

IWI/202603411.01  
versie d.d. : 10 juni 2026

**LEVERING**

(Project het Biltse Parkcarré te Bilthoven, bouwnummer ##)

(Projectakte van levering ter uitvoering van een koopovereenkomst in samenhang met een  
aannemingsovereenkomst)

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

Vandaag, ##, verschijnen voor mij, ##, notaris te ##:

1. ##, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten  
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Bemog Projektontwikkeling  
West B.V.**, statutair gevestigd te Zwolle, met adres 8011 XA Zwolle, Menno van  
Coehoorsingel 16, ingeschreven in het handelsregister onder nummer  
39056660, hierna te noemen: **Verkoper**, en
2. ##, hierna ##samen## te noemen: **Koper**.

Partijen verklaren:

**A. CONSIDERANS**

1. Verkoper heeft een bouwplan genaamd 'Het Biltse Parkcarré te Bilthoven'  
ontwikkeld bestaande uit de realisatie van vierentwintig (24) woningen, zijnde  
twaalf (12) koopwoningen (hoekwoningen en tussenwoningen) en twaalf (12)  
huurwoningen, zulks op de percelen kadastraal bekend gemeente De Bilt,  
sectie F, nummers ##, hierna te noemen: **het Bouwplan**.  
Het Bouwplan is weergegeven op de situatietekening, bestaande uit één (1)  
blad, hierna te noemen: **de Situatietekening**, welke is gehecht aan de eerste  
akte van levering van het Bouwplan, op ## verleden voor ##, notaris te ##,  
van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor  
registergoederen op ## in deel ## nummer ##, hierna te noemen: **de Eerste  
Akte**.
2. Verkoper en Koper hebben met elkaar een koopovereenkomst, hierna te  
noemen: **de Koopovereenkomst**, gesloten met betrekking tot de (ver)koop van:  
het perceel grond te Bilthoven, plaatselijk nog niet nader aangeduid,  
kadastraal bekend **gemeente De Bilt, sectie F, nummer ##**, ter grootte van  
ongeveer ##, aan welk perceel grond voorlopige kadastrale grenzen en  
oppervlakten zijn toegekend, zoals met bouwnummer ## is aangegeven  
op de Situatietekening,  
hierna te noemen: **het Verkochte**.

3. Koper heeft in samenhang met de Koopovereenkomst een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**, gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Bouwbedrijf Van Norel B.V., statutair gevestigd te Epe, met adres 8161 NW Epe, Brinkgreverweg 32, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08056114, hierna te noemen: **de Aannemer**.  
In de Aannemingsovereenkomst is vastgelegd dat de Koper de Aannemer opdracht heeft gegeven om namens Koper een woning met bijbehoren te realiseren, welke opdracht de Aannemer heeft aanvaard.
4. Van de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst blijkt uit twee (2) onderhandse akten die berusten ten kantore van Westvaer B.V. te Utrecht, hierna te noemen: **Westvaer**.
5. Partijen wensen door middel van deze akte uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst.
6. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor het Bouwplan is verleend en formele rechtskracht heeft verkregen.

## **B. INFORMATIE VERKOCHE**

### **Artikel 1. Voorafgaande verkrijging**

Verkoper heeft het Verkochte verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op ## in deel ## nummer ## van een afschrift van de akte van levering op ## verleden voor ##, notaris te ##, onder meer inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs, hierna te noemen: **de Verkrijgingsakte**.

### **Artikel 2. Publiekrechtelijke beperkingen**

1. Blijkens het kadaster rusten op het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen.
2. Op het Verkochte rusten volgens de kadastrale registratie de navolgende aantekeningen kadastraal object:  
*"Overige aantekening Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder gedeeltelijk*  
**Afkomstig uit stuk** Hyp4 90533/58  
*Wet geluidhinder*  
*Is met tekening ingeschreven*  
*Ingeschreven op 26-02-2025 om 09:00 "*

### **Artikel 3. Zakelijk recht Omgevingswet**

Het Verkochte is (gedeeltelijk) belast met ##een##twee zakelijk recht##en met een zakelijk recht als bedoeld in hoofdstuk 10 van de Omgevingswet (voorheen: artikel 5 lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht) ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Stedin Netbeheer B.V..

## **C. LEVERING**

### **Artikel 1. Levering**

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande levert Verkoper aan Koper, die hierbij aanvaardt ##ieder voor de onverdeelde helft##: het Verkochte.

## **Artikel 2. Koopsom en kwijting**

1. De Koopovereenkomst is aangegaan voor een koopprijs van ##, inclusief omzetbelasting, hierna te noemen: **de Koopprijs**.  
De door Koper ingevolge de Aannemingsovereenkomst verschuldigde aanneemsom blijkt uit de Aannemingsovereenkomst.
2. Koper heeft vóór het ondertekenen van de onderhavige akte gestort op één van de kwaliteitsrekeningen van Westvaer:
  - a. de Koopprijs, en
  - b. de overige blijkens de door Westvaer opgestelde nota van afrekening door Koper verschuldigde bedragen.
3. De betaling van de nog te vervallen termijnen van de Aannemingsovereenkomst en de betaling of verrekening van het eventuele meer- en minderwerk zal geschieden naar mate de bouw vordert, conform het termijnschema zoals opgenomen in de Aannemingsovereenkomst.
4. Verkoper is akkoord met de door Westvaer ten behoeve van Verkoper opgestelde nota van afrekening. Koper is akkoord met de door Westvaer ten behoeve van Koper opgestelde nota van afrekening.
5. Verkoper verleent hierbij kwijting aan Koper voor de betaling van de Koopprijs en de overige blijkens de door Westvaer opgestelde nota van afrekening door Koper aan Verkoper verschuldigde bedragen.

## **Artikel 3. Kosten**

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

## **Artikel 4. Overige bepalingen**

### 4.1 Juridische leveringsverplichting

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte. Verkoper is verplicht Koper een recht te leveren dat:

1. onvoorwaardelijk is en niet ingekort of vernietigd kan worden;
2. niet bezwaard is met beslagen, hypotheken en/of met inschrijvingen daarvan, noch met andere beperkte rechten, tenzij in deze akte anders is vermeld;
3. niet bezwaard is met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), tenzij in deze akte anders is vermeld.

### 4.2 Feitelijke leveringsverplichting

1. Verkoper levert het Verkochte heden af aan Koper in de staat zoals omschreven in de Koopovereenkomst. Koper draagt vanaf heden het risico van het Verkochte.
2. Ten aanzien van het in eigen gebruik en genot aanvaarden van het Verkochte door Koper en de verdeling van het risico van het Verkochte en de daarop te realiseren opstallen tijdens de bouw tussen Koper en Aannemer geldt hetgeen daaromtrent is bepaald in de Aannemingsovereenkomst.

### 4.3 Cessie

Alle rechten van vrijwaring en andere rechten die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover zijn rechtsvoorgangers en/of

derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder-)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, over op Koper.

Voor zover bepaalde rechten niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, levert Verkoper hierbij, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, aan Koper, die hierbij aanvaardt, het desbetreffende recht. Koper is vanaf de oplevering van het Verkochte bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

#### 4.4 Continuering overeenkomst

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

### **D. BIJZONDERE BEPALINGEN**

#### **Artikel 1. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen**

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in:

1. de Verkrijgingsakte, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

[De hieronder aangehaalde tekst van de Verkrijgingsakte is een indicatie, de inhoud van de akte waarnaar wordt verwezen is namelijk nog niet definitief en nog onderhavig aan de beoordeling van externe partijen. De tekst kan derhalve zowel qua inhoud als qua opzet nog wijzigen]

*"Artikel 1. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen*

*Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen met betrekking tot het Verkochte, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in:*

1. *de Koopovereenkomst, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidend:*

*"Artikel 1: Definities*

*In de Overeenkomst hebben de met een hoofdletter gehanteerde begrippen de betekenis zoals in dit artikel gedefinieerd. De definities uit de Reserveringsovereenkomst blijven van toepassing, voor zover aan de orde."*

*Enzovoorts.*

"Koopwoning:

Een vrije sector koopwoning, zoals omschreven in artikel 4 lid 1 van deze Overeenkomst."

Enzovoorts.

Middenhuurwoning:

Een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening, thans omschreven in artikel 5.161c lid 1 onder c. van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl)."

Enzovoorts.

"Openbaar gebied:

Het gedeelte van het Plangebied waarop door de Ontwikkelaar openbare voorzieningen, 25 parkeerplaatsen, infrastructuur en groen is of wordt gerealiseerd en dat te zijner tijd een openbaar karakter krijgt in de zin van de Wegenwet en de APV, zoals is weergegeven op de bestektekening met kenmerk P09865, laatstelijk gewijzigd op 9-3-2026 Openbaar gebied (bijlage ba)."

Enzovoorts.

"Sociale huurwoning:

Een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder d. van het Besluit ruimtelijke ordening, thans omschreven in artikel 5.161c lid 1 onder a. van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl)."

Enzovoorts.

### **"Artikel 21: Kwalitatieve verplichting/kettingbeding"**

Enzovoorts.

- "3. Koper verplicht zich jegens de Gemeente om aan iedere koper van een Koopwoning in het Bouwplan een zelfbewoningsplicht op te leggen, inhoudende dat de betreffende woning gedurende minimaal vijf (5) jaren niet aan derden wordt verhuurd of anderszins in gebruik wordt gegeven. Hierbij geldt dat bewoning, huur of gebruik door eerstegraads bloed- of aanverwanten van koper materieel gelijkgesteld is aan eigen bewoning door de hoofdbewoner. Onderdeel van de zelfbewoningsplicht is dat de eerste koper zich op het desbetreffende adres inschrijft in de Basisregistratie Personen. De periode van 5 jaar wordt vervolgens berekend vanaf de datum van inschrijving in Basisregistratie Personen door de respectievelijke bewoner. Indien een koper zich niet inschrijft in de Basisregistratie Personen en toch de woning verhuurt of anderszins in gebruik geeft, verbeurt de koper de boete als bedoeld in lid 7 van dit artikel.
4. Koper stemt in de Koopwoningen te verkopen aan in overeenstemming met de toewijzingsregels (bijlage h) aan te wijzen kopers/eindgebruikers.
5. Koper verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de hiervoor in de leden 1, 2, 3 en 4 en dit artikel vermelde

verplichtingen bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van (de betreffende woningen in) het Plangebied, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht daarop, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de Gemeente op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om de in dit artikel vermelde verplichtingen 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 Koper door die van de nieuwe (gebruiks- of genots)gerechtigde.

6. Tevens verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het opleggen van een derdenbeding (tevens kettingbeding) aan de rechtsopvolgers van Koper in het Plangebied dat de betreffende rechtsopvolger het bepaalde in de leden 1, 2, 3, 4 en 5 van dit artikel bij elke opvolgende vervreemding zal opleggen aan de volgende verkrijger, zulks op dezelfde wijze als hiervoor in onder sub a is bepaald. De verkrijger is verplicht daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan te nemen. Voor de verplichting zoals bedoeld in lid 3 van dit artikel geldt, dat deze verplichting is uitgewerkt na de levering aan de eerste particuliere eindgebruiker van de betreffende woning. Bij een opvolgende particuliere doorverkoop behoeft deze verplichting derhalve niet langer als kettingbeding aan een rechtsopvolger te worden opgelegd.
7. Bij elke niet, niet volledige of niet tijdige nakoming van de in de leden 1, 2 3 en 4 van dit artikel verbeurt Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) in de eigendom dan wel goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het Plangebied een direct opeisbare boete van € 500,-- per overtreding en bij het niet opleggen of doorleggen van de leden 1, 2, 3, en 4 zoals omschreven in lid 5 en 6 een direct opeisbare boete van € 50.000,- ineens (zegge: vijftigduizend euro) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid om voor beide situaties zo mogelijk nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van Koper of diens (rechts)opvolger te vorderen.
8. Partijen komen overeen dat de in dit kettingbeding begrepen verplichtingen om te dulden of niet te doen ten aanzien van het Verkochte ook als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek zullen overgaan op de rechtsopvolgers en dat mede gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbende op het desbetreffende goed een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen, alles indien en voor zover een

dergelijke kwalitatieve werking als bedoeld in gemeld wetsartikel aan deze regeling kan worden gegeven.

#### **Artikel 22: Warmtenet**

1. De 24 woningen op het Verkochte dienen allen te worden aangesloten op de warmtenet installatie conform het Collegebesluit d.d. 19 mei 2026 mede omvattende de bijgaande leveringsovereenkomst met bijlage I d.d. @ en de aansluitspecificatie met demarcatie, zoals aangegeven op bijgaande tekening nummer P0986 dd. 09-03-2026 (bijlage i). Daarbij geldt dat:
  - a. Koper is gehouden om de 24 woningen in pandig uit te rusten met een warmtepomp en zodanig vorm te geven dat deze kunnen worden aangesloten op het netwerk van de Gemeente welk netwerk tot aan de buitenzijde voorgevel van de woningen wordt aangelegd;
  - b. Koper is er voor ingebruikname van de woningen toe gehouden om de woningen aan te sluiten op het netwerk van de Gemeente, waarvoor verwezen wordt naar voornoemde leveringsovereenkomst;
  - c. Gemeente heeft voor de Sociale huurwoningen en de Middenhuurwoningen met Woongroen afspraken gemaakt over de aansluitvergoeding en de betaling hiervan aan de Gemeente;
  - d. Voor de 12 Koopwoningen geldt dat door Koper een vergoeding is opgenomen in de Koopsom;
  - e. De exploitatie, het beheer en onderhoud van de warmtenet installatie vindt plaats door of in opdracht van de Gemeente. De Gemeente is jegens Koper gehouden zorg te dragen voor een tijdige aanlevering van warmte zoals opgenomen in de te sluiten leveringsovereenkomst met bijlagen.
  - f. Het bepaalde in dit artikel dient als kwalitatieve verplichting/kettingbeding aan de aan rechtsopvolgers van Koper te worden doorgelegd, zodat deze rechtsopvolgers bekend zijn met en gehouden zijn aan de afspraken omtrent het warmtenet een en ander conform het bepaalde in artikel 21 lid 5, 6, 7, en 8.
  - g. De afspraken in dit artikel kunnen nog worden aangevuld indien en voor zover de afspraken van Gemeente met een exploitant hiertoe aanleiding geven.;

Indien en voor zover nodig bevestigt Verkoper aan Koper dat het in artikel 21 van de Koopovereenkomst bepaalde:

- voor wat betreft de leden 1, 2 en 4 (enkel) betrekking heeft op het gedeelte van het Verkochte waarop door of in opdracht van Koper huurwoningen zullen gerealiseerd worden zodat deze bepalingen

- (enkel) opgelegd hoeven te worden aan degenen die dat gedeelte van het Verkochte (onder bijzondere titel) zullen verkrijgen, en
- voor wat betreft lid 3 (enkel) betrekking heeft op het gedeelte van het Verkochte waarop door of in opdracht van Koper koopwoningen gerealiseerd zullen worden zodat deze bepaling (enkel) opgelegd hoeft te worden aan degenen die dat gedeelte van het Verkochte (onder bijzondere titel) zullen verkrijgen.
2. de akte van vestiging erfdienstbaarheid op veertien januari tweeduizend twintig (14-01-2020) verleden voor mr. R. Houwing, notaris te De Bilt, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op vijftien januari tweeduizend twintig (15-01-2020) in deel 77245 nummer 113, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:
- "1. De eigenaar is gerechtigd tot het navolgende registergoed: de bevoorradingsroute en verder toebehoren, erf en ondergrond staande en gelegen te Bilthoven aan de Leyenseweg 125-127, kadastraal bekend gemeente De Bilt, sectie F, nummer 5310, groot negentien are en vijfenveertig centiare (19a 45ca) welk perceel is belast met;"
- Enzovoorts.
- "hierna te noemen: 'het dienend erf'.
2. De gerechtigde is gerechtigd tot het navolgende registergoed: Een perceel grond bestemd voor het toekomstig zwembad, plaatselijk bekend 3721DV BILTHOVEN, OUDE BRANDENBURGERWEG 67, kadastraal bekend gemeente De Bilt, sectie F, nummer 5144 (welk perceel onder meer is overgegaan in het perceel met nummer ##, onderdeel uitmakende van het Verkochte), groot een hectare zesentwintig are en eenendertig centiare (1ha 26a 31ca); welk perceel is belast met

Enzovoorts.

### **"C. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID**

Voor de uitvoering van de overeenkomst wordt ten behoeve van het heersend erf en ten laste van het dienend erf de erfdienstbaarheid van weg gevestigd en door de gerechtigde aangenomen. De erfdienstbaarheid luidt als volgt:

De erfdienstbaarheid van weg om vanaf het heersende erf de toegangsweg en vanaf deze toegangsweg het heersende erf, de technische ruimte van het zwembad en transformatorhuisje van Stedin Netten B.V. te kunnen bereiken, over een strook grond ter breedte van circa tweeënhalve meter (2,5 m) hierna te noemen: "de weg", deel uitmakende en gelegen op het dienende erf, zoals met schuine arcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte bij partijen bekende situatieschets.



De vestiging van de erfdienstbaarheid vindt plaats onder de navolgende bepalingen en bedingen.

- 1 De weg, die niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaren van het heersende én van het dienende erf zal mogen worden verlegd, zal door de eigenaren en bevoegde gebruikers van het heersende erf en het dienende erf mogen worden gebruikt als rijweg voor vrachtwagens, auto's, motoren, rijwielen en alle andere zowel motorische als niet motorische vervoermiddelen in de ruimste zin des woords.
- 2 De eigenaar van het dienende erf zal moeten dulden dat het dienend erf te allen tijde (vierentwintig uur per dag) kan worden gebruikt om te voet dan wel met expeditieverkeer te komen van de openbare weg casu quo parkeerplaatsen, doorgang te verkrijgen via het hekwerk.
- 3 De eigenaar(s) en bevoegde gebruikers van het heersend erf en het dienend erf mogen de doorgang uitsluitend gebruiken voor de volgende activiteiten:
  - onderhoud van het zwembad (gemiddeld één maal per week);
  - bevoorrading technische ruimte van het zwembad (gemiddeld één maal per week);
  - calamiteiten en of onderhoud transformatorhuisje van Stedin Netfin B.V. (regulier onderhoud: ongeveer één maal per week)
  - groenonderhoud (ongeveer twee maal per week.
  - overige activiteiten zijn uitgesloten van de erfdienstbaarheid, tenzij de eigenaar van het dienend erf hiervoor toestemming heeft gegeven.
- 4 Daarnaast zal de eigenaar van het dienend erf zich moeten onthouden van al hetgeen dat het gebruik van dit recht kan belemmeren, hinderen of schaden.
5. De afsluiting middels hek tussen de weg en het overige gedeelte van het dienende erf zal, indien de eigenaar van het dienend erf een afsluiting wenst, door deze voor eigen rekening worden aangebracht op zodanige wijze als hij zal verkiezen mits geen hinder aan voormeld gebruik wordt toegebracht.
6. De eigenaar van het heersende erf is na vandaag verplicht de weg vanaf de toegangsweg, die gelegen is op het heersende erf, enerzijds en anderzijds het dienende erf, af te sluiten met draaibare hekken van metaal. Hij is verplicht deze afsluiting behoorlijk te onderhouden. Beide partijen zijn verplicht de hekken na gebruik onmiddellijk te sluiten. Sleutels voor gebruikers, die namens of in opdracht van de gemeente de activiteiten zoals genoemd in 3. uitvoeren, kunnen de sleutel ophalen bij het kantoor van het zwembad. De gemeente is verantwoordelijk voor voornoemd uitgifte en innameproces. Daarbij

geldt dat slechts voor Stedin Netten B.V. een sleutel van het afsluitbare hek in het transformatorhuisje van Stedin Netten B.V. bewaard zal worden. Voor Stedin Netten B.V. geldt ook de verplichting om het hek af te sluiten na ieder gebruik.

De gemeente is en blijft hiervoor verantwoordelijk.

7. De weg zal door de eigenaren van de beide erven alleen mogen worden gebruikt op de hiervoor aangegeven wijze; daarop zullen geen wagens of andere voertuigen of welke andere zaken ook mogen worden geplaatst anders dan voor het directe gebruik van de weg als zodanig, zodat dit gebruik door de eigenaren en bevoegde gebruikers van beide erven ongehinderd zal kunnen plaatsvinden.
8. Partijen maken de volgende afspraken bij een eventueel toekomstig gewijzigd gebruik van het dienend erf, waarbij sprake kan zijn van een conflicterend belang voor de thans te vestigen erfdienstbaarheid van weg:

Indien de feitelijke omstandigheden op het dienend erf in de toekomst wijzigen, zal overleg plaatsvinden en zullen partijen er naar streven om tot een (passende) oplossing te komen, waarbij ook de eigenaar van het heersend erf de plicht heeft om mee te werken aan een oplossing en alsdan niet kan terugvallen op de situatie zoals deze bij vestiging van de erfdienstbaarheid was. Voor zover partijen desondanks niet tot overeenstemming komen, dan staat het voor de eigenaar van het dienend erf vrij om een vordering op grond van artikel 5:78 Burgerlijk Wetboek in te dienen (vordering tot wijziging erfdienstbaarheid) bij de daartoe bevoegde rechter."

Enzovoorts.

## **"E. BEPALINGEN ERFDIENSTBAARHEID**

### **Artikel 1. Duur**

1. De erfdienstbaarheid gaat in per vandaag, hierna te noemen: 'de ingangsdatum', en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, uitgezonderd beëindiging daarvan op de gronden zoals in de wet bepaald.
2. De bepalingen waaronder de erfdienstbaarheid is gevestigd, waaronder begrepen die met betrekking tot de vergoeding, kunnen worden gewijzigd door de inschrijving in de openbare registers van het kadaster van een akte, opgemaakt tussen degene(n) die dan partij zijn bij deze rechtsverhouding.

### **Artikel 2. Verdeling dienend erf**

Wanneer het dienend erf wordt verdeeld, blijft de erfdienstbaarheid rusten op elk gedeelte ten aanzien waarvan naar de akte van vestiging en de aard van de erfdienstbaarheid de uitoefening mogelijk is."

### Artikel 2. Vestiging kwalitatieve verplichting

*Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor onder F. artikel 1. in cursieve tekst vermelde verplichting(en) uit de Koopovereenkomst hierbij, indien en voor zover mogelijk, tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.*

*Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres."*

2. de Koopovereenkomst, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

**"Artikel 29 Warmtenet**

*Koper is ermee bekend dat de woning verplicht dient te worden aangesloten op het door of namens de Gemeente gerealiseerde warmtenet en dat warmte en koude uitsluitend via dit warmtenet wordt afgenomen."*  
Enzovoorts.

**"Sluiten leveringsovereenkomst**

*Koper is verplicht voordat zijn woning wordt opgeleverd, de leveringsovereenkomst met de Gemeente te ondertekenen. Door het ondertekenen van deze koopovereenkomst verklaart koper kennis te hebben genomen van de leveringsovereenkomst met de Gemeente en de daarbij behorende bijlagen en daarmee in te stemmen.*  
Enzovoorts.

**"Kettingbeding**

*De bepalingen "Sluiten leveringsovereenkomst" en deze bepaling dienen bij elke verkoop of vestiging van een zakelijk recht in de leveringsakte als kettingbeding te worden opgenomen, uit te werken door de notaris, en te worden aanvaard door de verkopende partij ten behoeve van de Gemeente (dan wel diens rechtsopvolger ten aanzien van het warmte/koude systeem). De hiervoor genoemde verplichtingen en het daaraan verbonden kettingbeding zijn nader uitgewerkt in de modelakte van levering (hierna: de "Modelakte"), welke Modelakte als bijlage @@ bij deze overeenkomst is bijgevoegd."*

**Kettingbeding/derdenbeding**

*Koper is jegens Verkoper en Gemeente de Bilt, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om het hiervoor van artikel 29 van de Koopovereenkomst aangehaalde en het in dit lid bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve*

van de Gemeente de Bilt (dan wel ten behoeve van diens rechtsopvolger ten aanzien van het warmte/koude systeem), een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftigduizend euro (€ 50.000,00)) voor iedere overtreding. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan Gemeente de Bilt bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.

Indien een rechthebbende van het Verkochte het Verkochte heeft overgedragen met inachtneming van dit artikel, dan is die rechthebbende jegens Gemeente de Bilt bevrijd van en gekweten voor de in dit artikel vermelde verplichtingen.

3. de Eerste Akte, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"1.1 Bouwerfdienstbaarheden

*Op grond en ter uitvoering van de realisatie van het Bouwplan en de Koopovereenkomst komen partijen hierbij overeen en vestigen en aanvaarden partijen hierbij,*

*ten behoeve en ten laste, over en weer, van de tot het Bouwplan behorende bouwkavels die zich in één bouwblok bevinden, te weten:*

- *de woningen met bouwnummers 1 tot en met 8 (kadastraal bekend ##) zoals aangegeven op de Situatietekening, en*
- *de woningen met bouwnummers 9 tot en met 12 (kadastraal bekend ##) zoals aangegeven op de Situatietekening,*

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

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

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

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

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

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

#### 1.2 Erfdienstbaarheid van overpad

Op grond en ter uitvoering van de realisatie van het Bouwplan en de Koopovereenkomst komen partijen hierbij overeen en vestigen en aanvaarden partijen hierbij de volgende drie (3) erfdienstbaarheden:

- I. ten behoeve van, de tot het Bouwplan behorende bouwkavels met bouwnummers 4, 5, 6, 7 en 8 (kadastraal bekend gemeente ## sectie ## nummers ##), en

- ten laste van, de tot het Bouwplan behorende bouwkavels met bouwnummers 6, 7 en 8 (kadastraal bekend gemeente ## sectie ## nummers ##), waarvan (een gedeelte van) een voetpad deel uitmaakt, zoals weergegeven op de Situatiekening;
- II. ten behoeve van de tot het Bouwplan behorende bouwkavels met bouwnummers 1, 2 en 3 (kadastraal bekend gemeente ## sectie ## nummers ##), waarvan (een gedeelte van) een voetpad deel uitmaakt, zoals weergegeven op de Situatiekening  
en ten laste van de tot het Bouwplan behorende bouwkavels met bouwnummers 2 en 3 (kadastraal bekend gemeente ## sectie ## nummers ##), waarvan (een gedeelte van) een voetpad deel uitmaakt, zoals weergegeven op de Situatiekening;
- III. ten behoeve van de tot het Bouwplan behorende bouwkavels met bouwnummers 9, 10 en 11 (kadastraal bekend gemeente ## sectie ## nummers ##), waarvan (een gedeelte van) een voetpad deel uitmaakt, zoals weergegeven op de Situatiekening, en  
ten laste, de tot het Bouwplan behorende bouwkavels met bouwnummers 10 en 11 (kadastraal bekend gemeente ## sectie ## nummers ##), waarvan (een gedeelte van) een voetpad deel uitmaakt, zoals weergegeven op de Situatiekening,
- de erfdienstbaarheid van overpad inhoudende de verplichting te dulden dat de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf op de voor de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze vierentwintig (24) uur per dag, gebruik maken van de op het dienend erf liggende voetpad casu quo in- en uitrit om te komen van en te gaan naar de openbare weg, onder de volgende bepalingen:
- vanaf de uitgang(en) van het heersend erf en vanaf de openbare weg dient over en weer de kortste route over het dienend erf genomen te worden;
  - het is aan de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf niet toegestaan zich langdurig op te houden op het dienend erf;
  - over het dienend erf kan slechts worden gegaan te voet, eventueel met een aan de hand meegevoerd klein voertuig, zoals een kinderwagen, een kruiwagen, een rijwiel of motorrijtuig (mits met afgezette motor) over het daartoe bestemde pad;
  - het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op het dienend erf te plaatsen of te parkeren, die het gebruik daarvan belemmeren;
  - de kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van het dienend erf komen voor rekening van de rechthebbenden van de aan het pad gelegen woningen, ieder voor een gelijk deel;
  - indien een of meerdere rechthebbenden van de aan/op het dienend erf gelegen woningen door Verkoper worden aangewezen en belast met de

instandhouding van een verlichtingspunt ten behoeve van de verlichting van het pad, draagt de betreffende aangewezen rechthebbende de kosten voor het energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van het verlichtingspunt;##variabel bouwnummer 12

4. de akte van levering op ## verleden voor ##, notaris te ##, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op ## in deel ##, nummer ##, in welke akte onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidend:

[De hieronder aangehaalde tekst zoals weergegeven in deze projectakte is een indicatie, de inhoud van de akte waarnaar wordt verwezen is namelijk nog niet definitief en nog onderhavig aan de beoordeling van externe partijen. De tekst kan derhalve zowel qua inhoud als qua opzet nog wijzigen]

"I. Vestiging bouwerfdienstbaarheden ten aanzien van het naastgelegen bouwnummer 12

Ter uitvoering van de overeenkomst vestigen en aanvaarden Verkoper en Koper hierbij over en weer ten behoeve en ten laste van het Verkochte (kadastraal bekend gemeente ##, sectie ##, nummer ##) en de eveneens tot het Bouwplan behorende bouwkaavel met bouwnummer 12, zoals weergegeven op de Situatietekening, (kadastraal bekend gemeente ## sectie ## nummer ##);

de volgende erfdienstbaarheden:

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

de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf om de eventuele tuin van een Woning, voor zover deze tuin onmiddellijk grenst aan de Binnentuin, danwel de openbare straat en voor zover de rechthebbende van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de Binnentuin danwel de openbare straat waaraan het heersend erf is gelegen, anders te gebruiken dan als tuin en het verbod hierin opstallen (niet-zijnde beplantingen) te hebben, die het uitzicht uit de ramen van de volgens het Bouwplan te bouwen dan wel gebouwde Woningen belemmeren;

de erfdienstbaarheid van over- en onderbouw, inhoudende de verplichting van de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het Bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde opstal gedeeltelijk op het dienend erf

is/wordt gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen en/of kolommen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf gebouwde opstal behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;

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

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

de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van de oplevering gerealiseerde opstallen bestaande toestand overeenkomstig de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen;



de erfdienstbaarheid van kabels en leidingen, inhoudende de verplichting van de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf om te dulden dat op de voor de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf minst bezwarende wijze ten behoeve van respectievelijk warmte, water en elektriciteitsvoorziening, telecommunicatie en centrale antenne inrichting de daarvoor nodige kabels en dienstleidingen in of boven de grond worden gelegd, gehouden, gerepareerd, vernieuwd en verwijderd en het daarmee belaste personeel toegang wordt verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.

## II. Vestiging erfdienstbaarheid van overpad

Ter uitvoering van het hiervoor bepaalde komen Verkoper en Koper hierbij overeen en vestigen en aanvaarden Verkoper en Koper hierbij de volgende erfdienstbaarheid:

- (i) ten behoeve van de eveneens tot het Bouwplan behorende bouwka-  
vel met bouwnummers 12, zoals weergegeven op de Situatietekening,  
(kadastraal bekend gemeente ## sectie ## nummer ##), en
- (ii) ten laste van het Verkochte (kadastraal bekend gemeente ## sectie ##  
nummer ##), als dienend erf,

de erfdienstbaarheid van overpad inhoudende de verplichting te dulden dat de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf op de voor de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze vierentwintig (24) uur per dag, gebruik maken van de op het dienend erf liggende voetpad casu quo in- en uitrit om te komen van en te gaan naar de openbare weg, onder de volgende bepalingen:

- a. vanaf de uitgang(en) van het heersend erf en vanaf de openbare weg dient over en weer de kortste route over het dienend erf genomen te worden;
- b. het is aan de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf niet toegestaan zich langdurig op te houden op het dienend erf;
- c. over het dienend erf kan slechts worden gegaan te voet, eventueel met een aan de hand meegevoerd klein voertuig, zoals een kinderwagen, een kruiwagen, een rijwiel of motorrijtuig (mits met afgezette motor) over het daartoe bestemde pad;
- d. het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op het dienend erf te plaatsen of te parkeren, die het gebruik daarvan belemmeren;
- e. de kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van het dienend erf komen voor rekening van de rechthebbenden van de aan het pad gelegen woningen, ieder voor een gelijk deel;
- f. indien een of meerdere rechthebbenden van de aan/op het dienend erf gelegen woningen door Verkoper worden aangewezen en belast met de

*instandhouding van een verlichtingspunt ten behoeve van de verlichting van het pad, draagt de betreffende aangewezen rechthebbende de kosten voor het energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van het verlichtingspunt;*

## **##einde variabel bouwnummer 12**

### **Artikel 2. Nadere inwerkingtreding erfdienstbaarheden**

Voor zover nodig en nog niet gevestigd zijn/worden bij de akten van levering betreffende de overige bouwkavels van het Bouwplan gelijke erfdienstbaarheden als hiervoor vermeld gevestigd.

Partijen vestigen en aanvaarden derhalve deze erfdienstbaarheden hierbij alsnog. Deze erfdienstbaarheden treden voor ieder van de tot het Bouwplan behorende kavels in werking zodra de betreffende kavel door Verkoper is overgedragen.

### **Artikel 3. Instandhoudingsverplichting(en)**

1. Koper is jegens Verkoper en Gemeente de Bilt, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om de door of in opdracht van Verkoper aan te leggen:
  - erfafscheidingen, waaronder begrepen hagen en tuinmuren; en/of
  - groenstroken; en/of
  - bergingen; en/of
  - verlichtingsarmaturen; en/of
  - huisnummeraanduidingen; en/of
 een en ander zoals aangegeven op de Situatietekening en zoals deze zich na eerste afbouw van het Bouwplan op het Verkochte bevinden, in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van Gemeente de Bilt.
2. De verschuldigdheid van een boete laat onverlet de verplichting tot nakoming van het beding waaraan het boetebeding verbonden is.
3. Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen welke kunnen worden gelezen als een dulden of niet-doen hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting zal overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.  
 Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.
4. Koper is jegens Verkoper en Gemeente de Bilt, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om het hiervoor in dit artikel en het in dit lid bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde

hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van ##de Gemeente##, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftiengduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan Gemeente de Bilt bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen. Indien een rechthebbende van het Verkochte het Verkochte heeft overgedragen met inachtneming van dit artikel, dan is die rechthebbende jegens Gemeente de Bilt bevrijd van en gekweten voor de in dit artikel vermelde verplichtingen.

5. Gedurende de eerste vijf (5) jaar na heden bestaan de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen niet uitsluitend jegens Gemeente de Bilt, maar tevens als zelfstandige verplichting jegens Verkoper.

#### **Artikel 4. Aanvaarding door Koper**

Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan Koper opgelegd. Koper aanvaardt deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij uitdrukkelijk. Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

### **E. OVERIG**

#### **Artikel 1. Woningborg-garantie**

Het Verkochte maakt deel uit van een door Woningborg N.V. geregistreerd project. Door voormelde rechtspersoon is aan Koper een waarborgcertificaat uitgereikt. De rechtsopvolger van Koper kan met inachtneming van de toepasselijke Garantie- en Waarborgregeling binnen de garantietermijn de rechten uit voormeld certificaat uitoefenen.

#### **Artikel 2. Omzetbelasting (en vrijstelling) overdrachtsbelasting**

1. Verkoper is ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder 1° juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de levering van het Verkochte van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd.
2. Verkoper garandeert dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Koper doet hierbij een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat ter zake de verkrijging van het Verkochte geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

#### **Artikel 3. Volmacht**

De volmacht van Verkoper blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht de Eerste Akte.

#### **Artikel 4. Woonplaatskeuze**

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

#### **Artikel 5. Rectificatievolmacht**

Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte(n) aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door partijen dan wel dit voor de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd dan wel geëist. Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

#### **SLOT**

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

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

De comparanten verklaren van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaren de comparanten uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door ieder van de comparanten en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te ##Utrecht, op de datum aan het begin van deze akte vermeld, om