c en h, 3.6, 3.7, 3.12, 3.13, 3.16, 3.18, 3.21, 3.22, 3.23 en 3.24 en artikel 5, 6 en 7 uit onderhavige overeenkomst, mits deze artikelen op datum levering nog van toepassing zijn.

Verkoper en koper zijn met elkaar overeengekomen dat de navolgende bepalingen sub @B@, en C @en D @E @F @G op de verkoop en levering van toepassing worden verklaard, welke ten behoeve van de gemeente Kampen zijn bedongen en dat eveneens de navolgende sub A omschreven erfdienstbaarheden zullen worden gevestigd.

A. Vestiging erfdienstbaarheden

Ter uitvoering van het vorenstaande verklaren partijen bij deze om over te gaan tot het vestigen en aanvaarden (dan wel wordt het bestaan van zodanige erfdienstbaarheden geconstateerd) van de volgende erfdienstbaarheden:

1. **al zodanige erfdienstbaarheden** als noodzakelijk zijn om de feitelijke situatie, voortvloeiend uit de toestand waarin het verkochte en de aangrenzende kavel(s), kadastraal bekend gemeente Kampen,

sectie V de nummers @, @, @ en @ @[bij bouwnummers 7, 8 en 9 ook tbv de bergingen] en de daarop te bouwen opstallen die deel uitmaken van hetzelfde bouwblok als het verkochte zich na de voltooiing van de thans bestaande bouwplannen ten opzichte van elkaar bevinden, te handhaven respectievelijk eventuele strijdigheden in het burendrecht te legaliseren, speciaal wat betreft het dulden van:

- de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, waaronder die voor rioleringen en kolken, alsmede kabels ten behoeve van aansluitingen van telefoon, de ontvangst van radio- en televisie-uitzendingen en andere nutsvoorzieningen;
- de toevoer van licht en lucht;
- de afvoer van hemel-, gootwater, fecaliën en grondwater door riolering of anderszins;
- het hebben van een overbouw op het dienend erf van de buitenspouwmuur die de begrenzing van de hierna onder a. en b. bedoelde uitbouw met het dienend erf vormt tot een breedte van vierentwintig centimeter:
 - a. tot de lengte waarmee de voorgevel en de achtergevel ten opzichte van de naastgelegen aaneengesloten woning eventueel verspringt, gemeten uit de voorgevel casu quo achtergevel van de op het heersend erf te stichten woning;
 - b. op grond van het eventueel in het kader van gekozen meerwerk uitbreiden van de opstallen op het heersend erf en wel tot een diepte van maximaal twee meter en veertig centimeter, gemeten uit de in het bestek als basissituatie aangeduide achtergevel van de op het heersend erf te stichten woning;
 alsmede het dulden van inbalking, inankering, over- en onderbouw, enzovoorts, wordende hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.

@KEUZE BIJ BOUWNUMMERS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 en 40

@B. Molgoten

1. In de kavels met de bouwnummers 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 en 40 zullen door de aannemer molgoten worden aangelegd zulks voor een efficiënte waterafvoer. een en ander zoals is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening. De verkrijger heeft de verplichting te dulden dat in zijn kavel de betreffende molgoot in stand gehouden moet worden. Indien, om welke reden dan ook, de oorspronkelijke molgoot teniet is gegaan, is de eigenaar van de betreffende kavel verplicht om op zijn kosten een soortgelijke molgoot op dezelfde plek aan te (doen) brengen en aan te sluiten.
2. De kosten van onderhoud van de betreffende hiervoor genoemde molgoot zijn geheel voor rekening van de eigenaar van de kavel waarin de molgoot is aangelegd.
3. De koper, danwel diens rechtsopvolger(s), verplicht(en) zich reeds nu voor alsdan de voorwaarden en bepalingen zoals hiervoor in de leden

- 1, 2 omschreven op zich te nemen en jegens de gemeente Kampen na te komen.
4. De onder 1, 2 en 3 genoemde verplichtingen zijn kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van de publiekrechtelijke gemeente Kampen in de zin van art. 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen ook overgaan op degenen die het verkochte of een deel daarvan onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Degenen, die van koper een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen, zullen mede gebonden zijn.
 5. Bij niet-nakoming van de onder 1, 2 en 3 bedoelde verplichtingen is koper na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente Kampen een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100,00 voor elke dag dat de eigenaar van het verkochte in gebreke is.
- @C.** Aanleg haag ter hoogte van de voorzijde en tussen de kavels
1. tegen de voorgrens van de kavel van koper en tevens deels tegen de zijgrens van de kavel met de bouwnummers 6, 10, 14, 21, 22, 30, 33 en 38 wordt **op de kavel** een haag aangelegd met een uiteindelijke hoogte van honderdtwintig (120) centimeter, een en ander conform de weergave met **donkerblauwe kleur** op voormelde situatietekening.
Tevens wordt tussen alle kavels onderling aan de achterzijde van de op de kavels te realiseren woningen, alsmede tussen de kavels met de bouwnummers 4 en 5, 11 en 12, 19 en 20 en 31 en 32 over de gehele lengte van de zijgrens op de erfgrans een haag aangelegd met een uiteindelijke hoogte van honderdtwintig (120) centimeter, een en ander conform de weergave met lichtblauwe kleur op voormelde situatietekening. De haag zal door aannemer danwel (een) door aannemer aan te wijzen derde(n) worden aangelegd. De koper is verplicht deze hagen te gedogen, te onderhouden en in stand te houden op genoemde vaste hoogte van honderd twintig (120) centimeter. Bij een noodzakelijke vervanging van de haag zal koper eenzelfde haag weer dienen aan te brengen. Koper zal met de tuinaanleg hiermee rekening moeten houden en zal er voor moeten zorgen dat er geen obstakels zijn voor de aanleg van de haag.
 2. Koper moet gedogen dat een door de gemeente Kampen of een door de gemeente Kampen aan te wijzen (rechts)persoon toezicht houdt op de nakoming van het hiervoor in lid 1 bepaalde.
 3. De onder 1 en 2 bedoelde verplichtingen zijn kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van de publiekrechtelijke gemeente Kampen in de zin van art. 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen ook overgaan op degenen die het verkochte of een deel daarvan onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Degenen, die van koper een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen, zullen mede gebonden zijn.
 4. Bij niet-nakoming van de onder 1 en 2 bedoelde verplichtingen is koper na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen en na het verstrijken van de in die

ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente Kampen een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100,00 voor elke dag dat de eigenaar van het verkochte in gebreke is.

@KEUZE BIJ BOUWNUMMERS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 en 40

C.@D. Aanleg haag ter hoogte van de zijgrens van de kavels

1. op de zijgrens van de kavels met de bouwnummers 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 en 40 wordt **op de kavel** een haag aangelegd met een uiteindelijke hoogte van honderdtwintig (120) centimeter, een en ander conform de weergave met **lichtblauwe kleur** op voormelde situatietekening.
De haag zal door de aannemer danwel (een) door de aannemer aan te wijzen derde(n) worden aangelegd. De koper is verplicht deze hagen te gedogen, te onderhouden en in stand te houden op genoemde vaste hoogte van honderdtwintig (120) centimeter. Bij een noodzakelijke vervanging van de haag zal koper eenzelfde haag weer dienen aan te brengen. Koper zal met de tuinaanleg hiermee rekening moeten houden en zal er voor moeten zorgen dat er geen obstakels zijn voor de aanleg van de haag.
2. Koper moet gedogen dat een door de gemeente Kampen of een door de gemeente Kampen aan te wijzen (rechts)persoon toezicht houdt op de nakoming van het hiervoor in lid 1 bepaalde.
3. De onder 1 en 2 bedoelde verplichtingen zijn kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van de publiekrechtelijke gemeente Kampen in de zin van art. 6:252 Burgerlijk Wetboek en zal ook overgaan op degenen die het verkochte of een deel daarvan onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Degenen, die van koper een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen, zullen mede gebonden zijn.
4. Bij niet-nakoming van de onder 1 en 2 bedoelde verplichtingen is koper na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente Kampen een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100,00 voor elke dag dat de eigenaar van het verkochte in gebreke is.

@KEUZE BIJ BOUWNUMMERS 3, 4, 5, 6, 10, 21, 22, 27, 28, 29, 30, 34, 35, 36, 37 en 38

C@D@E. Aanleg haag ter hoogte van de achterzijde en de zijgrens van de kavels

1. Tegen de achtergrens van de kavels met de bouwnummers 3, 4, 5, 6, 27, 28, 29, 34, 35, 36, 37 en 38 en (deels) tegen de zijgrens van de kavels met de bouwnummers 6, 10, 21, 22, 30 en 38 wordt **op de kavel** een haag aangelegd met een uiteindelijke hoogte van honderdtachtig (180) centimeter, een en ander conform de weergave met **oranje kleur** op voormelde situatietekening.
De haag zal door aannemer danwel (een) door aannemer aan te wijzen derde(n) worden aangelegd. De koper is verplicht deze hagen

te gedogen, te onderhouden en in stand te houden op genoemde vaste hoogte van honderdtachtig (180) centimeter. Bij een noodzakelijke vervanging van de haag zal koper eenzelfde haag weer dienen aan te brengen. Koper zal met de tuinaanleg hiermee rekening moeten houden en zal er voor moeten zorgen dat er geen obstakels zijn voor de aanleg van de haag.

2. Koper moet gedogen dat een door de gemeente Kampen of een door de gemeente Kampen aan te wijzen (rechts)persoon toezicht houdt op de nakoming van het hiervoor in lid 1 bepaalde.
3. De onder 1 en 2 bedoelde verplichtingen zijn kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van de publiekrechtelijke gemeente Kampen in de zin van art. 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen ook overgaan op degenen die het verkochte of een deel daarvan onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Degenen, die van koper een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen, zullen mede gebonden zijn.
4. Bij niet-nakoming van de onder 1 en 2 bedoelde verplichting is koper na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente Kampen een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100,00 voor elke dag dat de eigenaar van het verkochte in gebreke is.

@KEUZE BIJ BOUWNUMMERS 1, 2, 3, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33, 39 en 40

C.@D.@E.@F. Aanleg haag ter hoogte van de achterzijde en de zijgrens van de kavels

1. Tegen de achtergrens van de kavels met de bouwnummers 1, 2, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 33, 39 en 40 en (deels) tegen de zijgrens van de kavels met de bouwnummers 1, 2, 3, 14, 15, 26, 27, 33, 39 en 40 wordt **op grond van de gemeente Kampen** een haag aangelegd met een uiteindelijke hoogte van honderdtwintig (120) centimeter, een en ander conform de weergave met **lichtgroene kleur** op voormelde situatietekening.
De haag zal door de gemeente Kampen danwel (een) door de gemeente Kampen aan te wijzen derde(n) worden aangelegd. De koper is verplicht deze hagen te gedogen, aan de tuinzijde van de haag te onderhouden en in stand te houden op genoemde vaste hoogte van honderdtwintig (120) centimeter. Bij een noodzakelijke vervanging van de haag zal koper medewerking verlenen aan het aanbrengen door de gemeente Kampen van eenzelfde haag. Koper zal met de tuinaanleg hiermee rekening moeten houden en zal er voor moeten zorgen dat er geen obstakels zijn voor de aanleg van de haag.
2. Koper moet gedogen dat een door de gemeente Kampen of een door de gemeente Kampen aan te wijzen (rechts)persoon toezicht houdt op de nakoming van het hiervoor in lid 1 bepaalde.
3. De onder 1 en 2 bedoelde verplichtingen zijn kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van de publiekrechtelijke gemeente

Kampen in de zin van art. 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen ook overgaan op degenen die het verkochte of een deel daarvan onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Degenen, die van koper een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen, zullen mede gebonden zijn.

4. Bij niet-nakoming van de onder 1 en 2 bedoelde verplichting is koper na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente Kampen een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100,00 voor elke dag dat de eigenaar van het verkochte in gebreke is.

@KEUZE BIJ BOUWNUMMERS 3, 15, 29 en 34

C.@D.@E.@F.@G. Aanleg haag ter hoogte van de zijgrens van de kavels

1. Tegen (een deel van) de zijgrens van de kavels met de bouwnummers 3, 15, 29 en 34 wordt **op grond van de gemeente Kampen** een haag aangelegd met een uiteindelijke hoogte van honderdvijftig (150) centimeter, een en ander conform de weergave met **paarse kleur** op voormelde situatietekening. De haag zal door de gemeente Kampen danwel (een) door de gemeente Kampen aan te wijzen derde(n) worden aangelegd. De koper is verplicht deze hagen te gedogen, aan de tuinzijde van de haag te onderhouden en in stand te houden op genoemde vaste hoogte van honderdvijftig (150) centimeter. Bij een noodzakelijke vervanging van de haag zal koper medewerking verlenen aan het aanbrengen door de gemeente Kampen van eenzelfde haag. Koper zal met de tuinaanleg hiermee rekening moeten houden en zal er voor moeten zorgen dat er geen obstakels zijn voor de aanleg van de haag.
2. Koper moet gedogen dat een door de gemeente Kampen of een door de gemeente Kampen aan te wijzen (rechts)persoon toezicht houdt op de nakoming van het hiervoor in lid 1 bepaalde.
3. De onder 1 en 2 bedoelde verplichtingen zijn kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van de publiekrechtelijke gemeente Kampen in de zin van art. 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen ook overgaan op degenen die het verkochte of een deel daarvan onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Degenen, die van koper een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen, zullen mede gebonden zijn.
4. Bij niet-nakoming van de onder 1 en 2 bedoelde verplichting is koper na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente Kampen een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100,00 voor elke dag dat de eigenaar van het verkochte in gebreke is.

@KEUZE BIJ BOUWNUMMERS 1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33 en 40

C.@D.@E@F.@G.@H. Bebouwingsvrije zone

- ./ 1. Er geldt in het vigerende bestemmingsplan een bebouwingsvrije zone voor de kavels met de bouwnummers 1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14,

- 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33 en 40, liggend aan de randen van de terpen, zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening.
2. De bebouwingsvrije zone geldt zowel voor vergunningplichtige bouwwerken, als ook voor vergunningsvrije bouwwerken.
 3. Koper verplicht zich om op deze betreffende groenstrook geen berging en/of schuttingen te plaatsen en de in het bestemmingsplan aangegeven bebouwingsvrije zone zodanig als tuin dan wel groenstrook in te richten, in gebruik te nemen en te onderhouden.
 4. De onder 3. bedoelde verplichting is een kwalitatieve verplichting ten behoeve van de publiekrechtelijke gemeente Kampen in de zin van art. 6:252 Burgerlijk Wetboek en zal ook overgaan op degenen die het verkochte of een deel daarvan onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Degenen, die van koper een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen, zullen mede gebonden zijn.
 5. Koper moet gedogen dat een door de gemeente Kampen of een door de gemeente Kampen aan te wijzen (rechts)persoon toezicht houdt op de nakoming van het hiervoor in lid 3 bepaalde.
 6. Bij niet-nakoming van de onder 3 bedoelde verplichting is koper na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente Kampen een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100,00 voor elke dag dat de eigenaar van het verkochte in gebreke is.

@ EINDE KEUZES

D.@E.@F.@G.@H.@I. Nadere invulling Algemene verkoopvoorwaarden

Als nadere invulling op de "Algemene verkoopvoorwaarden van onroerende zaken, niet zijnde bedrijfsterreinen Gemeente Kampen 2012", zijn op de verkoop en levering van het verkochte de hierna volgende bepalingen van toepassing:

@KEUZE BIJ BOUWNUMMERS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11,12, 14, 15, 19, 20, 21 22, 26, 29, 31, 32, 39 EN 40

Artikel 3.7 Aanleg parkeerplaats(en)

- a. Koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de te stichten bebouwing, voor zijn rekening op de onroerende zaak (een) van de openbare weg af met een motorvoertuig toegankelijke verharde parkeerplaats(en) voor (een) motorvoertuig(en) aan te leggen, in stand te houden en als zodanig te gebruiken,

@KEUZE BIJ BOUWNUMMERS 6, 22 en 29

met dien verstande dat koper verplicht is **een** parkeerplaats op eigen terrein aan te leggen, te onderhouden en als zodanig te gebruiken.

@KEUZE BIJ BOUWNUMMERS 1, 2, 3, 4, 5, 10,11, 12, 14, 15, 19, 20, 21, 26, 31, 32, 39 EN 40

met dien verstande dat koper verplicht is **twee** parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen, te onderhouden en als zodanig te gebruiken.

@EINDE KEUZES

- b. Koper verbindt zich de op zijn onroerende zaak aangelegde parkeerplaats(en) niet te verwijderen noch de parkeerplaats(en) zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders van de Gemeente Kampen, hierna aan te duiden als "burgemeester en wethouders", anders dan als parkeerplaats te zullen gebruiken.
- c. Bij niet-nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in de leden a en b van dit artikel is koper na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van een honderd euro (€ 100,00) voor elke dag dat koper in gebreke is.

@ EINDE KEUZE

Artikel 3.16 Herbouwverplichting

Koper is verplicht bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan door brand, verwoesting of anderszins van de op de onroerende zaak aanwezige opstallen, deze binnen een door burgemeester en wethouders, in overleg met koper, te bepalen termijn te doen herbouwen. Indien er sprake is van een tenietgaan van een groot deel van de opstallen kan in overleg met burgemeester en wethouders worden bepaald dat door koper hieraan een andere invulling wordt gegeven met inachtneming van eventueel door burgemeester en wethouders nader te stellen voorwaarden.

Artikel 3.18 Gedoogplicht voorzieningen openbaar nut

- a. Koper is verplicht te dulden en toe te staan dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht kan worden onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak kan worden aangebracht en onderhouden.
- b. Koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid a van dit artikel is aangebracht ongewijzigd en bevestigd te laten.
- c. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, hebben, herstellen of vernieuwen van de in lid a van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien koper dat wenst, aan koper worden vergoed.
- d. Koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten, die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van dit artikel, welke burgemeester en wethouders dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
- e. Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade door zijn toedoen of nalaten toegebracht aan de aanwezige zaken als bedoeld in lid a van dit artikel.

Artikel 3.21 Erfdienstbaarheden, opstalrechten, gebruiksrechten en/of kwalitatieve verplichting in verband met kabels en leidingen

- a. Koper zal zijn medewerking verlenen aan het vestigen van erfdienstbaarheden, opstalrechten, gebruiksrechten en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van de gemeente of daartoe door de gemeente aangewezen derden (nutsbedrijven). Koper zal toestaan

dat de gemeente en/of andere daartoe bevoegde instanties eventuele door hen gestichte bouwwerken, aangelegde kabels of leidingen, kunnen inspecteren, onderhouden en vervangen. Koper zal hiertoe de gemeente en/of andere bevoegde instanties daartoe de toegang tot de onroerende zaak verschaffen.

Voor de vestiging of verlening van voormelde rechten en verplichtingen is door de gemeente en/of de andere bevoegde instanties aan koper geen vergoeding verschuldigd.

Indien voormelde rechten worden gevestigd en/of verplichtingen worden opgelegd bij de notariële akte komen de daaraan verbonden kosten voor rekening van koper.

- b. Het is koper verboden om op of in de grond, waarin de nutsvoorzieningen zijn gelegen, bouwwerken te plaatsen, gesloten wegdek aan te brengen, om grondingen te verrichten, bomen of diepwortelende struiken te planten of andere handelingen te verrichten die gebruik, onderhoud en vernieuwing van de nutsvoorzieningen zouden kunnen belemmeren of schaden.
- c. De kosten van bouw, aanleg, onderhoud en vernieuwing van de nutsvoorzieningen, alsmede de kosten die nodig zijn om de grond en de opstallen van de met deze voorzieningen bezwaarde eigenaar weer in de oude staat terug te brengen, zijn voor rekening van de eigenaar van de nutsvoorzieningen.
- d. De bepalingen in de leden a en b van dit artikel zullen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW bij notariële akte op de onroerende zaak gevestigd worden en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.

Kwalitatieve verplichting zonnepanelen (artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek)

Ter uitvoering van het in artikel 3.21 bepaalde verklaarden partijen als volgt: Ten behoeve van de eigenaren van de naastgelegen woningen, die deel uitmaken van het bouwblok waartoe ook het bij deze verkochte behoort, en ten laste van de koper, geldt de kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, welke verplichting derhalve zal overgaan op degene(n) die het verkochte zullen verkrijgen, inhoudende de verplichting voor de koper en/of diens rechtsopvolger(s) om:

- a. geen enkele voorziening, in de ruimste zins van het woord, aan te brengen in of aan het verkochte waardoor het rendement van de zonnepanelen van de naastgelegen woningen negatief zou kunnen worden beïnvloed;
- b. te dulden dat een gedeelte van de zonnepanelen van de naastgelegen woning (ook wanneer de eigenaar van de naastgelegen woning gebruik heeft gemaakt van de meerwerkoptie van meer dan de standaardhoeveelheid panelen) zich bevindt op of boven het dak van de op het verkochte te realiseren woning (hiermee wordt bedoeld de overlap van een of meerdere panelen), als gevolg van de doelstelling

om aaneengesloten dakvlakken zo optimaal mogelijk te benutten voor het aanbrengen van zonnepanelen; en eveneens te dulden dat als gevolg van het vorenstaande het dak van de op het verkochte te realiseren woning op de minst bezwarende wijze wordt betreden ten behoeve van vervanging of onderhoud van de zonnepanelen van de naastgelegen woning.

Artikel 3.23 Kettingbeding

- a. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de op de koop en levering van toepassing verklaarde artikelen van de voornoemde Algemene Verkoopvoorwaarden en het hiervoor bepaalde onder B@, en C @en D @E en @F en @G en @H en @I bij de overdracht van (een gedeelte van) de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte op te nemen ten behoeve van de gemeente, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van honderdduizend euro (€ 100.000,00). De gemeente behoudt de bevoegdheid om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als onder lid a van dit artikel bepaald, verbindt koper 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 a van dit artikel bedoelde artikelen, als de in lid a van dit artikel en in het onderhavige lid b 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 3.24 Kwalitatieve verplichting (6:252 BW)

Het hiervoor bepaalde onder B, C, @D, @E, @F, @G, @H, @I en artikel 3.7 en artikel 3.18, inhoudende (een) verplichting(en) voor koper om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak, zal/zullen overgaan op degene(n) die de onroerende 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 de onroerende zaak zullen verkrijgen. De notaris zal voormelde verplichting(en) opnemen in de notariële akte en deze akte laten inschrijven in de openbare registers van het Kadaster.

Kwalitatieve verplichting

De onder @C @D, @E, @F, @G, @H, artikel 3.7 en artikel 3.18 opgenomen verplichting(en), met het daarbij behorende boetebeding, is/zijn (een) kwalitatieve verplichting(en) in de zin van art. 6:252 Burgerlijk Wetboek en zal/zullen ook overgaan op degenen die het verkochte of een deel daarvan onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Degenen, die van koper een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen, zullen mede gebonden zijn.

ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de aan deze levering ten grondslag liggende koopovereenkomsten of in nadere overeenkomsten hierop betrekking hebbende, zijn thans uitgewerkt. Noch

verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Tenzij anders overeengekomen, blijft al hetgeen partijen eerder zijn overeengekomen tussen hen onverminderd van kracht.

vrijstelling overdrachtsbelasting

Door partijen wordt een beroep gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a. van de Wet op Belastingen van rechtsverkeer 1970 aangezien sprake is van de levering van een bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968 terzake waarvan omzetbelasting verschuldigd is, terwijl verkoper het verkochte niet als bedrijfsmiddel heeft gebruikt.

volmachten

Van de volmacht van BPD blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte, op @ verleden voor mr. B. Slagter, notaris te Kampen.

Van de volmacht van aannemer blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke is gehecht aan @een akte op @ tweeduizend twintig verleden voor mr. B. Slagter, notaris te Kampen.

Genoemde volmachten bevinden zich derhalve onder de akten van mij, notaris.

Partijen geven hierbij volmacht aan de medewerkers van mij notaris, zo tezamen als afzonderlijk om indien nodig mee te werken aan het rectificeren van de onderhavige akte van levering en de hiermee verband houdende hypotheekakte(n).

woonplaatskeuze

Voor de tenuitvoerlegging van deze akte verklaarden comparanten woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris voornoemd.

bekendheid comparanten

De comparanten zijn mij, notaris, bekend, en hun identiteit is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE,

welke is verleden te Kampen op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten en een toelichting daarop van mij, notaris, hebben de comparanten verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, de strekking en de gevolgen daarvan te hebben begrepen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

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