

AKTE VAN LEVERING
(BAZA Zuiderloo, bouwnummer *)

Heden, «passseedatum», verschenen voor mij, mr. drs. Johannes Hendrikus Maria Erkamp, notaris gevestigd te Alkmaar:

1. «medewerker», te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
 - A. de publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente Heiloo**, gevestigd te Heiloo, Raadhuisplein 1 (postcode 1851 JL); en handelend ter uitvoering van een besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van die gemeente van twaalf juni tweeduizend twaalf;
de gemeente Heiloo hierna ook te noemen: "de gemeente";
 - B. mevrouw Ingeborg Kristine Louise de Jong, geboren te Gouda op dertien december negentienhonderdvierenzestig, (legitimatiebewijs: Nederlands paspoort, nummer: NUF49BD74, afgegeven te Krimpenerwaard op eenendertig december tweeduizend vijftien), te dezer zake domicilie kiezende ten kantore van na te melden vennootschap, die bij het verstrekken van de volmacht handelde als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Timpaan Hoofddorp B.V., gevestigd te Hoofddorp, Polarisavenue 132 (2132 JX), welke vennootschap is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34080334; Timpaan Hoofddorp B.V. voert de directie over de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **B.V. Timpaan Noord**, gevestigd te Hoofddorp, Polarisavenue 132 (2132 JX), welke vennootschap is ingeschreven alsvoren onder nummer 34158503;
B.V. Timpaan Noord hierna te noemen: "Timpaan en/of de verkoper".

Van voormelde volmachten blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht welke zijn gehecht aan een akte van levering, * voor mij, notaris, verleden.

2. «koper»;
hierna te noemen: "de koper".

TITEL, LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

De comparanten, die sub 1, handelend als gemeld, verklaarden:

- dat de gemeente eigenaar is van onder meer het hierna te vermelden registergoed;
- dat de gemeente en Timpaan op twee juli tweeduizend twaalf, een samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten met betrekking tot onder meer het hierna te vermelden registergoed;
- dat de gemeente op grond van voormelde overeenkomst zich jegens Timpaan heeft verplicht om de eigendom te leveren aan diegenen met wie Timpaan een koopovereenkomst is aangegaan;
- dat de door Timpaan daarvoor verschuldigde koopsom met omzetbelasting door Timpaan aan de gemeente is voldaan;
- dat Timpaan blijkens een met koper overeengekomen koopovereenkomst, welke aan

deze akte zal worden gehecht, heeft verkocht aan koper:

- * a. een perceel bouwterrein, gelegen in het nieuwbouwproject Zuiderloo te Heiloo, deelplan BAZA, plaatselijk bekend als verkochte is plaatselijk bekend als...., kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer kadastraal nummer verkochte», groot «oppervlakte van het verkochte»;

*alleen opnemen bij de bnrs 10 t/m 21

- b. een perceel bouwterrein met de daarop te stichten berging, gelegen nabij het sub a gekochte perceel, kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer *, groot * centiare;

* tezamen hierna ook te noemen het gekochte;

koper verklaarde het gekochte te willen gaan gebruiken ten behoeve van de bouw van een woning met aanhorigheden.

Ten aanzien van voormeld gebruik van het gekochte verklaarde de comparante sub 1, handelend als gemeld, dat het verkoper niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Vervolgens verklaarde de comparante sub 1, handelend als gemeld, bij deze in eigendom over te dragen aan de comparant (koper) ~en» sub 2, die (koper) verklaarde/verklaarden» gekocht te hebben en in eigendom te aanvaarden«(koper) ~, *ieder voor de onverdeelde helft»:

het hiervoor omschreven perceel bouwterrein, met de daarop te stichten woning met aanhorigheden.

KOOPSOM

De koopsom voor de grond en ontwikkelkosten bedraagt «koopsom», inclusief éénentwintig procent (21%) omzetbelasting.

Blijkens een aannemingsovereenkomst heeft koper een opdracht verstrekt aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Vastbouw B.V., statutair gevestigd te Rijssen, kantoorhoudende te 7461 TW Rijssen, Spoelerstraat 2, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 06054783, ten behoeve van het bouwen van voormelde woning met aanhorigheden.

AANNEEMSOM

De door koper verschuldigde aanneemsom bedraagt «koopsom b», inclusief éénentwintig procent (21%) omzetbelasting.

De per heden verschuldigde koopsom voor de grond en eventueel verschuldigde rente alsmede de eventueel verschuldigde termijnen van de aanneemovereenkomst zijn door koper voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van mij, notaris, waarvoor kwijting bij deze. Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper respectievelijk aannemer vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopsom.

De zakelijke belastingen komen voor rekening van koper met ingang van heden.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Voormeld registergoed is als onderdeel van een groter geheel door de gemeente in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare

Registers en wel:

* bij de bouwnrs 1 t/m 6 en 10 tot en met 21

door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers, op vijf september tweeduizend zeven in Register Hypotheken 4, in deel 53028 nummer 84 van het afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de koopsom en het ontbreken van ontbindende voorwaarden, die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken, de vierde van de maand voor mr. G.J. van Leersum notaris te Alkmaar verleden.

* bij de bouwnummers 7, 8 en 9

door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers, op negenentwintig maart tweeduizend dertien in Register Hypotheken 4, in deel 62714 nummer 196 van het afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de koopsom en het ontbreken van ontbindende voorwaarden, die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken, achtentwintig maart tweeduizend dertien voor mr. N.M.E. van der Ploeg-Pot, notaris te Heiloo verleden.

BEDINGEN

LEVERINGSVERPLICHTING

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
 - d. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan in deze akte vermeld.
2. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding terzake.

GARANTIES VAN VERKOPER

De verkoper garandeert het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het gekochte;
2. het gekochte is niet betrokken in een ruilverkaveling - casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
3. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.
4. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het gekochte de navolgende publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie:
Publiekrechtelijke beperking: Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening; betrokken gemeente: Heiloo; Afkomstig uit stuk: Hypotheken 4 deel 79389 nummer 96; ingeschreven op: drieëntwintig oktober tweeduizend twintig.
Verkoper verklaart dat hem geen andere feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.

TITELBEWIJZEN

Verkoper heeft geen alleen op het gekochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek in haar bezit. Koper neemt genoegen met een bij de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers ingeschreven afschrift van deze akte als enig eigendomsbewijs.

TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING

Koper kan het gekochte eerst in bezit, vrij van huur of andere genotsrechten, aanvaarden zodra de daarop te bouwen opstallen voor bewoning en gebruik feitelijk zijn opgeleverd en mits koper op dat tijdstip aan al zijn verplichtingen voortvloeiende uit de met Vastbouw B.V. voornoemd, gesloten aannemingsovereenkomst, welke derhalve onverminderd van kracht blijft, heeft voldaan.

Vanaf de dag dat de woning feitelijk zal worden opgeleverd gaan alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op de koper. Vanaf heden komen de baten de koper ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening.

VERONTREINIGING/ONDERGRONDSE TANKS

1. Het is verkoper niet bekend dat naar huidige maatstaven het bij deze akte gekochte verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gebruik door koper als woning of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het registergoed, dan wel het nemen van andere maatregelen.
2. Volgens verklaring van verkoper zijn er geen ondergrondse brandstoftanks aanwezig.

BEDINGEN: KOSTEN EN BELASTINGEN

De kosten van deze akte en die van haar inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en Openbare registers zijn voor rekening van verkoper.

Namens partijen wordt een beroep gedaan op vrijstelling van overdrachtsbelasting gegrond op het bepaalde in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien wegens deze overdracht omzetbelasting is verschuldigd, welke door de koper niet in aftrek kan worden gebracht, terwijl het gekochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

*alleen bij opstalrecht Celsias

De opstaller doet een beroep op het bepaalde in artikel 15, lid 1 sub i Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien het systeem is aangebracht door of in opdracht en voor rekening van de opstaller, zodat geen overdrachtsbelasting verschuldigd is.

NIEUWE ERFDIENSTBAARHEDEN/KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN/BIJZONDERE VOORWAARDEN

Bij deze worden overeenkomstig het gestelde in de koopovereenkomst de navolgende erfdiensbaarheden gevestigd:

- I. ten laste van het bij deze akte van levering gekochte perceel onder a genoemd en ten behoeve van het*de aangrenzende perceel*percelen, kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer*s * over en weer:
- a. die van kabels en leidingen: inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf te dulden dat de toestand waarin het desbetreffende perceel en de overige tot het bouwplan behorende percelen zich na afbouw van de volgens het huidige bouwplan daarop te stichten opstallen ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen;
 - b. die van licht: inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat de opstallen, die volgens het huidige bouwplan en de volgens het huidige bouwplan bestaande keuzemogelijkheden voor uitbreiding op een naastgelegen perceel worden of zijn gebouwd, balkons, terrassen, luifels, bouwkundige overstekken, uitbouwen, opbouwen, vensters of andere muuropeningen en lichtopeningen hebben op kortere afstand van de erfrens, dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt;
 - c. die van afvoer van water/fecaliën: inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat het hemelwater, menagewater en de fecaliën, afkomstig van de daarvoor overeenkomstig het huidige bouwplan en de volgens het huidige bouwplan bestaande keuzemogelijkheden voor uitbreiding op, aan of onder de opstallen aan te brengen daken, goten, riolering, leidingen, putten en drainage inclusief doorspoelputten, inspectieputten dan wel verzamelputten, op zijn perceel wordt ontvangen en van of over zijn perceel wordt afgevoerd; de kosten van onderhoud van vorenstaande voorzieningen komen naar evenredigheid voor gezamenlijke rekening van de eigenaars ten behoeve waarvan de betreffende voorziening is aangebracht; een eventueel riool met toebehoren blijft eigendom van de gemeente Heiloo; verkrijgers dienen te gedogen dat de gemeente Heiloo het riool met toebehoren inspecteert, onderhoudt en vervangt;
 - d. die van versnijdingen: inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat de bij uitvoering van het huidige bouwplan eventueel op een naastgelegen perceel te bouwen opstallen gedeeltelijk op zijn perceel zijn gebouwd, casu quo hier boven uitsteken, casu quo de versnijdingen van de funderingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht, in het bijzonder wordt hierbij gewezen op de mogelijkheden tot uitbouw als hierna vermeld; de overbouw van de (buiten)muur van de uitbouw (niet zijnde een garage) mag een maximale breedte (over-, aan en onderbouw) hebben van dertig centimeter, gemeten vanaf de perceelsgrens;
- *alleen opnemen bij de bnrs 1 tot en met 9
- e. die met betrekking tot een eventuele uitbouw: in verband met de mogelijkheid om reeds tijdens de bouw van de woning een uitbouw te realiseren, dan wel deze uitbouw binnen twee jaar na de feitelijke oplevering van de woning te realiseren, wordt bij deze ten laste van het bij deze akte gekochte perceel en ten behoeve van het naastliggende perceel, kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer *, gevestigd de navolgende erfdienstbaarheid, onder meer inhoudende:

het mogen hebben en houden van een over-, aan- en onderbouw in de vorm van een (buiten)muur (inclusief fundering), in verband met het nu of in de toekomst realiseren van een uitbouw, zulks onder de voorwaarden dat:

- de uitbouw wordt gerealiseerd binnen twee jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf;
- de uitbouw wordt gerealiseerd conform de meerwerkopties die door voornoemde aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht;
- alle schade ontstaan tijdens en na de realisering van de te bouwen uitbouw voor rekening en risico is van de eigenaar die de betreffende uitbouw realiseert;
- deze (buiten)muur een maximale breedte (over-, aan en onderbouw) krijgt van vijftwintig centimeter, gemeten vanaf de perceelsgrens; na realisatie van bedoelde uitbouw zal de muur van deze uitbouw tevens (kunnen) dienen voor het in- en aanbouwen, inankeren, inbalken en als afscheidingsmuur, zowel ten behoeve als ten laste van de bij deze akte gekochte woning, als ten behoeve en ten laste van de naastgelegen perceel, ingeval deze laatste perceel overgaat tot een soortgelijke uitbouw.
De erfdienstbaarheid zal blijven bestaan ook al mocht een heersend erf door bebouwing, verbouwing of anderszins van aard of bestemming worden veranderd, waardoor verzwaring van de erfdienstbaarheid plaatsvindt.

* f. is alleen van toepassing bij de bouwnummers 3 tot en met 6 en 7 tot en met 9.

- f. die van voetpad, ten laste van het als steeg bestemde gedeelte van het bij deze akte gekochte perceel en ten behoeve van de (naastliggende) percelen, kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer(s) *, uit te oefenen over het ter plaatse aan te leggen (gemeenschappelijke) pad, teneinde te kunnen komen en gaan van en naar de woningen en de openbare weg, onder bepaling dat de kosten van onderhoud van het pad ten laste zullen komen van de eigenaren van de hiervoor genoemde percelen, ieder voor een gelijk deel.

De erfdienstbaarheid van voetpad zal mede inhouden het recht om een kruiwagen of ander klein voertuig aan de hand te leiden.

***alleen opnemen bij de bnrs 10 t/m 21**

- II. ten laste van het bij deze akte van levering gekochte perceel onder b genoemd en ten behoeve van het*de aangrenzende perceel*percelen, kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer*s * over en weer:
- a. die van afvoer van hemelwater, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat het hemelwater afkomstig van de daarvoor overeenkomstig het huidige bouwplan aan te brengen daken en leidingen, op zijn perceel wordt ontvangen en van of over zijn perceel wordt afgevoerd; de kosten van onderhoud van vorenstaande voorzieningen komen naar evenredigheid voor gezamenlijke rekening van de eigenaars ten behoeve waarvan de betreffende voorziening is aangebracht;
- b. die van versnijdingen: inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om

te dulden, dat de bij uitvoering van het huidige bouwplan eventueel op een naastgelegen perceel te bouwen opstallen gedeeltelijk op zijn perceel zijn gebouwd, casu quo hier boven uitsteken, casu quo de versnijdingen van de funderingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht.

***Gevestigde erfdiensbaarheden**

Te dezen wordt verwezen naar:

een akte van levering, * voor *mij, notaris, verleden, waarbij werd overgedragen het perceel, kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer * , en waarbij de navolgende erfdiensbaarheden werden gevestigd:

- a. die van kabels en leidingen: zoals hiervoor omschreven, zulks ten laste van het bij die akte gekochte perceel en ten behoeve van ondermeer het bij deze akte gekochte perceel;
- b. die van licht: zoals hiervoor omschreven, zulks ten laste van het bij die akte gekochte perceel en ten behoeve van ondermeer het bij deze akte gekochte perceel;
- c. die van afvoer van water/fecaliën: zoals hiervoor omschreven, zulks ten laste van het bij die akte gekochte perceel en ten behoeve van ondermeer het bij deze akte gekochte perceel;
- d. die van versnijdingen: zoals hiervoor omschreven, zulks ten laste van het bij die akte gekochte perceel en ten behoeve van ondermeer het bij deze akte gekochte perceel;
- e. die met betrekking tot een eventuele uitbouw: zoals hiervoor omschreven, zulks ten laste van het bij die akte gekochte perceel en ten behoeve van ondermeer het bij deze akte gekochte perceel;
- *f. die van voetpad, zoals hiervoor omschreven, zulks ten laste van het bij die akte gekochte perceel en ten behoeve van ondermeer het bij deze akte gekochte perceel.

Kwalitatieve verplichtingen

Verkoper en koper komen het navolgende overeen:

1. Aan de koper worden ten behoeve van de gemeente Heiloo en/of nutsbedrijven, verkoper vrijwillig waarnemende de belangen van de gemeente Heiloo en de nutsbedrijven, de navolgende kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd:
 - de verplichting van de koper tot het dulden dat op, in, aan of boven het perceel en de daarop te bouwen opstallen voor openbare doeleinden bestemde (nuts)voorzieningen, zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. Deze (nuts)voorzieningen worden aangebracht voor rekening en risico van de gemeente en/of derden (zoals nutsbedrijven). De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van het gedogen. Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze openbare voorzieningen zal door de gemeente plaatsvinden na overleg met Timpaan. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van Timpaan kan blijven zal door de gemeente, naar keuze van Timpaan, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan Timpaan worden vergoed.

* opnemen indien opstalrecht wordt gevestigd

- de verplichting van de koper om te dulden, dat ten behoeve van de door Celsias Smart 2 B.V., gevestigd te Amsterdam, aan te leggen duurzame installatie in het gekochte een bron wordt aangebracht, en vanaf die bron ondergrondse aanvoer- en retourleidingen naar een warmtepomp in de woning lopen, welke verplichting het in stand houden en onderhouden van de totale installatie mede omvat.
Koper is ermee bekend dat er geen diep wortelende beplanting op de bronnen en aanvoer- en retourleidingen mogen worden geplaatst.
- 2. Verkoper realiseert erfafscheidingen, bestaande uit een haag en/of hekwerk met hedera of kokosmat, ter hoogte van ongeveer negentig centimeter, één en ander zoals aangegeven op de tekening, de dato de dato dertien december tweeduizend eenentwintig, tekeningnummer 20HB0192-WR-003, welke behoort bij de contractstukken; deze erfafscheidingen worden eigendom van de koper; de koper dient deze erfafscheidingen te dulden, in stand te houden, te onderhouden en, indien noodzakelijk, te vernieuwen/vervangen.
- 3. Koper is verplicht om het op de woning aan te brengen Photo-Voltaïsch systeem (PV-installatie) inclusief leiding, meters en verder toebehoren, te gebruiken overeenkomstig aard en bestemming en deze PV-installatie te dulden en ongewijzigd in stand te houden; het is koper en zijn rechtsopvolgers niet toegestaan opstellen of bouwwerken of dergelijke op te richten of te doen oprichten dan wel hoog opgaande beplanting te hebben, waardoor schaduw op de zonnepanelen van een PV-installatie kan vallen.
- 4. De hiervoor sub 1, 2 en 3 genoemde bedingen van dit artikel zijn bedoeld om te worden ingeschreven als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.
- 5. Het bepaalde gaat van rechtswege over op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal (zullen) verkrijgen. Partijen zijn voorts overeengekomen dat mede tot de kwalitatieve verplichtingen zullen zijn gebonden degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen krijgen.

BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

De bijzondere verplichtingen welke zijn opgenomen in voormelde akte van levering, vier september tweeduizend zeven voor genoemde notaris Van Leersum verleden, zijn volgens verklaring van de gemeente niet langer meer van toepassing op het gekochte.

ZELFBEWONINGSPLICHT, ANTI-SPECULATIEBEDING

De zelfbewoningsplicht

Koper verplicht zich de nieuw te stichten woning zelf te bewonen. Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt de koper ten behoeve van de verkoper, een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per jaar van niet nakoming.

De termijn van zelfbewoning eindigt op het moment dat vijf kalenderjaren zijn verstreken gerekend vanaf de dag waarop de fysieke oplevering (sleuteloverdracht) van de woning heeft plaatsgevonden.

Anti-speculatiebeding

1. Koper dient bij vervreemding van de woning binnen een termijn van vijf jaar na fysieke oplevering (sleuteloverdracht) (een deel van) de 'overwinst' af te dragen aan de verkoper, indien koper de gerealiseerde woning vervreemd aan een derde.

De overwinst is het verschil tussen de koop-/aanneemsom en de alsdan te ontvangen koopsom ten tijde van de verkoop aan een derde.

Meerwerk die voor rekening van koper is aangebracht en die een waardestijging als gevolg heeft op de waarde van de woning, zullen buiten beschouwing blijven voor het bepalen van de overwinst. Koper dient de aanwezigheid van zulk meerwerk aan te tonen door overlegging van facturen en/of kwitanties.

Onder 'meerwerk' wordt verstaan; de kosten/investeringen van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de woning, die aard en nagelvast zijn aangebracht. Hieronder vallen in ieder geval de kosten voor de installatie van de keuken, badkamer.

Indien de vervreemding van de gerealiseerde woning binnen één (1) jaar na datum van de fysieke oplevering (sleuteloverdracht) plaats heeft, dient koper honderd procent (100 %) van de overwinst af te dragen aan verkoper.

Indien de vervreemding van de gerealiseerde woning binnen twee (2) jaar na datum van de fysieke oplevering (sleuteloverdracht) plaats heeft, dient koper tachtig procent (80 %) van de overwinst af te dragen aan verkoper.

Indien de vervreemding van de gerealiseerde woning binnen drie (3) jaar na datum van de fysieke oplevering (sleuteloverdracht) plaats heeft, dient koper zestig procent (60 %) van de overwinst af te dragen aan verkoper.

Indien de vervreemding van de gerealiseerde woning binnen vier (4) jaar na datum van de fysieke oplevering (sleuteloverdracht) plaats heeft, dient koper veertig procent (40 %) van de overwinst af te dragen aan verkoper.

Indien de vervreemding van de gerealiseerde woning binnen vijf (5) jaar na datum van de fysieke oplevering (sleuteloverdracht) plaats heeft, dient koper twintig procent (20 %) van de overwinst af te dragen aan verkoper.

Indien de vervreemding van de gerealiseerde woning na vijf (5) jaar na datum van de fysieke oplevering (sleuteloverdracht) plaats heeft, komt de overwaarde toe aan koper zelf en hoeft deze NIHIL af te dragen aan verkoper.

2. Onder vervreemden wordt verstaan: overdracht in eigendom krachtens verkoop, schenking, ruiling, huurverkoop, economische eigendom daaronder begrepen, vestiging van erfpacht of een ander beperkt recht, inbreng of een andere overeenkomst, welke als titel van eigendomsoverdracht is te beschouwen alsmede toebedeling krachtens verdeling aan een ander, dit laatste alleen voorzover deze verkrijger meer dan zijn onverdeeld aandeel verkrijgt.

Niet als vervreemding is te beschouwen een vervreemding aan de echtgenoot of een bloed- of aanverwant in de eerste graad van de eigenaar of een overdracht krachtens legaat of testamentaire last; evenmin is als vervreemding te beschouwen een gedwongen overdracht, zoals executie na beslag of door een hypothecaire schuldeiser.

* Opstalrecht alleen vestigen als koper installatie gaat huren van Celsias

VESTIGING ZAKELIJK RECHT VAN OPSTAL

De comparante sub 1, thans handelende als schriftelijk gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Celsias Smart 2 B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, Printerstraat 22 (postcode 1033 RT), ingeschreven in het

handelsregister onder nummer 84142340;

Celsius Smart 2 B.V., hierna te noemen: 'Celsius en/of opstaller'.

Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke is gehecht aan een akte van levering op * voor mij, notaris, verleden.

Ter uitvoering van de koopovereenkomst vestigt de koper, hierna ook te noemen:

grondeigenaar, ten behoeve van de opstaller, die hierbij aanvaardt, zulks ten laste van het gekochte sub 1 (hierna ook te noemen: 'het registergoed') een zelfstandig (tijdelijk) recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende de bevoegdheid voor de opstaller om in, op en/of boven het gekochte sub 1 in eigendom te mogen hebben, houden, gebruiken en onderhouden: een installatie ten behoeve van de duurzame installatie die in de behoefte aan warmte voor ruimteverwarming, koude en aan warm tapwater van de woning kan voorzien, alsmede om het registergoed te (doen) gebruiken, zulks:

- i. onverminderd de overige bevoegdheden die voor de opstaller voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de opstalvoorwaarden, en
- ii. met inachtneming van hetgeen overigens is bepaald in de opstalvoorwaarden.

De voornoemde duurzame installatie, hierna ook te noemen: het 'systeem', bestaat uit:

- alle toestellen casu quo apparatuur van Celsius voor de productie, distributie en levering die in de behoefte aan warmte voor ruimteverwarming koude en voor warm tapwater van de woning kan voorzien, alsmede de zonnepanelen voor de opwek van elektrische energie waaronder - ondermeer doch niet uitsluitend - begrepen: de bij het vorenstaande behorende overige werken, toestellen, kabels, leidingen, buizen en verbindingen, zoals een en ander bij benadering is weergegeven op het aan deze akte te hechten demarcatieoverzicht.

Het opstalrecht betreft een zelfstandig en daarmee een voor de opstalhouder overdraagbaar recht, onverminderd het hierna in deze akte bepaalde.

BEPALINGEN

De hiervoor omschreven overeenkomst tot het vestigen van het Opstalrecht en de onderhavige vestiging daarvan zijn aangegaan onder de volgende bepalingen:

Eenmalige vergoeding, betaling en kwijting

Artikel 1

Wegens de vestiging van het Opstalrecht is Celsius aan de grondeigenaar een vergoeding van **één euro (€ 1,00)** verschuldigd, welke vergoeding door Celsius rechtstreeks aan grondeigenaar zal worden voldaan zonder tussenkomst van mij, notaris.

Gebruik

Artikel 2

- 2.1. Het Opstalrecht geeft de Opstaller de bevoegdheid tot het ten laste van de eigendom van het registergoed in eigendom hebben en houden van de Installatie in, op en/of boven het registergoed. In dat kader heeft de Opstaller al het genot en alle bevoegdheden die Opstaller op grond van de Overeenkomst op de Installatie kan hebben.
- 2.2. De Opstaller zal de Installatie (laten) exploiteren, (laten) beheren en (laten) onderhouden om daarmee de levering van warmte koude, en warm tapwater te bewerkstelligen aan de gebruikers van de op het registergoed te stichten woning.
- 2.3. De Opstaller mag het Opstalrecht slechts gebruiken overeenkomstig het bepaalde in lid 2.2.

van dit artikel. Een ander gebruik is slechts met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de grondeigenaar toegestaan.

Kosten

Artikel 3

- 3.1. Alle kosten en belastingen met betrekking tot het vestigen en het tenietgaan van het Opstalrecht, waaronder begrepen het notarieel honorarium alsmede de over die kosten eventueel verschuldigde omzetbelasting en het kadastrale recht zijn voor rekening van **Opstaller**. Daarnaast draagt elke Partij de kosten van diens eigen interne of externe adviseur(s).
- 3.2. De eventuele vanwege de vestiging van het Opstalrecht verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting zijn voor rekening van Opstaller.

Baten en lasten

Artikel 4

- 4.1. Vanaf heden komen alle aan het Opstalrecht verbonden baten ten goede aan Opstaller en zijn de aan het Opstalrecht verbonden lasten voor zijn rekening.
- 4.2. Alle kosten ten aanzien van het onderhoud en de instandhouding van de Installatie zijn, behoudens voor zover in de Akte anders bepaald, geheel voor rekening van de Opstaller.
- 4.3. Het risico van het Opstalrecht gaat heden, en wel op het aan het slot van de Akte vermeld tijdstip, over op de Opstaller.

Juridisch en feitelijke staat

Artikel 5

- 5.1. De grondeigenaar staat er voor in dat het Opstalrecht onvoorwaardelijk is gevestigd op het registergoed dat:
 - vrij is van hypotheek en beslagen en van inschrijvingen daarvan;
 - vrij is van kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, bijzondere lasten en kettingbedingen voor zover in deze akte niet anders is vermeld; en
- 5.2. Ter zake van het registergoed is de grondeigenaar niet bekend met de aanwezigheid van eventuele erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen, behoudens die welke in deze akte zijn vermeld of waarnaar vanuit de akte wordt verwezen.
- 5.3. De grondeigenaar verklaart met betrekking tot het registergoed niet bekend te zijn met lasten en/of beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, maar die thans nog niet zijn ingeschreven.
- 5.4. Onder- of overmaat van het registergoed verleent aan geen van Partijen enig recht.

Garantie en (milieukundige) staat

Artikel 6

- 6.1. De grondeigenaar garandeert:
 - a. bevoegd te zijn tot vestiging van het Opstalrecht;
 - b. een Opstalrecht te vestigen dat onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook;
 - c. dat met betrekking tot het registergoed geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, voorkeursrechten of optierechten bestaan;
 - d. dat aan het registergoed geen mandeligheid is verbonden;

- e. dat het registergoed ongevorderd is en niet zonder recht of titel in gebruik is bij derden;
 - f. dat aan grondeigenaar met betrekking tot het registergoed geen andere erfdienstbaarheden, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen bekend zijn dan die eventueel zijn vermeld in de Akte;
 - g. dat op het registergoed geen retentierechten rusten.
- 6.2. Voor zover grondeigenaar bekend, zijn er geen feiten die aanleiding geven of kunnen geven om te veronderstellen dat het registergoed in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het niet geschikt is voor de bestemming tot Woning.

Moment van vestiging

Artikel 7

- 7.1. De vestiging van het Opstalrecht zal zijn voltooid door de inschrijving van een afschrift of uittreksel van de Akte in de openbare registers voor registergoederen.

VI. OPSTALVOORWAARDEN

A. *In het algemeen*

De zakenrechtelijke voorwaarden en bedingen die van toepassing zijn op het Opstalrecht bestaan uit de Algemene Bepalingen en Opstalvoorwaarden;

B. *Opstalvoorwaarden*

Daar waar in deze paragraaf van dit hoofdstuk van de Akte wordt verwezen naar een artikel, betreft dat een verwijzing naar een artikel in deze paragraaf van dit hoofdstuk van de Akte, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald.

Op het Opstalrecht zijn voorts van toepassing de volgende zakenrechtelijke voorwaarden en bedingen:

Duur en beëindiging van het Opstalrecht

Artikel 8

- 8.1. Het opstalrecht wordt voor de duur van tenminste **dertig (30)** jaar gevestigd, doch eindigt in ieder geval op het moment dat de tussen grondeigenaar en Celsias gesloten Huurovereenkomst door het verstrijken van de overeengekomen looptijd definitief eindigt en niet wordt verlengd.
- 8.2. Opstaller en grondeigenaar kunnen voor het einde van de Huurovereenkomst met elkaar in overleg treden over de eventuele voortzetting van de huur van de Installaties door Opstaller. Indien Opstaller en grondeigenaar overeenkomen dat de hiervoor bedoelde Huur door Opstaller wordt voortgezet, wordt het Opstalrecht voortgezet voor tenminste eenzelfde duur als de voortzetting van de hiervoor vermelde Huur. Het Opstalrecht is casu quo wordt hierdoor op generlei wijze afhankelijk in de zin van artikel 101 lid 2 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
- 8.3. De Huurovereenkomst kan door grondeigenaar tussentijds worden beëindigd.
- 8.4. Zodra het Opstalrecht is geëindigd, zal de grondeigenaar daarvan aantekening doen in de daartoe bestemde openbare registers van het Kadaster. Indien de medewerking van de Opstaller daartoe is vereist, is Opstaller verplicht terstond diens medewerking te verlenen. Bij (tussentijdse) beëindiging van de Huurovereenkomst dient Opstaller op eerste verzoek van grondeigenaar onverwijld en onvoorwaardelijk medewerking te

verlenen aan (notariële) beëindiging dan wel overdracht van het opstalrecht en de bijbehorende erfdienstbaarheden, teneinde het juridisch eigendom van de Installatie volledig bij de grondeigenaar te doen geraken.

De partij aan wie de tussentijdse beëindiging valt toe te rekenen draagt alle kosten die met deze (notariële) beëindiging/overdracht gemoeid zijn.

Behoudens opzegging op grond van de in de Akte of de Overeenkomst omschreven opzeggingsgronden kan het Opstalrecht niet door de Opstaller of de grondeigenaar worden opgezegd.

Geen terugkerende retributie

Artikel 9

De Opstaller is aan de Grondeigenaar geen terugkerende retributie verschuldigd.

Overdracht, splitsing, opstalrecht, verhuur

Artikel 10

Opstaller is bevoegd om over het Opstalrecht te beschikken, behoudens voor zover zulks uitdrukkelijk niet is toegestaan in de Huurovereenkomst. Opstaller is gerechtigd haar rechten en verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht over te dragen aan een derde of deze te bezwaren, zonder voorafgaande (schriftelijke) toestemming van de Grondeigenaar.

Verplichtingen van Grondeigenaar

Artikel 11

11.1. Grondeigenaar verleent aan Opstaller het recht van een vrije toegang tot de Installatie, voor zover deze toegang nodig is voor Opstaller om op correcte wijze uitvoering te geven aan het in stand houden, onderhouden en beheren alsmede het exploiteren van de Installatie. Opstaller zal van haar recht op de voor zowel Grondeigenaar als Huurders minst bezwarende wijze gebruik maken en tijdig in overleg treden met deze partijen indien en voor zover hun medewerking daarbij vereist is.

11.2. Grondeigenaar zal de Installatie niet op enigerlei wijze beschadigen, aantasten, wijzigen of verwijderen.

11.3. De Grondeigenaar zal zich, ook bij het verlenen van rechten aan derden, onthouden van al datgene waardoor:

- a. de Installatie gevaar zou kunnen lopen;
- b. het met de Installatie gepaard gaande transport zou kunnen worden belet, belemmerd, geschaad of waardoor gevaar zou ontstaan voor personen of goederen; en/of
- c. inbreuk op het Opstalrecht zou worden gemaakt of een ongestoorde uitoefening daarvan zou kunnen worden belemmerd.

Verplichtingen van Opstaller

Artikel 12

12.1. De Opstaller draagt zorg voor het noodzakelijke periodieke onderhoud en de instandhouding van de Installatie. De Grondeigenaar zal hem daartoe – zo nodig – alle gelegenheid geven, waaronder begrepen de toegang tot het registergoed en de daarop aanwezige Woning waarin de Installatie aanwezig is of zal zijn. De werkzaamheden in verband met onder andere aanbrengen, houden, gebruiken, onderhouden, inspecteren, repareren, demonteren, verwijderen en vernieuwen van de Installatie zal geschieden op

de voor de Grondeigenaar minst bezwarende wijze.

- 12.2. De Opstaller zal de Grondeigenaar steeds tijdig berichten in het geval van voorgenomen onderhouds- en/of herstelwerkzaamheden, tenzij zulks vanwege de spoedeisendheid van de werkzaamheden niet mogelijk is. Ingeval ingevolge de Akte en/of de Overeenkomst de Opstaller voor dringende toekomstige onderhouds- en/of herstelwerkzaamheden verplicht is de Grondeigenaar hiervan in kennis te stellen, zal berichtgeving aan Grondeigenaar achteraf voldoende zijn.
- 12.3. Na het verrichten van de in 12.1. van dit artikel opgenomen werkzaamheden zal het registergoed en de daarop aanwezige Woning schoon en zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat worden opgeleverd, zulks op kosten van de Opstaller. De Grondeigenaar verplicht zich ertoe waar dat mogelijk is dat de toegankelijkheid van het Registergoed en de Woning – waaronder mede begrepen de Installatie – in redelijkheid gewaarborgd blijft.
- 12.4. Eventuele wijzigingen in de ligging van de Installatie kunnen, indien deze wijzigingen het gebruik van het Registergoed en/of de Woning door Grondeigenaar – anders dan voor korte duur – zouden belemmeren dan wel bemoeilijken, slechts na overleg en schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar worden doorgevoerd. Grondeigenaar zal bedoelde toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
- 12.5. De Grondeigenaar is, voor zover deze daarmee niet wordt gestoord in haar gebruik van het Registergoed en/of de Woning, akkoord met de uitvoering van alle werkzaamheden die naar het oordeel van de Opstaller verricht dienen te worden om de Installatie onder andere te kunnen aanbrengen, houden, gebruiken, onderhouden, inspecteren, repareren, demonteren, verwijderen en vernieuwen. Hierbij zijn uitdrukkelijk alle werkzaamheden inbegrepen die optimalisatie, modernisering of vernieuwing van de Installatie tot doel hebben.
- 12.6. Alle werkzaamheden zullen zo met de Grondeigenaar worden afgestemd, dat met redelijke belangen van de Grondeigenaar en betrokken derden – waaronder eventuele omwonenden – rekening wordt gehouden.
- 12.7. Opstaller zal zorg dragen voor vergoeding van schade die op grond van artikel III onder 9 van de Overeenkomst voor vergoeding door Opstaller in aanmerking komt.
- 12.8. De Opstaller verklaart ter zake van de Installatie in het bezit te zijn van alle van de bevoegde autoriteiten benodigde toestemmingen casu quo vergunningen. De Opstaller is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen daarvan.
- 12.9. De risico's van eventuele materiële schade aan eigendommen van derden alsmede mogelijk persoonlijk letsel zullen door de Opstaller conform het bepaalde in de Overeenkomst middels een daartoe strekkende verzekeringspolis worden afgedekt.

VII. INSTANDHOUDING ANDERE AFSPRAKEN

1. De bepalingen van de Overeenkomst blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan bij de Akte niet is afgeweken en voor zover die bepalingen nog van kracht kunnen zijn.
2. Partijen verklaarden dat sinds het aangaan van de Overeenkomst zich geen voor de wederpartij van belang zijnde wijzigingen hebben voorgedaan met betrekking tot de door ieder van hen verstrekte garanties.

VIII. OMSCHRIJVING KETTINGBEDING

1. Dit kettingbeding heeft betrekking op het registergoed en op de Woning die daarop is of zal worden gerealiseerd. Grondeigenaar verplicht zich het kettingbeding zoals omschreven in deze bepaling woordelijk en volledig op te nemen in iedere leveringsakte met elke verkrijger van (een deel van) het Registergoed.
De verplichting die wordt opgelegd middels dit kettingbeding houdt in het aangaan en voortzetten van een huurovereenkomst en het daarmee verbonden recht van opstal gedurende de tijd dat de verkrijger eigenaar is van het Registergoed en de Woning met de Opstaller die een Duurzame Energievoorziening exploiteert ten behoeve van de energievoorziening in het project waarvan deze woning deel uitmaakt.
2. Partijen bij deze akte verklaren de hiervoor sub 1. omschreven verplichting als een kettingbeding als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overeen te komen.
3. De verkrijger verbindt zich jegens de vervreemder die dit voor zich aanvaardt het sub 1. tot en met 5. in dit artikel bepaalde bij een geheel of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte sub 1, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, een beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de vervreemder op te leggen, dit ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om het sub 1. tot en met 5. in deze akte bepaalde in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van de verkrijger door die van de nieuwe (gebruiks- of genotsgerechtigde).
4. Bij het niet nakomen van hetgeen in dit artikel is bepaald door verkrijger of diens rechtverkrijgenden als omschreven in lid 1. tot en met 3., overeengekomen verplichting is de verkrijger of diens rechtverkrijgenden een indirect opeisbare boete verschuldigd van **tweehonderd euro (€ 200,00)** per kalenderdag ten behoeve van de vervreemder of diens rechtsopvolger, met bevoegdheid voor de vervreemder dan wel diens rechtsopvolger naast de vordering van de boete, nakoming en/of volledig vergoeding van de geleden schade van de verkrijger te vorderen.
5. De verkrijger of diens rechtverkrijgenden zullen bij overtreding of niet-nakoming van een of meer bepalingen in dit artikel in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding van de eventueel meer geleden schade dan terstond door de vervreemder of diens rechtsopvolgers kunnen worden gevorderd.

***einde opstalrecht**

WONINGBORG-GARANTIE

Het gekochte, behoudens het systeem met bijbehoren, maakt deel uit van een door de stichting, genaamd Woningborg geregistreerd project en is ingeschreven onder planregistratienummer *. Koper verklaart dat hij het Woningborgcertificaat heeft ontvangen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de tussen de gemeente en verkoper en tussen de verkoper en koper gesloten koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch de gemeente, noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

AAN DE AKTE GEHECHT STUK

Aan deze akte is het navolgende stuk gehecht:

- de koopovereenkomst.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE is verleden te Alkmaar op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht.

De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte, aan de hand van een conceptakte, te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris,
om