

<b>KienhuisHoving N.V.</b> Newtonlaan 265 3584 BH Utrecht [t] 088-4804150 [f] 030-2150510 [e] info@kienhuishoving.nl [i] www.kienhuishoving.nl	<b>CONCEPT</b> versiedatum <b>14 februari 2024</b>  Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst wordt u verzocht tijdig voor het passeren van de akte contact op te nemen
--	--

KienhuisHoving advocaten en notarissen- 1 -

**VERSIE 14 februari 2024**

**N.B. Wijzigingen van deze conceptakte na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst die bijvoorbeeld voortvloeien van overheidswege en/of in verband met nutsvoorzieningen (bijvoorbeeld vestiging van opstalrechten voor nutsbedrijven onder door die nutsbedrijven te hanteren voorwaarden) dan wel wijzigingen die voortvloeien uit de feitelijke situatie dan wel uit wijziging van het bouwplan dan wel aanpassing van de voorwaarden op verzoek van de gemeente of vanuit verkoper worden uitdrukkelijk voorbehouden en worden door koper bij voorbaat reeds aanvaard.**

**JS/202371823**

#### **AKTE VAN LEVERING**

Project: "Woud"

onderdeel van Swanladriehoek te Zevenhuizen  
bouwnummer \*

Heden, • tweeduizend vierentwintig, verschenen voor mij, mr. •, notaris te Utrecht:

• **keuze bij koop klimaatgarant**

1. •, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de te Utrecht gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Synchroon B.V.**, kantoorhoudende te 3521 AZ Utrecht, Stadsplateau 14, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24437966, hierna te noemen: "**Verkoper**";

• **keuze bij huur klimaatgarant**

1. •, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
a. de te Utrecht gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Synchroon B.V.**, kantoorhoudende te 3521 AZ Utrecht, Stadsplateau 14, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24437966, hierna te noemen: "**Verkoper**";  
b. de te Rotterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Energie Exploitatie Rijswijk-Buiten B.V.**, (tevens handelend onder de naam **Klimaatgarant**) kantoorhoudende te 3115 HB Schiedam, Admiraal De Ruyterstraat 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 56279620, hierna te noemen: "**EERB**";

•• **einde keuze**

2. •  
hierna •tezamen te noemen: "**Koper**".

Verkoper en Koper hierna tezamen te noemen: "**Partijen**".

### **KOOP-/AANNEMING**

1. Verkoper en Koper hebben op • een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed.  
Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "**Koopovereenkomst**".
2. Koper heeft op dezelfde datum met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Knaap B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam, Groenweg 38, 3059 LC, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30088666, hierna te noemen: de "**Aannemer**", een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: de "**Aanneemovereenkomst**", gesloten voor de (af)bouw van de op het Verkochte te realiseren opstallen.

### **LEVERING**

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper aan Koper, die hierbij verklaarde te aanvaarden, •ieder voor de onverdeelde helft •:

#### **OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN**

##### **•keuze bouwnummers 37 t/m 55 en 58 t/m 67**

het recht van eigendom van een perceel grond, bestemd voor de bouw van een eengezinswoning met tuin, berging, [**• keuze bouwnummers 37 t/m 50, 62, 64, 65 ,66, 67**] luifel • [**• keuze bouwnummers 51 t/m 55 en 58 t/m 61 en 63**] veranda • en aanbehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer •, gelegen te • aan de •, groot (ongeveer) • vierkante meter (• m<sup>2</sup>), kadastraal bekend gemeente Zevenhuizen sectie G nummer •, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

##### **•• einde keuze**

##### **• keuze bouwnummer 36**

het recht van eigendom van een perceel grond, bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning met tuin, berging, luifel, twee parkeerplaatsen, en aanbehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 36, gelegen te • aan de •, groot (ongeveer) • vierkante meter (• m<sup>2</sup>), kadastraal bekend gemeente Zevenhuizen sectie G nummer •, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

##### **• keuze 2-onder-1-kap bouwnummers 56 en 57**

het recht van eigendom van een perceel grond, bestemd voor de bouw van een twee-onder-één-kap woning met tuin, berging, veranda, twee parkeerplaatsen op eigen terrein en aanbehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer • gelegen te • aan de •, groot (ongeveer) • vierkante meter (• m<sup>2</sup>), kadastraal bekend gemeente Zevenhuizen sectie G nummer •, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

##### **•• einde keuze**

hierna te noemen: het "**Verkochte**".

#### **TITEL VAN AANKOMST**

Het Verkochte is door de Verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op • in deel • nummer • van een afschrift van een akte van levering houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op • verleden voor •, notaris te •, (hierna te noemen: "**Eigendomsakte**").

#### **KOOPPRIJS/KOOP- AANNEEMSOM/ KWIJTING**

1. a. De koop tussen Verkoper en Koper is gesloten voor een koopprijs van \*

inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting voor wat betreft het aandeel in de grond.

- b. Tussen de aannemer en Koper is een aannemingsovereenkomst gesloten, krachtens welke aannemer zich heeft verplicht tot bouw op deze grond van een woning met toebehoren, zulks voor een aanneemsom van \* inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.

**\*\* einde keuze**

2. De koopprijs van het Verkochte, de eventueel verschuldigde (rente)vergoeding berekend overeenkomstig artikel II. van de Koopovereenkomst \*en de ten tijde van de onderhavige levering van het Verkochte reeds vervallen aanneemtermijn(en) zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst \*keuze als de voor de levering vervallen aanneemtermijnen door verkoper worden gefactureerd - deze aanneemtermijnen overeenkomstig het bepaalde in de Koopovereenkomst als onderdeel van de koopprijs \*einde keuze, zijn door Koper voldaan door storting op de kwaliteitsrekening ten name van KienhuisHoving Notarissen.
3. Verkoper verleent hierbij aan Koper kwijting voor de betaling van de koopprijs van het Verkochte, inclusief de eventueel verschuldigde rente \* keuze aanneemtermijn vervallen alsmede de hiervoor in lid 2 bedoelde reeds vervallen aanneemtermijnen \*\*.

#### **BEPALINGEN**

De Koopovereenkomst en levering zijn, voor zover thans nog van belang, aangegaan onder de volgende bedingen:

##### Bevoegdheid

###### Artikel 1

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.

##### Juridische levering

###### Artikel 2

Verkoper levert aan Koper het Verkochte dat:

- onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
- niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, anders dan hierna vermeld;
- niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
- niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, anders dan hierna vermeld.

##### Onder- of overmaat

###### Artikel 3

Verskil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het Verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

##### Feitelijke levering

###### Artikel 4

Het Verkochte kan door Koper eerst in eigen gebruik worden aanvaard bij de oplevering ter bewoning van de hiervoor bedoelde opstallen met verder aanbehoren, mits Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van voornoemde Aannemingsovereenkomst jegens de Aannemer is nagekomen.

Aannemer zal Koper in het bezit van het Verkochte stellen overeenkomstig het bepaalde in de Aanneemovereenkomst, onder meer inhoudende de volledige betaling van de

aanneemsom en het eventueel tussen Partijen overeengekomen meerwerk.  
Door Partijen zal een proces verbaal van oplevering worden opgesteld met eventuele gebreken en tekortkomingen.

#### Risico

##### Artikel 5

1. Het risico van het Verkochte is vanaf heden voor rekening van Koper.
2. Gedurende de (af)bouw zijn de opstallen voor risico van de Aannemer. De Aannemer is verplicht het gebouw tot de algemene oplevering als bedoeld in de Algemene Voorwaarden behorend bij de Aanneemovereenkomst genoegzaam verzekerd te houden.

#### Baten en lasten

##### Artikel 6

De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van vandaag voor rekening van Koper.

#### Kosten

##### Artikel 7

De kosten van levering en overdracht, waaronder de kosten van onderhavige akte, de over deze kosten verschuldigde belastingen en de kadastrale rechten zijn voor rekening van Verkoper (Vrij op Naam).

#### Verplichtingen Overeenkomst

##### Artikel 8

- 1 Blijkens de Koopovereenkomst zijn de Verkoper en de Koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:  
*"Het is de Koper zonder toestemming van de Verkoper niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voor levering van de woning. Voor de periode tot en met oplevering van de woning wordt verwezen naar voormelde aannemingsovereenkomst tussen de Koper en de Ondernemer."*
2. Blijkens de Aanneemovereenkomst zijn de Aannemer (in de aannemingsovereenkomst aangeduid als Ondernemer) en de Koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:  
*"Het is de Verkrijger niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voor oplevering van de woning, behoudens in het geval van executoriale verkoop. Elke handeling in strijd met het bovenstaande is nietig ten aanzien van de Ondernemer en wordt als niet gedaan beschouwd."*

#### Milieukundige toestand

##### Artikel 9

Voor zover Verkoper bekend zijn er geen feiten die er op wijzen dat het Verkochte thans enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het voorgenomen gebruik door Koper leidt of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het Verkochte of de grond waarop het de opstallen worden gesticht, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.

#### Omgevingsvergunning

##### Artikel 10

De voor de bouw van het Verkochte vereiste omgevingsvergunning onderdeel bouwen is op • verleend en is inmiddels onherroepelijk geworden daar er geen bezwaren zijn ingediend binnen de daarvoor geldende wettelijke termijnen.

#### Aanspraken/Garanties

Artikel 11

Alle aanspraken die de Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen en garantiecertificaten gaan over op de Koper op het moment van de oplevering van het Verkochte conform het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek en voor zover deze aanspraken overdraagbaar zijn levert de Verkoper hierbij deze aanspraken aan de Koper onder de opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, die deze aanvaardt, zonder dat de Verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. De Koper is vanaf het moment van oplevering van het Verkochte bevoegd om vorenstaande levering te bewerkstelligen door deze aan betrokkenen mede te delen.

Onderliggende overeenkomsten

Artikel 12

Voor zover in deze akte niet anders is bepaald blijft tussen Partijen van kracht hetgeen te dezer zake overigens tussen hen is overeengekomen.

Opschortende en ontbindende voorwaarden

Artikel 13

Verkoper en Koper constateren dat voor zover in de Koopovereenkomst en Aannemingsovereenkomst sprake is van opschortende voorwaarden, deze in vervulling zijn gegaan, zodat de overeenkomsten tot stand zijn gekomen.

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst, Aannemingsovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Verkoper noch Koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen. De Verkoper en de Koper zijn voorts overeengekomen dat indien de Aannemingsovereenkomst niet tot stand komt, wordt ontbonden of vernietigd dit niet (meer) tot gevolg heeft dat de Koopovereenkomst van rechtswege ontbonden zal zijn.

**BIJZONDERE BEPALINGEN OVEREENKOMST**

In de Koopovereenkomst is onder meer het volgende opgenomen:

***“Omgeving***

***Artikel 23***

*Het is de Koper bekend dat de woning deel uitmaakt van een omvangrijk woningbouwproject, waarbij tevens sprake is van water. Koper is bekend met het feit dat het project De Swanladriehoek in fasen wordt gerealiseerd en dat dit water en de inrichting van de openbare ruimte wordt gerealiseerd tijdens of nadat alle woningen in dit project zijn opgeleverd.”*

enzovoorts

***“Riolering en waterafvoer***

***Artikel 34***

*Koper is bekend met de positionering van de riolering in de tuin/ het perceel zoals aangegeven op tekening. De op het privé terrein gelegen voorzieningen ten behoeve van waterafvoer (watergangen, infiltratiezone en/of molgoten, of anderszins droog- of hemelwaterafvoer (DWA of HWA)) dienen in stand gehouden te worden.*

enzovoorts

***“Archeologie***

**Artikel 35**

*Koper is ermee bekend dat (een deel van) het Verkochte valt binnen een archeologische zone. Indien een eigenaar wenst uit te bouwen zou het bevoegd bezag daaraan voorwaarden kunnen stellen.“*

enzovoorts

- **keuze bouwnummers 51, 52 en 53**

**“Dove Gevel**

**Artikel 36**

*Koper is ermee bekend dat de 2e verdieping van de bouwnummers 51, 52 en 53 een dove gevel dient te blijven in verband met de aanwezige geluidszone. Dit houdt in dat eventuele (later aangebrachte) raampartijen niet te openen (mogen) zijn.“*

- **einde keuze**

Koper verklaart met voorgaande bekend te zijn.

**BIJZONDERE BEPALINGEN/ERFDIENSTBAARHEDEN/KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN**

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen die op het Verkochte betrekking hebben wordt verwezen naar de hiervoor vermelde Eigendomsakte, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

**KOOPOVEREENKOMST GEMEENTE ZUIDPLAS EN SYNCHROON:**

**“Artikel 3.1 Bestemming en Gebruik**

1. *Het Verkochte is bestemd voor de realisatie en instandhouding van de Vastgoedontwikkeling, bestaande uit:*
  - A. Fase 2a (Verkochte II):**
    - 19 Middeldure koopwoningen (hoog segment) (meergezins/eengezins)
    - 13 Dure koopwoningen (meergezins/eengezins)
    - 6 Autoparkeerplaatsen
  - B. Fase 2b (Verkochte I):**
    - 60 sociale huurwoningen (meergezins/eengezins)
2. *De parkeerplaatsen die deel uitmaken van de Vastgoedontwikkeling moeten in stand gehouden worden door Koper.*
3. *Het onbebouwde gedeelte van het Verkochte moet worden ingericht en gebruikt conform het Kavelinrichtingsplan. Deze inrichting moet in stand gehouden worden door Koper.*

**Artikel 3.2. Verplichting tot zelfbewoning**

1. *Middeldure koopwoningen (hoog segment) mogen uitsluitend worden verkocht aan kopers die de woning zelf gaan bewonen gedurende een termijn van drie (3) jaar nadat de woning is opgeleverd of, indien de woning voor overdracht al is opgeleverd, gedurende een termijn van drie (3) jaar nadat de woning is overgedragen. Derhalve moet de in lid 3 van dit artikel opgenomen bepaling als kettingbeding worden opgenomen in elke door Koper te sluiten overeenkomst met betrekking tot de koop van (een perceel grond bestemd voor de realisatie van) een Middeldure koopwoning (hoog segment) die deel uitmaakt van de Vastgoedontwikkeling en in elke notariële akte waarbij een Middeldure koopwoning (hoog segment) in eigendom wordt overgedragen dan wel waarbij een zakelijk genotsrecht, rechtgevend op een Middeldure koopwoning (hoog segment), wordt gevestigd.*
2. *Koper zal de basis koopovereenkomst die zij met de kopers van de middeldure koopwoningen (hoog segment) zal sluiten ter beoordeling voorleggen aan de Gemeente, voordat deze definitief wordt gemaakt. Koper zal per kwartaal kopieën*

- van de met de kopers gesloten overeenkomsten aan de Gemeente overleggen teneinde aan te tonen dat Koper heeft voldaan aan voornoemde verplichting.
3. De in de in lid 1 van dit artikel bedoelde overeenkomsten en akten bedoelde bepaling luidt als volgt (waarbij de vet geschreven tekst aangepast moet worden bij de terminologie van de betreffende overeenkomst):
- a. [Wederpartij van Koper] is jegens de gemeente Zuidplas (hierna: 'Gemeente') verplicht de <OPTIE OPNEMEN WANNEER SPRAKE IS VAN VERKOOP VAN EEN PERCEEL BESTEMD OM DAAROP EEN WONING TE REALISEREN (op het [Verkochte] te realiseren)> [woning (hierna: Woning')] uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen. Het is [Wederpartij van Koper] niet toegestaan [het Verkochte / de Woning met de daartoe behorende grond] geheel of gedeeltelijk aan derden te verhuren of anderszins in gebruik te geven dan wel in eigendom over te dragen of daarop een zakelijk genotsrecht ten behoeve van derden te vestigen.
  - b. Het bepaalde in het vorige artikellid is niet van toepassing in geval van:
    1. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
    2. Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);
    3. Burgemeester en Wethouders schriftelijke ontheffing als genoemd in lid d hebben verleend.
  - c. Het bepaalde in lid a van dit artikel vervalt drie (3) jaar na de datum van <OPTIE OPNEMEN WANNEER SPRAKE IS VAN VERKOOP VAN EEN PERCEEL BESTEMD OM DAAROP EEN WONING TE REALISEREN oplevering><OPTIE OPNEMEN WANNEER SPRAKE IS VAN VERKOOP VAN EEN BIJ LEVERING AL OPGELEVERDE WONING levering> van de Woning aan Koper.
  - d. [Wederpartij van Koper] kan voor afloop van de in het vorige artikellid genoemde termijn van drie (3) jaar van het College van Burgemeester en Wethouders van Gemeente ontheffing krijgen van de verplichting respectievelijk het verbod uit lid a van dit artikel indien zich binnen de genoemde termijn van drie (3) jaar omstandigheden voordoen die ten tijde van het aangaan van de [koopovereenkomst] redelijkerwijze niet te voorzien waren en ten gevolge van welke omstandigheden redelijkerwijze niet van [Wederpartij van Koper] verlangd kan worden dat [Wederpartij van Koper] de Woning zelf blijft gebruiken conform het bepaalde in lid a van dit artikel. Een verzoek tot ontheffing zoals bedoeld in dit lid moet schriftelijk onder opgave van de betreffende omstandigheden (blijkende uit een te overleggen notariële, gerechtelijke, werkgevers- of gezondheidsverklaring) bij de Gemeente worden ingediend.
  - e. Van omstandigheden als in het vorige artikellid bedoeld, kan onder meer sprake zijn in geval van:
    1. Verandering van werkring van [Wederpartij van Koper] of de partner van [Wederpartij van Koper] op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd moet worden;
    2. Overlijden van [Wederpartij van Koper] of een van zijn inwonende gezinsleden;

3. *Echtscheiding of verbreking van het geregistreerd partnerschap of samenlevingscontract van [Wederpartij van Koper];*
  4. *Ingrijpende wijziging in het gezinsinkomen als gevolg van arbeidsongeschiktheid, ziekte of werkloosheid;*
  5. *Verkoop van de Woning voor een vrij op naam koopprijs lager dan de waarde als bepaald in de definitie van een Middeldure woning (hoog segment) (artikel 1 van deze overeenkomst).*
- f. *Bij overtreding van het bepaalde in dit artikel verbeurt [Wederpartij van Koper] aan Gemeente, zonder dat hiertoe een (nadere) ingebrekestelling is vereist, een direct opeisbare boete van 20% van de vrij op naam prijs (VON prijs) van de Woning.*

**Artikel 3.3 Gedoogverplichtingen.**

1. *Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger moet gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, aanduidingsbordjes, riool- en andere pijpleidingen met (riool)putten, dammen, stuwen en verdere voorzieningen voor openbare doeleinden dan wel ten behoeve van de Vastgoedontwikkeling op, in of boven het Verkochte en de daarop aanwezige dan wel op te richten opstallen zijn of worden aangebracht, onderhouden of vernieuwd op de plaatsen waar en de wijze waarop de Gemeente dit zal nodig achten, doch op een voor Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger minst bezwarende wijze en tegen vergoeding van de door Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger geleden directe schade. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger overleg gepleegd.*
2. *Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger is verplicht om al hetgeen uit hoofde van lid 1 van dit artikel is of wordt aangebracht in stand te houden.*
3. *Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger is verplicht om alles na te laten wat een goed functioneren van de in lid 1 van dit artikel genoemde palen, kabels, draden, riool- en andere pijpleidingen, (riool)putten, dammen, stuwen en andere voorzieningen zou kunnen belemmeren of verhinderen.*
4. *Op de strook grond ter breedte van 1 meter ter weerszijden van de in lid 1 van dit artikel bedoelde kabels en op de strook grond ter breedte van 1 meter ter weerszijden van de in lid 1 van dit artikel bedoelde riool- en andere pijpleidingen en (riool)putten mogen geen bomen of heesters worden geplant en geen bouwwerken worden aangebracht.*
5. *Al hetgeen krachtens dit artikel is of wordt aangebracht blijft eigendom van de rechtspersoon die deze voorzieningen heeft doen aanbrengen.*
6. *Op eerste verzoek van de Gemeente zal Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger meewerken aan vestiging van een opstalrecht casu quo erfdiensbaarheid ter zake van hetgeen krachtens dit artikel is of wordt aangebracht.*
7. *Het op verzoek van Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger omleggen of verwijderen van eventueel in het Verkochte aanwezige riolen, buizen, leidingen, kabels en dergelijke zal in voorkomende gevallen na instemming van de Gemeente door de Gemeente op kosten van Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger plaatsvinden. Wanneer het Verkochte in Bouwrijpe staat aan Koper moet worden geleverd, is het bepaalde in dit artikellid van toepassing na Overdracht. De Gemeente heeft het recht op eigen initiatief en in overleg met Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger eventueel in het Verkochte aanwezige riolen, buizen, leidingen, kabels en dergelijke om te leggen of te verwijderen. Behoudens andersluidende*



*afspraken heeft Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger alsdan geen recht op vergoeding van eventuele herinrichting van het Verkochte.”*

(enzovoorts)

*“Artikel 4.3 Kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen*

- 1. De artikelen uit deze Koopovereenkomst en de AV 2022 Zuidplas die door Synchroon doorgelegd dienen te worden aan Woonpartners (Verkochte I) dan wel de particuliere kopers van Synchroon (Verkochte II) zijn nader uitgewerkt in bijlage 7.*
- 2. De in artikel 1.17 lid 2 (Kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen) van de AV 2022 genoemde boete bedraagt EUR 10.000,-- (zegge: tienduizend euro) voor elk niet opgelegd kettingbeding. Indien en voor zover in de Koopovereenkomst of de AV 2022 een andere boete is opgenomen voor het opleggen van een kettingbeding geldt deze boete in plaats van de in dit artikellid opgenomen boete. In geval een gedeelte van het Verkochte wordt Vervreemd, verbeurt Koper dan wel zijn rechtsopvolger een boete naar rato van het aantal te realiseren dan wel gerealiseerde woningen op het betreffende gedeelte van het Verkochte.*

(enzovoorts)

**“ALGEMENE VOORWAARDEN GEMEENTE ZUIDPLAS VOOR DE VERKOOP VAN BOUWTERREINEN versie 2022”**

(enzovoorts)

***“Artikel 2.3 Schade en overlast***

- 1. Koper is aansprakelijk voor alle directe en indirecte schade die Koper en de voor Koper werkzame personen of bedrijven gedurende de realisatie van de Locatieontwikkeling toebrengen aan gemeentelijke eigendommen en eigendommen van derden.*
- 2. Het Verkochte moet in ordelijke staat worden onderhouden, vrij van onregelmatige plantengroei en van afvalstoffen die niet aanwijsbaar verband houden met de Locatieontwikkeling. Het is verboden het Verkochte te gebruiken als opslagplaats voor afvalstoffen of andere stoffen.*
- 3. Ter voorkoming van schade en overlast aan de omgeving gedurende realisatie van de Locatieontwikkeling zal Koper al die (voorzorgs-)maatregelen nemen die redelijkerwijs van Koper kunnen worden verlangd. De Gemeente kan Koper daartoe aanwijzingen geven, die Koper zal opvolgen. De aanwijzingen kunnen onder meer maar niet uitsluitend betrekking hebben op vervoerstijden en routing van het bouwverkeer van en naar de bouwplaats, beschermende maatregelen tegen geluids- en stofoverlast en afscherming en afsluiting van de bouwplaats.*
- 4. Koper zal de aan het Verkochte grenzende percelen vrijhouden van (resten van) bouw materiaal, verpakkingen en ander afval.*
- 5. Onverminderd het bepaalde in vorige artikelliden is Koper verplicht binnen twee maanden na de oplevering van de Locatieontwikkeling alle (bouw)materialen, verpakkingen, ander afval, bouwaansluitingen en overtollige grond zorgvuldig van het Verkochte en de in de nabijheid daarvan gelegen grond te verwijderen, dit ten genoegen van de Gemeente.*

***Artikel 2.4 Tuinen en aansluiting openbare ruimte***

- 1. De eventueel tot het Verkochte behorende tuinen en open ruimten tussen de te realiseren bebouwing en de aangrenzende percelen moeten door Koper op een hoogte worden gebracht gelijk aan de hoogte van de achterkant van het trottoir of van de trottoirband van de naastgelegen weg of het naastgelegen toegangspad of,*

*indien deze ontbreken, van de kruin van de naast gelegen weg. De bedoelde hoogte wordt door of vanwege de Gemeente op verzoek van Koper aan Koper aangegeven. Voordat tot ophoging wordt overgegaan moeten alle (bouw)materialen en ander afval zorgvuldig zijn verwijderd.*

- 2. Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de aansluiting van het Verkochte op de openbare ruimte buiten het Verkochte, één en ander in overleg met en na goedkeuring van de Gemeente, met dien verstande dat de voor het Verkochte benodigde inrit(ten), voor zover gelegen op gronden die in eigendom toebehoren aan de Gemeente, door de Gemeente op verzoek van en voor rekening van Koper worden aangelegd en onderhouden. De Gemeente geeft uitvoering aan het verzoek van Koper nadat de ter zake verschuldigde vergoedingen door Koper zijn voldaan.*

#### **Artikel 2.5 Gebruik en onderhoud**

- 1. Het is verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente het Verkochte te gebruiken voor de opslag (stalling) van caravans, autowrakken en/of andere ontsierende materialen of te gebruiken om te (laten) kamperen.*
- 2. Indien het Verkochte aan een watergang grenst, is Koper verplicht de langs het Verkochte staande beschoeiing of, bij gebreke daarvan, de oeverkant ten genoegen van de Gemeente in goede staat te houden en te onderhouden. Daarnaast moet Koper voldoen aan de verplichtingen uit hoofde van de Keur van Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard indien het Verkochte aan een watergang grenst of een watergang deel uitmaakt van het Verkochte.”*

*(enzovoorts)*

- 2. Bij overtreding of niet nakoming van een of meerdere van de verplichting(en) zoals hiervoor geciteerd, is Koper in verzuim en is Koper een door het enkele feit der niet-nakoming een onmiddellijk opeisbare boete groot tienduizend euro (€ 10.000,00) verschuldigd per overtreding ten behoeve van de Gemeente Zuidplas, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.*
- 3. Koper of opvolgende verkrijger(s) is (zijn) verplicht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte, de uit de koopovereenkomst geciteerde artikelen 3.1 (Bestemming en gebruik), 3.2 (Verplichting tot zelfbewoning middeldure koopwoningen) en 4.3 (Kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen) alsmede de uit de algemene voorwaarden gemeente Zuidplas voor de verkoop van bouwterreinen versie 2022 geciteerde artikelen 2.3 (Schade en overlast) en 2.4 (Tuinen en aansluiting openbare ruimte) en 2.5 lid 2 (gebruik en onderhoud) genoemde verplichtingen in de akte van levering als kettingbeding (voor zover het doen-verplichtingen betreft) aan de nieuwe rechtverkrijgende op te leggen en van toepassing te verklaren. Bij overtreding van het onderhavige kettingbeding op verbeurte van en direct opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van de Gemeente Zuidplas, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer gelden schade te vorderen.*
- 4. Het hiervóór de uit de koopovereenkomst geciteerde in artikel 3.3 (Gedoogverplichting) genoemde verplichtingen alsmede het uit de algemene voorwaarden gemeente Zuidplas voor de verkoop van bouwterreinen versie 2022 geciteerde artikel 2.5 lid 1 (gebruik en onderhoud) de die kunnen gelden als een dulden of niet-doen zullen door inschrijving van een afschrift van de akte van levering in de openbare registers voor registergoederen ten laste van het Verkochte gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk*

*Wetboek ten behoeve van Verkoper, zodat deze verplichtingen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere en algemene titel verkrijgen en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen. Vorenstaande wordt door Verkoper (voor zover nodig namens de gemeente Zuidplas) bij dezen aanvaard.*

*Ter zake van de kwalitatieve verplichtingen wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.*

5. Voornoemde kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen worden hierbij door Koper aanvaard.

- keuze bouwnummers 37 t/m 50 en 62 t/m 66 zelfbewoningsplicht van toepassing

#### **ZELFBEWONINGSPLICHT**

In voormeld aangehaald artikel 3.2 van de Koopovereenkomst staat een verplichting tot zelfbewoning wat van toepassing is op het Verkochte. Het Verkochte kwalificeert thans als woning in de categorie "Middeldure koopwoningen (hoog segment)".

- einde keuze
- keuze bouwnummers 36, 51 t/m 61 en 67 zelfbewoningsplicht niet van toepassing

#### **ZELFBEWONINGSPLICHT**

In voormeld aangehaald artikel 3.2 van de Koopovereenkomst staat een verplichting tot zelfbewoning wat niet van toepassing is op het Verkochte. Het Verkochte kwalificeert niet als een woning in de categorie "Middeldure koopwoningen (hoog segment)" waardoor de bepalingen/verplichtingen zoals genoemd in artikel 3.2. van de Koopovereenkomst ter zake van het Verkochte niet van toepassing zijn.

- einde keuze

#### **INSTANDHOUDINGEN, VESTIGING BIJZONDERE VERPLICHTINGEN, VESTIGING KETTINGBEDINGEN EN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN**

##### **1. a. Groene daken**

Koper of diens rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht de op het Verkochte gerealiseerde groene dak in stand te houden, te onderhouden, niet te verwijderen of anderszins teniet te laten gaan en zonodig voor zijn rekening en risico te herstellen casu quo te vervangen. Koper of diens rechtsopvolger is verplicht te dulden dat in geval van onderhoud aan de naastgelegen kavels het dak van het Verkochte alsmede de tuin van het Verkochte door de eigenaar of door derden mag worden betreden.

Koper is er mee bekend dat het bewateringssysteem in de winter uitgezet dient te worden ter voorkoming van schade aan het systeem.

##### **b. Projectmatig levend groen/ Hagen en erfafscheidingen**

Koper of diens rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht om het projectmatig aangebrachte (levende) groen zoals de aangebrachte ligusterhaag op eigen grond met hoogte van circa een meter twintig centimeter alsmede de erfafscheiding bestaande uit een gaaswerk met hедера beplanting met hoogte van circa een meter tachtig centimeter, zoals aangegeven op de aan deze akte te hechten tekening met nummer VK-000-2a de dato •, in stand te houden, te onderhouden, niet te verwijderen of anderszins teniet te laten gaan en zonodig voor zijn rekening en risico te herstellen casu quo te vervangen.

##### **c. Molgoten**

Koper of diens rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht de op /aan het Verkochte

gerealiseerde molgoten in stand te houden, te onderhouden, niet te verwijderen of anderszins teniet te laten gaan en niet anders te laten gebruiken dan voor afwatering.

**d. • Gevelbekleding**

Koper of diens rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht de op /aan het Verkochte gerealiseerde gevelbekleding qua kleur, uitstraling en behandeling (thermische behandeling), in stand te houden, te onderhouden, niet te verwijderen of anderszins teniet te laten gaan.

- keuze bouwnummers 36 t/m 55 en 58 t/m 67

**e. • Mussenhuisjes**

Koper of diens rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht de aan de berging van het Verkochte gerealiseerde "Mussenhuisjes" in stand te houden, te onderhouden en zonodig voor zijn rekening en risico te herstellen casu quo te vervangen.

- einde keuze
- keuze bouwnummers 36, 56 en 57

**•f. Parkeerplaats**

Koper of diens rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht de bij het Verkochte op eigen terrein gerealiseerde twee (2) parkeerplaatsen in stand te houden, te onderhouden, niet te verwijderen of anderszins teniet te laten gaan en niet anders te laten gebruiken dan voor parkeren.

Tevens is Koper of diens rechtsopvolger(s) verplicht deze parkeerplaatsen als zodanig te gebruiken. Koper is ermee bekend dat de oprit naar de parkeerplaatsen openbaar gebied betreft.

- einde keuze
- keuze bouwnummers 55, 61 en 67

**•f. Koele Kop**

Koper of diens rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht de aan het Verkochte gerealiseerde "Koele Kop" bestaande uit een constructie (element) wat is bevestigd aan de buitenmuur waaraan het levend groen (omhoog) kan groeien, in stand te houden, te onderhouden, niet te verwijderen of anderszins teniet te laten gaan en zonodig voor zijn rekening en risico te herstellen casu quo te vervangen.

- einde keuze
- keuze bouwnummers 37, 43, 44 en 50,

**•f. Vleermuissteeg**

Koper of diens rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht de aan het Verkochte gerealiseerde "Vleermuissteeg", in stand te houden, te onderhouden, niet te verwijderen of anderszins teniet te laten gaan en zonodig te herstellen casu quo te vervangen.

- einde keuze
- keuze bouwnummers 37, 43, 44, 50 en 51

**•f/g Insectenplint**

Koper of diens rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht de aan het Verkochte gerealiseerde "insectenplint" in stand te houden, te onderhouden en zonodig voor zijn rekening en risico te herstellen casu quo te vervangen.

- einde keuze
- keuze bouwnummers 51 en 58

**•f/g Gierzwaluwhoek / Huiszwaluwhoek**

Koper of diens rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht de aan het Verkochte gerealiseerde "Gierzwaluwhoek/Huiszwaluwhoek" in stand te houden, te onderhouden en zonodig voor zijn rekening en risico te herstellen casu quo te vervangen.

- einde keuze
- keuze bouwnummers 56 en 57

**•f/g Mussenhuisje**

Koper of diens rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht het aan het Verkochte gerealiseerde "Mussenhuisje" in stand te houden, te onderhouden en zonodig voor zijn rekening en risico te herstellen casu quo te vervangen.

- einde keuze

2. De hiervóór onder 1 genoemde verplichtingen die kunnen gelden als een dulden of niet-doen zullen door inschrijving van een afschrift van deze akte van levering in de openbare registers voor registergoederen ten laste van het Verkochte gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente Zuidplas, zodat deze verplichtingen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere en algemene titel verkrijgen en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen. Vorenstaand wordt door (Verkoper namens) de Gemeente Zuidplas bij dezen aanvaard.  
Terzake van de kwalitatieve verplichtingen wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
3. De onder 1 en 2 opgenomen verplichtingen worden door Koper en diens rechtsopvolger(s) tevens als kettingbeding aangemerkt en als zodanig uitdrukkelijk aanvaard en Koper is verplicht bedoelde verplichting aan de rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel en de gebruiker(s) op te leggen ten behoeve van de Gemeente Zuidplas.
4. Voorgaande bedingen onder 1, 2 en 3 alsmede dit beding onder 4, moeten bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het Verkochte, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigenaar en/of de zakelijk gerechtigde worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente Zuidplas.
5. Bij niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van de voorgaande bedingen onder 1, 2, 3 en 4 verbeurt de nalatige partij die, na door de Gemeente Zuidplas behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, langer dan gedurende de in de ingebrekestelling aan te geven termijn in gebreke blijft in de nakoming van deze bepalingen, ten behoeve van de Gemeente Zuidplas voor iedere overtreding een boete van vijf honderd euro (€ 500,00) per dag dat de niet-nakoming voortduurt met een maximum van tienduizend euro (€ 10.000,00) per overtreding, of een eenmalige boete toen duizend euro (€ 10.000,00) indien er - naar het oordeel van de Gemeente Zuidplas - sprake is van een niet te herstellen en aan de nalatige toe te rekenen niet-nakoming, een en ander onverminderd het recht van de Gemeente Zuidplas om in geval van herstelbare niet-nakoming alsnog nakoming te vorderen. De boete is dadelijk opeisbaar, indien en zodra een door de Gemeente Zuidplas in de ingebrekestelling vermelde termijn is verstreken zonder dat de nalatige partij alsnog aan zijn desbetreffende verplichting(en) zal hebben voldaan.

### **VESTIGING BOUWERFDIENSTBAARHEDEN**

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst worden bij deze akte - zonder tegenprestatie - gevestigd en aangenomen, waarbij het bepaalde in artikel 5:76 (verdeling heersende en dienende erf) van het Burgerlijk Wetboek nadrukkelijk van toepassing is, ten behoeve en ten laste van het Verkochte en ten behoeve en ten laste van de naastgelegen **kavel(s) met bouwnummer(s) • en •, kadastraal bekend gemeente •, sectie •, nummers • en •,** aan welke percelen een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, over en weer, al zodanige erfdienstbaarheden tot het aanbrengen, hebben en in standhouden van al hetgeen in verband met de bouwkundige situering overeenkomstig de goedgekeurde bouwtekeningen bij de eerste bouw tot uitvoering is casu quo wordt gebracht, waaronder begrepen de hierna omschreven erfdienstbaarheden:

- de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende:  
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van de woning, óók indien deze uitbreiding na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd) op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;
- de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende:  
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om het overlopende water van de volgens de van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen of gebouwde opstallen of de daarbij behorende schuren, casu quo garages, daken, molgoten, goten, leidingen en putten te ontvangen.  
Koper is ermee bekend dat de hemelwater afvoeren (HWA) en bijbehorende molgoten gekoppeld (kunnen) zijn met de naastgelegen kavels en waarvoor tevens een verplichting tot dulden geldt.
- de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende:  
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat bij de uitvoering van het bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde woning gedeeltelijk op het dienende erf is/wordt gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;
- erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende:  
de verplichting van de eigenaar van het dienende 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, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, zonnepanelen, de afvoer van hemelwater, molgoten, 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 eigenaren die daarvan profiteren;
- d. de eigenaren van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals het voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
- e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het bouwplan; voor deze bouwwerken blijft het burendrecht van Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek gelden.

- de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde meerwerkopties, inhoudende:

de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de meerwerkopties van het bouwplan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen vijf (5) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf;
- b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de Aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht.

In geval van een uitbouw welke door Verkoper in opdracht van de Koper casu quo de aangrenzende eigenaar (als meerwerk) wordt uitgevoerd terwijl op het naastgelegen perceel geen uitbouw door Verkoper wordt gerealiseerd, wordt de (spouw)muur van de uitbouw op de kadastrale grens geplaatst, zodanig dat het binnenspouwblad van de uitbouw in een rechte de lijn ten opzichte van de standaard binnenruimte van de woning waaraan de uitbouw wordt gerealiseerd, wordt doorgezet (hierna te noemen "mandelige muur").

De kosten van het reinigen, herstellen of vernieuwen van deze muren zijn voor rekening van de eigenaar van het heersend erf. Koper verleent reeds nu voor alsdan zijn toestemming aan verkrijger(s) van het heersend erf, waarop de uitbouw wordt gerealiseerd, om, indien noodzakelijk, via het dienend erf de mandelige muren te reinigen, te herstellen of te vernieuwen.

Indien de verkrijger van het perceel, die mandelig eigenaar wordt van voornoemde muren, daarna een uitbouw op zijn perceel wil realiseren, dan verleent Koper reeds nu voor alsdan toestemming om de mandelige muur te gebruiken voor deze nieuw te realiseren uitbouw (inbalking en verankering).

De kosten van het reinigen, herstellen of vernieuwen van de mandelige muren komen alsdan, ieder voor een gelijk deel, voor rekening van de eigenaren van het heersend en dienend erf.

Voor zover deze nog niet gevestigd zijn, worden bij de akten van levering casu betreffende de aangrenzende kavels in dit project gelijke erfdienstbaarheden verleend. Koper geeft onherroepelijk volmacht aan Verkoper om in gelijke zin erfdienstbaarheden

als hiervoor omschreven overeen te komen, te vestigen en aan te nemen over een weer ten behoeve van het Verkochte en de andere tot het woningblok behorende percelen.

• Keuze huur warmtepomp

**OVEREENKOMST/VESTIGING OPSTALRECHT WARMTEPOMPSYSTEEM**

Ter uitvoering van de huurovereenkomst (waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht) tussen Koper en Opstalhouder vestigt de Koper ten behoeve van Opstalhouder, die hierbij aanvaardt, zulks ten laste van het Verkochte:

een zelfstandig (tijdelijk) recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, tot het in eigendom hebben, houden, onderhouden, vervangen en amoveren van een verwarmingsinstallatie (hierna te noemen: het "Systeem"), bestaande uit:

- een door of vanwege Opstalhouder te plaatsen inrichting voor transport en distributie van bodemwarmte (bestemd voor ruimteverwarming, -koeling en tapwaterverwarming) en de daartoe behorende leidingen en voorzieningen, inclusief de bodemwarmtewisselaar gelegen in het Registergoed, dat is/wordt aangebracht voor winning en doorgifte van warmte;
- een warmtepomp met boilervat, aangesloten met losneembare koppelingen aan de ene zijde op de bodemwarmtewisselaar en aan de andere zijde aan het vloerverwarmingssysteem van de op het Registergoed gerealiseerde/te realiseren woning;
- een fotovoltaïsch systeem op het dak van de op het Registergoed gerealiseerde/te realiseren woning, alsmede de daarmee verbonden omvormers, meters en meetborden, kabels, leidingen en overig toebehoren, welk systeem bestemd is voor de (gedeeltelijke) compensatie van het energieverbruik van voormelde warmtepomp en het zich in de op het Registergoed gerealiseerde/te realiseren woning bevindende ventilatiesysteem, hierna tezamen te noemen: het "Opstalrecht".

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

**1. RETRIBUTIE/VERGOEDING**

Opstalhouder is ter zake van het Opstalrecht geen retributie danwel een vergoeding aan de Eigenaar verschuldigd.

**2. BEPALINGEN**

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

**Artikel 1**

De Eigenaar staat in voor hun bevoegdheid tot het vestigen van het Opstalrecht.

**Artikel 2**

De Eigenaar is verplicht het Opstalrecht te vestigen dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;
- b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan in deze akte vermeld;
- d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan de Eigenaar bekende in deze akte zijn vermeld;
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan in deze akte vermeld.

**Artikel 3**



1. Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte draagt de Opstalhouder het risico van het Opstalrecht, zulks onverminderd het overigens ter zake in deze akte bepaalde.
2. De Eigenaar is verplicht per datum eerste oplevering van de woning een opstalverzekering af te sluiten voor eventuele schade aan het Systeem.

#### Artikel 4

De Eigenaar garandeert ter zake van Registergoed, dat:

- a. derden geen rechten aan het Registergoed kunnen ontlenuen, die de uitoefening van het Opstalrecht door de Opstalhouder zouden kunnen belemmeren;
- b. het Registergoed niet betrokken is in een landinrichtingsplan en niet ter onteigening zijn aangewezen;
- c. per heden geen verplichting bestaat het Registergoed aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- d. ter zake van het Systeem (indien en voor zover reeds aanwezig) en/of het Registergoed geen gerechtelijke procedures aanhangig zijn, waaronder eveneens begrepen arbitrage en bindend advies en dat het Systeem (indien en voor zover reeds aanwezig) niet zonder recht of titel in gebruik is bij derden. Ten aanzien van het Systeem (indien en voor zover reeds aanwezig) en/of het Registergoed bestaan overigens geen voorkeursrechten en/of optierechten.

#### Artikel 5

Alle zakelijke lasten, die ter zake van het Opstalrecht worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf de datum van ondertekening van de onderhavige akte voor de duur van het Opstalrecht voor rekening van de Opstalhouder.

### 3. OPSTALVOORWAARDEN

Partijen verklaren dat het Opstalrecht overigens wordt gevestigd onder de volgende voorwaarden:

#### Duur. Beëindiging. Opzegging

##### Artikel 1

1. Het Opstalrecht is gevestigd over een periode van [25 jaar na eerste oplevering van de woning] ingaande heden en eindigende op [ ].
2. Het Opstalrecht eindigt na verloop van de hiervoor in lid 1 omschreven termijn.
3. Het Opstalrecht kan tussentijds worden beëindigd in de gevallen als genoemd in de artikelen 5:87 leden 2 en 3, 5:97 juncto 5:104 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek. Voorts kan het Opstalrecht tussentijds worden opgezegd indien de tussen de Eigenaar en de Opstalhouder te sluiten/gesloten huurovereenkomst met betrekking tot het Systeem eindigt. Op de opzegging in de zin van dit lid 3 is het ter zake in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde van overeenkomstige toepassing.
4. Indien in geval van een opzegging door de Eigenaar, als bedoeld in lid 3 van dit artikel 1, het Opstalrecht is belast met een hypotheekrecht, dan kan opzegging door de Eigenaar niet geschieden alvorens de Eigenaar de betreffende hypotheekhouder van het voornemen daartoe schriftelijk in kennis heeft gesteld en de hypotheekhouder voor een periode van drie (3) maanden de gelegenheid heeft gegeven er voor zorg te dragen dat aan de verplichtingen van de Opstalhouder ter zake van het Opstalrecht alsnog zal worden voldaan.

#### Verwijdering Systeem. Vergoeding bij einde Opstalrecht

##### Artikel 2

1. Bij het einde van het Opstalrecht is de Opstalhouder verplicht het Systeem te (doen) verwijderen, met uitzondering van de bodemwarmtewisselaars gelegen in het registergoed.
2. Opstalhouder behoeft het Systeem niet te verwijderen, indien de Eigenaar casu quo zijn rechtsopvolgers hebben aangegeven het Systeem te willen kopen van de Opstalhouder. Ter zake wordt verwezen naar het bepaalde in artikel • juncto artikel 8 (koopoptie) van de tussen de Eigenaar en Opstalhouder gesloten/te sluiten huurovereenkomst ter zake van het Systeem.

#### Nadere bevoegdheden verbonden aan het Opstalrecht

##### Artikel 3

1. Het Opstalrecht omvat mede de bevoegdheid om over het Registergoed te komen en te gaan van en naar het Systeem ten behoeve de Opstalhouder, diens rechtsopvolgers alsmede van door de Opstalhouder aan te wijzen personen, onder de verplichting voor de Opstalhouder dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen. Het Opstalrecht omvat voorts tevens de bevoegdheid om in of op het Registergoed ten behoeve van het Systeem kabels, leidingen en bijbehorende voorzieningen aan te leggen en alle daarbij behorende werkzaamheden te verrichten voor het gebruik en onderhoud van het Systeem.
2. Opstalhouder is jegens de Eigenaar aansprakelijk voor de door de Eigenaar geleden schade, welke het gevolg is van door of vanwege de Opstalhouder uitgevoerde werkzaamheden.

##### Gebruik

##### Artikel 4

1. Indien en voor zover niet tussen partijen vastgesteld bij het ondertekenen van de onderhavige akte, zal de locatie van het Systeem in overleg tussen de Eigenaar en de Opstalhouder worden vastgesteld.
2. Op grond van het Opstalrecht is de Opstalhouder, naast het Systeem, gerechtigd tot het voor eigen rekening en risico leggen, hebben, houden, gebruiken, onderhouden en vervangen van de in het Registergoed aan te leggen kabels, leidingen en bijbehorende voorzieningen.
3. Het is Opstalhouder niet geoorloofd andere (bouw)werken te realiseren dan het Systeem, tenzij in de onderhavige akte uitdrukkelijk anders is bepaald.

#### Beperkingen voor Eigenaar

##### Artikel 5

1. Zonder schriftelijke toestemming van de Opstalhouder, zal de Eigenaar geen handelingen verrichten en/of toestaan waardoor de uitoefening van het Opstalrecht zal worden belemmerd en/of (het functioneren van) het Systeem gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen:
  - a. het nemen van maatregelen door de Eigenaar die negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor de (zon)lichtopname door het fotovoltaïsche systeem (zoals beplanting en bomen);
  - b. het op het Registergoed oprichten van (bouw)werken en het opslaan van goederen;
  - c. het aanbrengen van een gesloten wegdek, het (doen) uitvoeren van ontgrondingen en/of graafwerkzaamheden dieper dan één meter beneden het maaiveld, het (doen) uitvoeren van grondophogingen, het (doen) aanleggen van rioleringen, kabels, leidingen en andere ondergrondse voorzieningen, het

(doen) planten van diepwortelende bomen en planten.

Aan bedoelde toestemming kunnen door de Opstalhouder voorwaarden worden verbonden.

2. In geval de Eigenaar handelt (i) in strijd met het hiervoor in lid 1 van dit artikel 5 bepaalde, danwel (ii) indien er sprake is van schriftelijke toestemming voor werken en werkzaamheden, als bedoeld in lid 1 van dit artikel 5, maar deze werken en/of werkzaamheden het onderhoud en/of het beheer van het Systeem naar het oordeel van de Opstalhouder belemmeren, dan dient de Eigenaar (danwel diens rechtsopvolgers) deze werken en/of werkzaamheden op eerste aangeven van de Opstalhouder onmiddellijk te verwijderen respectievelijk te staken, bij gebreke waarvan de Opstalhouder bevoegd is bedoelde werken en/of werkzaamheden te (doen) verwijderen respectievelijk te (doen) staken. Alle kosten verband houdende met bedoelde verwijdering en/of staking zijn voor rekening en risico van de Eigenaar casu quo diens rechtsopvolgers.
3. De Eigenaar dient de Opstalhouder dadelijk in te lichten indien:
  - a. de gesteldheid/kwaliteit van het dak van zijn woning niet meer toelaat om de standvastigheid, het gebruik, de veiligheid van het fotovoltaïsch systeem te waarborgen;
  - b. de Eigenaar het dak van zijn woning wil (laten) herstellen of andere werkzaamheden aan het betreffende dak van de woning wil (doen) uitvoeren;
  - c. de Eigenaar herstellingen of andere werkzaamheden wil (doen) uitvoeren aan zijn woning, die van invloed (kunnen) zijn op de gesteldheid, kwaliteit en/of bereikbaarheid van het Systeem.
4. Indien de hiervoor in lid 3 van dit artikel 5 bedoelde werkzaamheden danwel andere werkzaamheden van de Eigenaar mogelijk de langdurige of voortdurende vermogens- of prestatievermindering van het Systeem tot gevolg hebben, kunnen deze werkzaamheden niet worden uitgevoerd zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Opstalhouder. Aan deze toestemming kunnen door de Opstalhouder voorwaarden worden verbonden.
5. Bij enig handelen door de Eigenaar in strijd met het bepaalde in dit artikel 5 is de Opstalhouder bevoegd de energieggarantie, als bedoeld in artikel \* van de Huurovereenkomst, in te trekken.

#### Vervreemding Opstalrecht. Hypotheek

##### Artikel 6

Zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar, is de Opstalhouder niet bevoegd het Opstalrecht geheel of gedeeltelijk te vervreemden. Onder vervreemding in dit verband wordt mede begrepen een levering in economische zin, splitsing in appartementsrechten, fusie, splitsing en ontbinding alsmede het vestigen van beperkte rechten, met uitzondering van hypotheekrechten. Bedoelde toestemming kan niet op onredelijke gronden worden onthouden.

#### Derdenwerking; kwalitatieve verplichting; kettingbeding

##### Artikel 7

1. Indien en voor zover een en ander al niet van rechtswege het geval is, beogen partijen uitdrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de onderhavige akte. De in de volgende leden van dit artikel 7

- vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van bedoelde derdenwerking.
2. Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van de onderhavige akte om iets te dulden of niet te doen, worden hierbij voorts overeengekomen als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Ter zake wordt door partijen woonplaats gekozen te Rotterdam.
  3. Indien en voor zover de hiervoor in lid 2 van dit artikel 7 bedoelde verplichtingen niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen, komen partijen deze verplichtingen hierbij bij wijze van kettingbeding overeen, zodat bedoelde verplichtingen ook zullen overgaan op de rechtsopvolgers van partijen.

#### Boetebepaling

Als de koper dan wel de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde deze verplichtingen niet nakomt en - na daartoe bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is hij ten behoeve van Opstalhouder een direct opeisbare boete verschuldigd van zeventienduizend zeshonderd zevenenveertig euro (€ 17.647,00), onverminderd de bevoegdheid van Opstalhouder om daarnaast nakoming en/of de werkelijk geleden schade te vorderen.

#### 4. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

In verband met het hiervoor in artikel 3 lid 1 bepaalde, komen de Eigenaar en de Opstalhouder hierbij de vestiging overeen van de hierna te omschrijven erfdienstbaarheid, zulks om niet zonder dat er sprake is van vrijgevigheid.

Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigt de Eigenaar ten behoeve van de Opstalhouder, hetgeen de Opstalhouder hierbij aanvaardt, zulks ten laste van het Registergoed (als dienend erf) en ten behoeve van het Systeem (als heersend erf), de erfdienstbaarheid inhoudende de bevoegdheid voor de Opstalhouder casu quo diens rechtsopvolgers alsmede voor de door de Opstalhouder in te schakelen derden, om over/in het Registergoed te komen van en te gaan naar (en vice versa) het Systeem met de benodigde materialen, vervoermiddelen en werktuigen, voor zover van belang voor het onderhoud, het beheer, de vervanging en/of de verwijdering van het Systeem, alles op de minst bezwarende wijze en, behoudens in geval van calamiteiten die een ernstig gevaar vormen voor het behoud van het Systeem en geen uitstel kunnen dulden, na overleg met de Eigenaar. Voormelde erfdienstbaarheid gaat teniet bij beëindiging van het Opstalrecht.

#### 5. FISCALE PARAGRAAF

1. Ter zake van de vestiging van het opstalrecht is geen omzetbelasting verschuldigd aangezien de tegenprestatie nihil is.
2. In verband met de berekening van de overdrachtsbelasting verklaren koper en Opstalhouder dat de waarde van het Opstalrecht in het economisch verkeer nihil bedraagt.
3. Mitsdien is met betrekking tot de vestiging van het opstalrecht geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

•• einde keuze

#### UITDRUKKELIJKE AANVAARDING

1. De Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden. Voorts aanvaardt de Koper die

- erfdienstbaarheden die niet zijn ingeschreven ten kantore van voormelde openbare registers, maar die uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan, en die voor hem geen zwaardere belasting betekenen.
- 2 Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Verkoper verplicht is aan de Koper op te leggen, doet hij dat bij dezen en worden die bepalingen bij dezen door de Koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de Verkoper voor die derden aangenomen.

**\* CHECK KADASTER VOOR LEVERING**

**PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN**

Ten aanzien van het Verkochte zijn geen publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ingeschreven in de Basisregistratie Kadaster. Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Verkochte, welke niet zijn ingeschreven in voormelde openbare registers en/of de gemeentelijke beperkingenregistratie. De Koper aanvaardt deze bedoelde publiekrechtelijke beperkingen uitdrukkelijk.

**VOLMACHT NUTSVOORZIENINGEN**

Koper verleent hierbij volmacht met het recht van substitutie aan Verkoper om aan de openbare nutsbedrijven die rechten (bijvoorbeeld opstalrechten of erfdienstbaarheden) te verlenen inzake voorzieningen, zowel aan of in het Verkochte of bijbehorende grond ten behoeve van gas, water, licht, elektra, telecommunicatie en dergelijke zoals benodigd voor de realisatie van het project waarvan het Verkochte deel uitmaakt.

**RECTIFICATIEVOLMACHT**

Partijen verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van KienhuisHoving notarissen, om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door Partijen casu quo dit voor de inschrijving in de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd casu quo 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 overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van Partijen.

**OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING**

Ten aanzien van de over de onderhavige levering verschuldigde overdrachtsbelasting doet de Koper een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien:

- (a) de Verkoper, voor wat betreft het Verkochte, ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968; en
- (b) de Verkoper verklaart dat de levering van het Verkochte plaatsvindt in bouwrijpe staat, zodanig dat er sprake is van een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 sub a juncto lid 4 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 dan wel dat het Verkochte is aan te merken als nieuw vervaardigd onroerend goed als bedoeld in artikel 11 lid 1 sub a van de Wet op de Omzetbelasting 1968, zodat de Koopprijs is belast met omzetbelasting; en
- (c) de Verkoper verklaart dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

Mitsdien is er geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Partijen instrueren ondergetekende notaris om aangifte te doen voor de overdrachtsbelasting overeenkomstig het bepaalde in dit artikel. De Verkoper vrijwaart – en houdt gevrijwaard – de Koper en ondergetekende notaris voor enige additioneel verschuldigde overdrachtsbelasting, alsmede enige in dit verband verschuldigde boete(s), rente en/of kosten.

**WAARBORGCERTIFICAAT**

De op het Verkochte in aanbouw zijnde woning met verder toe- en aanbehoren maakt deel uit van een door Woningborg geregistreerd project. Het project is door voormelde instelling ingeschreven in het register van ingeschreven woningen onder nummer W-2023-02575-E008. De Koper verklaart het waarborgcertificaat van voormelde instelling te hebben ontvangen.

**VOLMACHT**

Van de volmacht aan de verschenen persoon sub 1. blijkt uit een projectvolmacht die is gehecht aan de akte van levering op • verleden voor mr. •, notaris te Utrecht.

**WOONPLAATSKEUZE**

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Utrecht op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijk opgave van de inhoud van deze akte en na het geven van een toelichting daarop aan de verschenen personen hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen.

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