



**MODEL akte van levering rijwoningen bouwnummers 24 t/m 28, 30 t/m 32, 37 t/m 40 en 47 t/m 50, versie 2 oktober 2025**

WFO Netwerk Notarissen  
Burgemeester Schrijnderlaan 2, 1613 JW Grootebroek  
Zuiderkerkplein 9, 1601 HK Enkhuizen  
T: 0228-512444  
E: info@wfonotarissen.nl

Bouwplan: 't Zand Noord te 't Zand, Kwadrant 4 deel E, rijwoningen  
Ontwikkelaar: BPD en Kuin Vastgoedontwikkeling VOF  
Algemeen dossier: 82763  
Bouwkavel: \*  
Zaaknummer: \*/RR

**LEVERING**

Heden, \*\* tweeduizend vijftintig, verschenen voor mij, \*mr. Kees Theodoor Jozef van Duin, notaris te Enkhuizen:

1. \* mevrouw Cathelijne Anne Maria Ramdas-Kommer, geboren te Hoorn op zeventien februari negentienhonderdvijftig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 1601 HK Enkhuizen, Zuiderkerkplein 9; ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
  - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:  
**Kuin Vastgoedontwikkeling B.V.**, gevestigd te Stede Broec, feitelijk gevestigd De Tocht 5 te 1611 HT Bovenkarspel, gemeente Stede Broec, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **36046148**;
  - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:  
**BPD Ontwikkeling B.V.**, gevestigd te Amsterdam, feitelijk gevestigd IJsbaanpad 1 te 1076 CV Amsterdam, postadres: Postbus 51262, 1007 EG Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **08013158**;  
welke vennootschappen bij het geven van de volmacht handelden:
    - voor zich, hierna tezamen genoemd: "juridisch eigenaar"; en
    - als enige vennoten van de vennootschap onder firma:  
**BPD & Kuin Vastgoedontwikkeling VOF**, gevestigd te Amsterdam, feitelijk

gevestigd IJsbaanpad 1 te 1076 CV Amsterdam, postadres: Postbus 51262,  
1007 EG Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer  
**34278334**;

hierna genoemd: "economisch eigenaar";

de juridisch eigenaar en de economisch eigenaar hierna eveneens tezamen  
genoemd: "**verkoper**";

2. \*\*

hierna \*tezamen genoemd: "**koper**",

*\*alleen opnemen bij bouwnummer 26 ivm zelfbewoningsverplichting\**

die na de oplevering het hierna omschreven registergoed \*gaat\*gaan\* bewonen.

\*

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

#### KOOPOVEREENKOMST, AANVULLENDE KOOPOVEREENKOMST

1. Partijen verklaren dat hetgeen hierna in deze akte eventueel in afwijking van na te melden koopovereenkomst wordt bepaald, als aanvulling op na te melden koopovereenkomst moet worden aangemerkt.
2. Voor zover van na te melden koopovereenkomst bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.
3. Onverbrekelijk met de koopovereenkomst heeft koper een aannemingsovereenkomst gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.V. Aannemingsbedrijf J.Th. Kuin, hierna genoemd: de ondernemer, door ondernemer ondertekend op \* en door koper ondertekend op \*. Blijkens de aannemingsovereenkomst heeft ondernemer zich verbonden om mede voor rekening van koper het hierna te noemen perceel grond te bebouwen overeenkomstig de aannemingsovereenkomst. De termijnen en het eventueel verder krachtens de aannemingsovereenkomst verschuldigde zullen door koper aan ondernemer worden voldaan op de wijze als is bepaald in de aannemingsovereenkomst.

#### LEVERING REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane overeenkomst van koop en verkoop, door verkoper ondertekend op \* en door koper ondertekend op \*, aan koper verkocht en levert op grond daarvan in eigendom aan de verschenen \*persoon\*personen sub \*2. \*2.a. en 2.b., die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper \*heeft\*hebben gekocht en bij deze in \*onverdeelde eigendom, \*ieder voor de helft, \*aanvaardt \*aanvaarden:

het recht van eigendom met betrekking tot een perceel bouwgrond  
(bouwnummer \*), bestemd voor de bouw van een woonhuis met verdere  
aanhorigheden, gelegen in het plan 't Zand Noord Kwadrant 4 deel E te 't Zand,  
gemeente Schagen, gelegen te 1756 \* 't Zand, gemeente Schagen, \*, kadastraal  
bekend gemeente Zijpe, sectie A, nummer \*, ter grootte van ongeveer \*,  
waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is

toegekend;

hierna aangeduid als: "de bouwkaavel" of "het verkochte".

Verkoper staat niet in voor:

- andere eigenschappen, dan die voor een normaal gebruik nodig zijn; en
- aan koper kenbare gebreken op het moment van het tekenen van gemelde koopovereenkomst.

#### KADASTRALE KAART

Het verkochte is aangeduid op de aan deze akte gehechte kopie van de kadastrale kaart met de voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte.

#### PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

- a. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag geen beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Verkoper verklaart dat hem geen 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 hierboven omschreven mededelingsplicht van verkoper.

- b. Verkoper verklaart niet bekend te zijn met bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard, die onder meer blijken uit het Digitaal Stelsel Omgevingswet.

#### EIGENDOMSVERKRIJGING

Het verkochte is door de juridisch eigenaar in juridische eigendom verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Alkmaar op vier april tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 11558 nummer 160, van een afschrift van een akte van levering krachtens koop, houdende kwijting voor de koopprijs, drie april tweeduizend zes voor mr. A.C. Olij, destijds notaris te Stede Broec, verleden.

Het verkochte is door de economisch eigenaar in economische eigendom verkregen door levering krachtens koop, blijkende uit een akte van levering op drie en twintig december tweeduizend twintig, houdende kwijting voor de koopprijs, voor mr. K.T.J van Duin notaris te Enkhuizen verleden.

#### KOOPPRIJS

De koopprijs bedraagt \*\*inclusief omzetbelasting, \*(*eventueel te vermeerderen met vervallen termijnen*), welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening onder beheer van mij, notaris.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan zoals bedoeld in deze akte zeker is.

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

#### BEDINGEN

##### Kosten en belastingen

##### Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van **verkoper**.
2. Wegens de overdracht van het verkochte is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.
3. Wegens de levering van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd.

##### Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

##### Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
  - a. onvoorwaardelijk is;
  - b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan eventueel hierna vermeld;
  - d. niet bezwaard is met beperkte rechten;
  - e. niet belast is met lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan eventueel hierna vermeld.
2. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen van partijen enig recht.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de staat, waarin het zich bij het tot stand komen van gemelde koopovereenkomst bevond met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.  
Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

##### Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

##### Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte, zulks evenwel met dien verstande, dat de zakelijke lasten komen voor rekening van de koper met ingang van een januari

aanstaande.

#### Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

##### Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek worden niet aan koper afgegeven.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, zoals wegens verrichte werkzaamheden of terzake van aan het object toegebrachte schade gaan over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is.

Verkoper is verplicht de hem hierover bekende gegevens aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voorzover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen meedelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

#### Garanties van verkoper

##### Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte is thans geheel vrij van huur en/of huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik;
- c. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop of huurkoop;
- d. hem zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet naar behoren zijn uitgevoerd;
- e. hem is niet bekend dat het verkochte is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:
  1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet, en/of
  2. als gemeentelijk monument op grond van een gemeentelijke verordening; en/of
  3. als provinciaal of gemeentelijk monument op grond van een omgevingsplan.
- f. hem is niet bekend dat het verkochte is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
  1. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet, en/of
  2. als beschermd stads- of dorpsgezicht op grond van een omgevingsplan.
- g. Voor zover aan hem bekend is het verkochte niet opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in hoofdstuk 9 Omgevingswet (voorkeursrecht).

Verkoper verklaart voorts:

- dat hem niet bekend is, dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het voorgenomen gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte danwel het

- nemen van andere maatregelen;
- dat hem niet bekend is, dat in het verkochte ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig zijn;
- dat niet kan worden uitgesloten dat zich in de bodem van het verkochte sporen, zaden en/of wortels van in- en uitheemse invasieve/exotische (pioniers-) beplanting (dan wel restanten van het voornoemde) bevinden.

Vestiging erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen

*\*alleen bij bouwnummer 26\* met een kettingbeding*

#### Artikel 6

De bouwkwavel maakt deel uit van het bouwplan van negen en twintig (29) woningen, kwavelnummers 24 tot en met 52, (vermoedelijk) plaatselijk aan te duiden als Eg 9 tot en met 17 (oneven nummers), Spade 2 tot en met 8 (even nummers), Spade 3 en 5 (oneven nummers), Avegaar 1 tot en met 7 (oneven nummers), Bats 2 tot en met 20 (even nummers) en Frees 1 tot en met 7 (oneven nummers) te 't Zand.

#### **I. Vestiging \*en reeds gevestigde\* erfdienstbaarheden naburige ligging percelen**

***\*\* indien wordt gevestigd én verwezen, extra sub kopje opnemen \*\****

***\*\* let op aangebouwde bergingen \****

#### **\*Vestiging erfdienstbaarheden naburige ligging percelen\***

Ter uitvoering van hetgeen verkoper en koper in voormelde koopovereenkomst zijn overeengekomen worden hierbij:

- de hierna onder A. tot en met I. genoemde erfdienstbaarheden door de verkoper (handelend voor zich en/of als onherroepelijk gevolmachtigde van de gerechtigden tot na te melden kwavel(s)) en de koper ten laste en ten nutte van de bij deze akte overgedragen bouwkwavel \*, kadastraal bekend gemeente Zijpe, sectie A, nummer \* en ten nutte en ten laste van de aangrenzende bouwkwavel\*s \*, kadastraal bekend gemeente Zijpe, sectie A nummer\*s \*,

***\*alleen opnemen ivm bergingen grenzend aan achterliggend perceel, bouwnummers 24, 31, 32, 37, 50 voorzover niet reeds gevestigd\****

- de hierna onder D. genoemde erfdienstbaarheid door de verkoper (handelend voor zich en/of als onherroepelijk gevolmachtigde van de gerechtigden tot na te melden kwavel(s)) en de koper ten laste en ten nutte van de bij deze akte overgedragen bouwkwavel \*, kadastraal bekend gemeente Zijpe, sectie A, nummer \* en ten nutte en ten laste van de aangrenzende bouwkwavel\*s \*, kadastraal bekend gemeente Zijpe, sectie A nummer\*s \*,

\*

***\*alleen opnemen bij bouwnummer 30 ivm naastgelegen vrijstaande woning, indien niet reeds gevestigd\****

- de hierna onder A. tot en met C. genoemde erfdienstbaarheid door de verkoper (handelend voor zich en/of als onherroepelijk gevolmachtigde van de gerechtigden tot na te melden kwavel(s)) en de koper ten laste en ten nutte van de bij deze akte overgedragen bouwkwavel \*, kadastraal bekend gemeente Zijpe, sectie A, nummer \*

en ten nutte en ten laste van de aangrenzende bouwkwavel\*s \*, kadastraal bekend gemeente Zijpe, sectie A nummer\*s \*,

\*

voor zover noodzakelijk gevestigd en aangenomen:

- A. De erfdienstbaarheid van deuren, ramen, licht- en luchtopeningen**  
die inhoudt het recht tot het hebben, houden en vervangen van deuren, ramen, licht- en luchtopeningen in de op het heersend erf gestichte opstallen, eventueel aanwezig op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt, en die ook inhoudt het recht om zo nodig het dienend erf te betreden voor onderhoud en reparatie aan bedoelde werken.
- B. De erfdienstbaarheid van uitzicht**  
die inhoudt het verbod voor het dienend erf om de tuinen, gelegen in de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voorzover de eigenaar van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat, waaraan het heersend erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen of bebouwing (waaronder grensafscheidingen, zoals schuttingen) aan te brengen of toe te laten op een zodanige wijze, dat hierdoor het uitzicht vanuit de zich op het heersend erf bevindende woningen wordt belemmerd.
- C. De erfdienstbaarheid tot het hebben en houden van leidingen en voorzieningen voor telefoon en nutsvoorzieningen**  
die inhoudt de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat bedoelde voorzieningen worden aangelegd en gehouden, alles naar de situatie zoals die bij de nieuwbouw tot stand wordt gebracht.
- D. De erfdienstbaarheid van overbouw/inbouw**  
die inhoudt de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat – zoals aangeduid op de aan deze akte gehechte schetsmatige situatietekening – de op het heersend erf gebouwde of te bouwen opstallen, gedeeltelijk op het dienend erf zijn of worden gebouwd, hierboven uitsteken of de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de opstallen behorende leidingen in het dienend erf zijn aangebracht, met inachtneming van het hierna onder E. bepaalde.  
Het recht van overbouw en inbouw omvat mede de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de gerechtigde zo nodig het dienend erf betreedt voor onderhoud en reparatie van bedoelde werken.
- E. a. De erfdienstbaarheid van overbouw/inbouw voorzover het een woning betreft waarvan de eigenaar van het heersend erf tijdens de bouwfase gebruik maakt van de mogelijkheid tot uitbreiding van de begane grond, conform de thans in het bouwplan voorziene uitbreidingsmogelijkheden:**  
die inhoudt de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf tot het

dulden dat de eigenaar van het heersend erf het heiwerk, de fundering, de constructies, de gevels, de daken, de afvoeren enzovoorts over de erfgrens realiseert volgens de thans bestaande bouwtekeningen; daartegenover is de eigenaar van het heersend erf verplicht om te gedogen, dat de eigenaar van dienend erf in de toekomst gebruik mag maken van het heiwerk, de fundering, het buitenspouwblad, de constructies enzovoorts en te gedogen dat de aftimmeringen, de dakranden en de constructies enzovoorts van de thans te realiseren aanbouw en de gevels en de daken enzovoorts aangepast worden en/of aan elkaar verbonden worden, zulks onder de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf, die later een aanbouw wenst te realiseren om ervoor zorg te doen dragen, dat de nieuwe aansluitingen tussen beide uitbouwen, in bouwfysisch opzicht, zowel qua geluidsoverdracht als thermisch, als woningscheidende constructies als bedoeld in het thans geldende Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) worden uitgevoerd, en wel naar de eisen van goed en deugdelijk werk; dit kan betekenen, dat de eigenaar van het heersend erf moet dulden dat, indien de eigenaar van het dienend erf dat wenst, het buitenmetselwerk kan worden afgebroken en de binnenspouwmuur wordt doorgetrokken alsof de beide uitbouwen tegelijkertijd waren gerealiseerd, één en ander met inachtneming van het in de vorige alinea's bepaalde.

- b. **De erfdienstbaarheid van overbouw/inbouw voorzover het een woning betreft waarvan de eigenaar van het heersend erf niet tijdens de bouwfase, maar in de toekomst gebruik maakt van de mogelijkheid tot uitbreiding van de begane grond, conform de thans in het bouwplan voorziene uitbreidingsmogelijkheden casu quo conform de op dat moment van overheidswegen goedgekeurde of goed te keuren uitbreidingsmogelijkheden:** die inhoudt de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf tot het dulden dat de eigenaar van het heersend erf alsnog een aanbouw/uitbouw laat realiseren, inclusief het daarvoor noodzakelijk heiwerk ter plaatse van de erfgrens onder de voorwaarde voor de eigenaar van het heersend erf, dat de fundering, de muren én de eventuele dakoverstekken geheel binnen de erfgrens van dat heersend erf worden geplaatst.

**F. De erfdienstbaarheid van inbouw en inankering**

die inhoudt de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat voor de dakconstructie van de op het heersend erf gebouwde opstallen eventuele ankers en waterkerende materialen aangebracht zijn in de aangrenzende buitenmuur van de op het dienend erf gebouwde opstal. Deze erfdienstbaarheid omvat mede het recht om zo nodig het dienend erf te betreden voor onderhoud en reparatie aan bedoelde werken.

**G. De erfdienstbaarheid van afvoer van huishoudwater en fecaliën**

die inhoudt de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat



vanaf het heersend erf huishoudwater en fecaliën via het dienend erf naar het gemeenteriool wordt afgevoerd, door de aangebrachte putten en leidingen.

**H. De erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater**

die inhoudt het recht van afvoer van regenwater en de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om het over- of aflopende water van de op het heersend erf gestichte opstallen door middel van daken, goten, putten, afvoerpijpen en dergelijke te ontvangen. Het onderhouden en schoonhouden van goten, putten, afvoerpijpen en dergelijke komt, voor zover deze gemeenschappelijk gebruikt worden, voor gezamenlijke rekening van de eigenaren van de heersende en dienende erven.

**I. De erfdienstbaarheid van toegang tot dak**

die inhoudt de plicht voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigena(a)r(en) van het op het heersende erf gestichte opstal voorzover nodig toegang krijgt/krijgen tot het dak van de opstal van het dienend erf ten behoeve van het onderhoud, de instandhouding en/of het herstel of de vervanging van de bij de uitvoering van de geplande bebouwing te installeren fotovoltaïsche panelen met aan- en toebehoren.

Koper aanvaardt de hierbij gevestigde (\*alsmede de eventueel eerder gevestigde) erfdienstbaarheden uitdrukkelijk en verleent voorts hierbij onherroepelijk volmacht aan verkoper om voor en namens koper voor zover nodig in de (na heden te verlijden) akten tot levering van naburige kavels ten laste en/of ten nutte van de bij deze akte overgedragen kavel gelijke erfdienstbaarheden te vestigen als hiervoor omschreven.

*\*\*opnemen indien een buurkavel reeds is overgedragen, verwijzing naar de betreffende akte(n)*

**Reeds gevestigde erfdienstbaarheden naburige ligging percelen**

*\*optie 1\**

Vergelijkbare erfdienstbaarheden als hiervoor onder 6..I.A. tot en met 6.I.I. omschreven zijn reeds gevestigd over en weer ten nutte en ten laste van de onderhavige bouw-kavel \*, kadastraal bekend gemeente Zijpe, sectie A, nummer \* en ten nutte en ten laste van de aangrenzende bouw-kavel\*s \*, kadastraal bekend gemeente Zijpe, sectie A nummer\*s \*

*\*bij de levering van genoemde aangrenzende bouw-kavel\*s.*

*\*optie 2\**

Met betrekking tot gevestigde erfdienstbaarheden ten laste en ten nutte van de bij deze akte overgedragen bouw-kavel \*, kadastraal bekend gemeente Zijpe, sectie A nummer \* en ten nutte en ten laste van de aangrenzende bouw-kavel\*s \*, kadastraal bekend gemeente Zijpe, sectie A nummer\*s \*, wordt hierbij verwezen naar een akte van levering op \* voor \* genoemde notaris \* verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in welke akte bouw-kavel \*

*werd overdragen en waarin woordelijk is vermeld:*

*\*tekst erfdienstbaarheden kopiëren uit betreffende akte vanaf "Ter uitvoering van", lettertype schuin en aanhalingstekens vermelden\*.*

\* Koper aanvaardt \*de hierbij\* gevestigde (\*alsmede de eventueel eerder gevestigde) erfdienstbaarheden uitdrukkelijk en verleent voorts hierbij onherroepelijk volmacht aan verkoper om voor en namens koper voor zover nodig in de (na heden te verlijden) akten tot levering van naburige kavels ten laste en/of ten nutte van de bij deze akte overgedragen kavel gelijke erfdienstbaarheden te vestigen als hiervoor omschreven.

**\*\*erfdienstbaarheid van voetpad alleen opnemen bij:**

- kavels 37 tot en met 40
- kavels 25 tot en met 30
- kavels 47 tot en met 50

## **\*II. Erfdienstbaarheid van voetpad onder opschortende voorwaarde**

**\*opnemen bij verwijzing\***

Met betrekking tot een erfdienstbaarheid van voetpad onder opschortende voorwaarde wordt hierbij verwezen naar een akte van levering op \* voor \*genoemde notaris \*mr. \* verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op \* in register Hypotheken 4 in deel \* nummer \*, in welke akte bouwkwavel \* werd overdragen en waarin woordelijk is vermeld:

\*

**\*opnemen bij overdracht eerste kavel aan het betreffende pad\***

Het verkochte maakt deel uit van het hiervoor omschreven bouwplan. Verkoper en koper zijn overeengekomen een erfdienstbaarheid van voetpad te vestigen zoals hierna omschreven, teneinde de bestaande situatie nadat de bebouwing is voltooid te waarborgen en te handhaven.

Ter uitvoering van de overeenkomst vestigen verkoper en koper ten behoeve van de bouw kavels \* als heersende erven en ten laste van de bouw kavels \* als dienende erven bedoelde percelen kadastraal bekend gemeente Zijpe, sectie A, nummers \* de erfdienstbaarheid van voetpad zoals hierna omschreven, welke erfdienstbaarheid door verkoper en koper wordt aangenomen.

De vestiging geschiedt onder de opschortende voorwaarde zoals hierna beschreven. De vermelde erfdienstbaarheid is derhalve onvoorwaardelijk vanaf het moment waarop bedoelde opschortende voorwaarde is vervuld.

### **A. Omschrijving inhoud erfdienstbaarheid**

De erfdienstbaarheid van voetpad houdt in de plicht van de eigenaar om te dulden dat de gerechtigde een strook grond gelegen tussen en achter de bouw kavels \*, ter breedte van ongeveer eenhonderd vijftig centimeter (150 cm), gebruikt om te komen van en te gaan naar het heersend erf en de openbare weg.

Deze strook grond is met arcering aangeduid op de aan deze akte gehechte situatietekening en wordt hierna 'het voetpad' genoemd.

Met betrekking tot deze erfdienstbaarheid geldt het volgende:

#### **1. Gebruikswijze**

Het voetpad zal uitsluitend mogen worden gebruikt om te voet daarover te gaan, zo nodig met:

- een kinder- of wandelwagen;
- een (al dan niet gemotoriseerde) invalidenwagen of rollator;
- een kruiwagen;
- een fiets aan de hand;
- een snorfiets, bromfiets of een motor, maar dan wel met afgezette motor en aan de hand;
- een afvalcontainer.

Honden op het voetpad moeten zijn aangelijnd.

## **2. Onderhoud**

Het onderhoud van het voetpad, alsmede het herstel en vernieuwing daarvan, komt voor rekening van de eigenaar en de gerechtigde(n) samen, ieder voor een gelijk deel.

## **3. Blokkeringsverbod**

Het is verboden om het voetpad met obstakels, zoals bijvoorbeeld een afvalcontainer, te blokkeren. De doorgang over het voetpad mag niet worden beperkt door bijvoorbeeld overhangende takken of uitdijende hagen. Het is verboden eventuele toegangshekjes tot de tuinen over het voetpad te laten scharnieren.

## **4. Geen afsluiting**

Het is de eigenaar verboden om het voetpad af te sluiten.

## **B. Vervulling opschortende voorwaarde, aanvaarding, oplegging**

*\*opnemen bij uitponing 1<sup>e</sup> kavel betreffende pad\**

1. De vestiging van de hiervoor omschreven erfdienstbaarheid geschiedt telkens onder de opschortende voorwaarde van overdracht aan een of meer derden door verkoper van de respectievelijke bouwkvavels.\*

*\*\*opnemen bij overige aan het betreffende pad gelegen kvavels\**

1. De vestiging van de hiervoor omschreven erfdienstbaarheid is geschied bij een akte van levering op \* verleden voor \*, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers van het kadaster in register Hypotheken 4, deel \* nummer \* evenwel onder de opschortende voorwaarde van overdracht aan een of meer derden door verkoper van de betreffende bouwkvavels.

*\*\*opnemen bij uitponing 1e kavel betreffende pad\**

2. De vervulling van de hiervoor onder 1. vermelde opschortende voorwaarde zal (telkens) worden geconstateerd in de akte van levering, waarbij de desbetreffende bouwkvavel door verkoper wordt geleverd aan een derde, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers van het kadaster.\*

\*2\*3. Voormelde opschortende voorwaarde is met betrekking tot het verkochte vervuld door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster.

\*3\*4. Voor zover verkoper de krachtens deze akte vermelde erfdienstbaarheid

niet reeds blijkens de koopovereenkomst uitdrukkelijk heeft aanvaard,  
aanvaardt koper de hiervoor omschreven erfdienstbaarheid.

*\*einde keuzeblok erfdienstbaarheid van voetpad\**

\*Koper aanvaardt de gevestigde erfdienstbaarheden uitdrukkelijk en verleent voorts  
hierbij onherroepelijk volmacht aan verkoper om voor en namens koper voor zover  
nodig in de (na heden te verlijden) akten tot levering van naburige kavels ten laste  
en/of ten nutte van de bij deze akte overgedragen kavel gelijke erfdienstbaarheden te  
vestigen als hiervoor omschreven.

**\*II. \*III. Vestiging kwalitatieve verplichtingen**

Partijen zijn overeengekomen dat de hierna omschreven bepalingen als kwalitatieve  
verplichtingen zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek worden  
gevestigd, zodanig dat die bepalingen blijven rusten op de bouwkavel en van  
rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het goed onder algemene of bijzondere  
titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn  
degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen  
verkrijgen:

*\*\*opnemen bij de bouwnummer 28*

1. van erfafscheidingen, inhoudende de verplichting van de eigenaar van de  
bouwkavel om te dulden dat de bij de uitvoering van de geplande bebouwing te  
plaatsen erfafscheidingen, bestaande uit:
  - een haag ter hoogte van ongeveer zestig centimeter (60 cm);
  - een metalen hekwerk ter hoogte van ongeveer eenhonderd tachtig centimeter  
(180 cm), begroeid met heder;zoals aangeduid op de aan deze akte gehechte kopie van de situatietekening,  
welke zal worden ingeschreven in de openbare registers, in stand wordt gehouden,  
wordt onderhouden en zonodig wordt hersteld of vervangen. Afhankelijk van de  
lokale situatie kan deze bepaling door de gemeente worden gehandhaafd en kan  
van de eigenaar van de bouwkavel geëist worden aanpassingen die in strijd met  
het bestemmingsplan/beeldkwaliteitsplan zijn aangebracht ongedaan te maken;\*\*

*\*\*opnemen bij overige bouwnummers*

van erfafscheiding, inhoudende de verplichting van de eigenaar van de bouwkavel  
om te dulden dat de bij de uitvoering van de geplande bebouwing te plaatsen  
erfafscheiding, bestaande uit:

- een haag ter hoogte van ongeveer zestig centimeter (60 cm),
- zoals aangeduid op de aan deze akte
- gehechte
- kopie van de situatietekening,
- 
- welke zal worden
- ingeschreven
- in de openbare registers, in stand wordt gehouden,
- 
- wordt onderhouden en zonodig wordt hersteld of vervangen. Afhankelijk van de
- 
- lokale situatie kan deze bepaling door de gemeente worden gehandhaafd en kan
- 
- van de eigenaar van de bouwkavel geëist worden aanpassingen die in strijd met
- 
- het bestemmingsplan/beeldkwaliteitsplan zijn aangebracht ongedaan te maken;\*\*

*\*\*opnemen bij bouwnummers 24, 28, 30*

2. van een parkeerplaats, inhoudende de verplichting van de eigenaar van de bouwkvavel om jegens de gemeente te dulden dat na het gereedkomen van de bebouwing een van de openbare weg toegankelijke parkeerplaats voor het parkeren van twee (2) personenauto's op het verkochte dient te worden aangelegd, in stand wordt gehouden en bereikbaar blijft.

Deze parkeerplaats mag uitsluitend worden gebruikt voor het parkeren van personenauto's.

Een eventueel op het verkochte te stichten garage wordt niet als parkeerplaats gerekend.

*\*opnemen bij bouwnummers 37 en 50*

3. van beschoeiing en van talud, inhoudende de verplichting van de eigenaar van de bouwkvavel om jegens de gemeente te dulden dat de bij de uitvoering van de geplande bebouwing door de ondernemer, conform de zogenoemde legger casu quo richtlijnen van het waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, aangelegd talud met beschoeiing, zoals aangeduid op voormelde situatietekening, welke zal worden **ingeschreven** in de openbare registers, in stand worden gehouden, voor eigen rekening worden onderhouden en zonodig worden hersteld of vervangen met gelijksoortige materialen. Tijdelijke peilstijging in het oppervlaktewater, waardoor de beschoeiing en/of het talud tijdelijk (gedeeltelijk) onder water komen te staan, is niet uit te sluiten.

Het is de eigenaar van de bouwkvavel niet toegestaan het talud op te hogen.

Afhankelijk van de lokale situatie kan deze bepaling door de gemeente worden gehandhaafd en kan van de eigenaar van de bouwkvavel geëist worden aanpassingen die in strijd met het bestemmingsplan/beeldkwaliteitsplan zijn aangebracht ongedaan te maken.

Op de situatie is tevens van toepassing de Waterschapsverordening en de Onderhoudsverordening van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Verkoper verklaart, voor zich, alsmede in hoedanigheid van zaakwaarnemer van de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Schagen, vorenstaande verbintenissen voor en namens die gemeente aan te nemen.

Koper onderwerpt zich bij deze jegens de gemeente Schagen aan voorschreven bedongen kwalitatieve verplichtingen hetgeen bij deze wordt aanvaard.

Aangezien deze akte wordt ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

#### **\*III. \*IV. Bijzondere bepaling gefaseerde ontwikkeling**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat (de omgeving van) het project, waarvan het verkochte deel uitmaakt in (her)ontwikkeling is. Dit betekent (onder meer) dat de woningtypen en aantallen in de omgeving aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn, maar ook dat de komende jaren bouwactiviteiten in de omgeving van het project plaatsvinden die ook voortduren nadat het verkochte door de ondernemer feitelijk aan de verkrijger is opgeleverd.

Koper stemt ermee in dat verkoper zich het recht voorbehoudt het project gefaseerd te realiseren en/of gedeeltelijk niet te realiseren, onverkochte woningen te herontwikkelen en daarvoor de opschortende voorwaarden zoals genoemd in de koopovereenkomst, voor een deel van het project van toepassing te verklaren. Verder heeft verkoper het recht gereedgekomen woningen te verhuren of anderszins in gebruik te geven en/of verkoopprijzen aan te passen.

*\*alleen opnemen bij bouwnummer 26*

## **V. Zelfbewoningsverplichting/anti-speculatiebeding/kettingbeding**

### **A. Zelfbewoningsplicht**

1. De koper verbindt zich jegens de verkoper de woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.

Indien koper de woning niet gedurende vijf jaar na notariële levering van het verkochte zelf bewoont en zich niet in de Basisregistratie Personen (BRP) inschrijft of ingeschreven houdt, is koper aan de gemeente Schagen een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van vijftien procent (15 %) van de koopprijs van het perceel bouwgrond en de termijnen die koper aan de aannemer heeft betaald voor de bouw van de woning (bij elkaar de vrij op naam prijs).

2. Ontheffing van de zelfbewoningsverplichting is slechts mogelijk na schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen. Deze toestemming wordt in ieder geval verleend in geval van:
  - a. verandering van werkkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  - b. overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e)/ geregistreerde partner/samenwonende partner;
  - c. ontbinding van het huwelijk/geregistreerd partnerschap/samenlevingscontract van koper met als gevolg dat koper en zijn echtgeno(o)t(e)/geregistreerde partner/samenwonende partner ook feitelijk uit elkaar gaan dan wel beogen te gaan;
  - d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of van één van zijn gezinsleden.

Het college van burgemeester en wethouders kan aan die toestemming voorwaarden verbinden.

3. Het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel worden middels een kettingbeding aan koper opgelegd voor een periode zoals vermeld in lid 1 van dit artikel. Op het niet-doorleggen van de zelfbewoningsverplichting is koper een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van vijf en zeventig duizend euro (€ 75.000,00) in één keer.

### **B. Anti-speculatiebeding**

1. Indien de eigendom van de op het verkochte gestichte woning binnen vijf (5) jaren na de datum van de notariële levering aan de eerste koper overgaat, is de koper -

wiens eigendom overgaat - verplicht aan de gemeente Schagen een bedrag te betalen als hierna omschreven.

Een percentage van de overwaarde wordt afgedragen aan de gemeente Schagen.

Dit wordt als volgt berekend, vanaf het moment van notariële levering van het verkochte aan koper tot en met overdracht in het:

- a. eerste jaar: een honderd procent (100 %) van de overwaarde;
- b. tweede jaar: tachtig procent (80 %) van de overwaarde;
- c. derde jaar: zestig procent (60 %) van de overwaarde;
- d. vierde jaar: veertig procent (40 %) van de overwaarde;
- e. vijfde jaar: twintig procent (20 %) van de overwaarde.

Als er geen sprake is van overwaarde volgt er geen verrekening.

2. De overwaarde bij de eerste overdracht is het verschil tussen de waarde van de woning bij verkoop en het totaalbedrag van:
  - a. de koopprijs van het perceel bouwgrond en de termijnen die koper aan de aannemer heeft betaald voor de bouw van de woning (bij elkaar de "vrij-op naam-prijs" (V.O.N. prijs). Deze "vrij-op naam-prijs" wordt vanaf de datum van levering geïndexeerd met het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) prijsindexcijfer nieuwbouwwoningen of een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het Centraal Bureau voor de Statistiek dit prijsindexcijfer niet meer hanteert; en
  - b. de kosten/investeringen van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de woning, die aard- en nagelvast zijn aangebracht. Koper moet deze verbeteringswerkzaamheden aantonen met de daarvoor ontvangen facturen van derden. Onder verbeteringswerkzaamheden vallen in ieder geval de kosten van meerwerk, keuken, badkamer en tuinaanleg.
  - c. De overwaarde bij de tweede en verdere overdracht binnen vijf (5) jaar bestaat uit de koopprijs bij de tweede overdracht minus de koopprijs bij aankoop.
3. Het verzoek tot vaststelling van de overwaarde wordt uiterlijk vier weken voor de geplande levering ingediend bij de gemeente Schagen per e-mail aan [vastgoed@schagen.nl](mailto:vastgoed@schagen.nl) voorzien van de benodigde onderbouwing, waaronder ook de koopovereenkomst tussen de koper en de opvolgende koper. Middels een totaaloverzicht van de gedane investeringen die aard- en nagelvast aangebracht zijn, onderbouwd met facturen. De gemeente Schagen heeft het recht aanvullende informatie op te vragen, die koper per ommekeer zal toezenden. Vertraging in de toezending kan betekenen dat de gemeente niet binnen vier weken reageert.
4. De gemeente Schagen zal binnen vier weken een reactie geven op de berekening van de overwaarde, mits de gevraagde informatie compleet is aangeleverd.
5. Als de gemeente Schagen het vermoeden heeft dat de koopprijs niet overeenstemt met de marktwaarde kan er een taxatieverslag opgesteld worden.
6. Betaling aan de gemeente Schagen vindt plaats via de notaris die de opvolgende overdracht behandelt.

7. Het bepaalde in dit artikel worden middels een kettingbeding aan verkrijger opgelegd voor een periode zoals vermeld in lid 1 van dit artikel. Op het niet-doorleggen van het anti-speculatiebeding is koper een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van vijf en zeventig duizend euro (€ 75.000,00) in één keer.

### **C. Kettingbeding**

Koper verbindt zich ten opzichte van verkoper de in dit artikel 6.V. onder A. en B. aangegane verplichtingen bij wijze van een kettingbeding op zijn rechtsopvolger of een andere gerechtigde te doen overgaan, weer met een kettingbeding.

Verkoper aanvaardt dit kettingbeding.

Als koper overgaat tot vervreemding van het verkochte of daarop goederenrechtelijke of persoonlijke genotsrechten vestigt, is hij verplicht – op straffe van de boetes als hiervoor onder 6.V. A.3 en 6.V. B.7 omschreven – aan een nieuwe verkrijger of gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van verkoper aan te nemen:

- a. de onder 6.V. onder A. en B. genoemde verplichtingen; en
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging van bedoelde rechten, deze onder a en b vermelde verplichtingen op te leggen aan de opvolgende verkrijgers of gerechtigden, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van verkoper als in deze bepaling zijn opgenomen.

Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, verlening van een persoonlijk gebruiksrecht of rechten van gebruik en bewoning.

\*\*

### ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

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

### FISCALE VERKLARING

#### Omzetbelasting

Terzake van de levering van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd.

De levering van het verkochte betreft een levering van bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 sub a van de Wet op de omzetbelasting 1968, aangezien op- en in het verkochte bewerkingen hebben plaatsgevonden.

#### Overdrachtsbelasting

Door de koper wordt terzake van de in deze akte vervatte verkrijging op grond van artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer een beroep op vrijstelling van overdrachtsbelasting gedaan, omdat terzake van de levering



omzetbelasting is verschuldigd en het verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Namens koper wordt opgave gedaan van het bedrag van de overdrachtsbelasting dat koper moet betalen, groot nihil.

#### VOLMACHTEN

Van de door Kuin Vastgoedontwikkeling B.V. voornoemd aan de verschenen persoon sub 1. afgegeven volmacht blijkt uit een akte van volmacht, op negen en twintig september tweeduizend zestien voor genoemde notaris mr. K.T.J. van Duin verleden.

\*Van de door BPD Ontwikkeling B.V. voornoemd aan de verschenen persoon sub 1. afgegeven volmacht blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte is gehecht.

#### RECTIFICATIE VOLMACHT

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

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

#### AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte zijn in totaal \*twee\*drie annexen gehecht.

#### WOONPLAATSKEUZE

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

#### SLOT AKTE

De identiteit van de verschenen \*personen\*persoon sub 2. genoemd is door mij, notaris, aan de hand van \*de \*het daartoe bestemde document\*en vastgesteld.

De verschenen personen zijn aan mij, notaris, bekend.

#### WAARVAN AKTE

is verleden te \* op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Nadat ik de verschenen personen de zakelijke inhoud van deze akte heb meegedeeld, een toelichting daarop heb gegeven en hen op de gevolgen die voor partijen uit deze akte voortvloeien heb gewezen, hebben zij verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.

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