

Heden @ verschijnen voor mij, @mr. Rudolph Arthur Constant Marres, notaris te \_\_\_\_\_  
Hengelo: \_\_\_\_\_

A. @ \_\_\_\_\_  
te dezen volgens haar verklaring handelende als schriftelijk gevolmachtigde van: \_\_\_\_\_  
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD ONTWIKKELING** \_\_\_\_\_  
**B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, \_\_\_\_\_  
IJsbaanpad 1 A, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158 \_\_\_\_\_  
"BPD Ontwikkeling B.V." voornoemd, hierna te noemen: "de verkoper"; \_\_\_\_\_

B. @ \_\_\_\_\_  
hierna @tezamen ook te noemen: "koper". \_\_\_\_\_

De comparanten, handelende als gemeld, verklaarden het navolgende: \_\_\_\_\_

**PREAMBULE** \_\_\_\_\_

Verkoper is eigenaar (geweest) van: \_\_\_\_\_

Percelen bouwterrein met de daarop in aanbouw te nemen/zijnde woningen, **gelegen in** \_\_\_\_\_  
**het plangebied Broek Noord te Hengelo, kadastraal bekend gemeente Hengelo** \_\_\_\_\_  
**sectie U nummers 4597, groot acht are en tweeënzestig centiare (8 a 62 ca), 4596,** \_\_\_\_\_  
**groot drieënvijftig are en vijftien centiare (53 a 15 ca) en 4595, groot twaalf are en** \_\_\_\_\_  
**tien centiare (12 a 10 ca), welk percelen zijn belast met een zakelijk recht als** \_\_\_\_\_  
**bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op** \_\_\_\_\_  
**gedeelte van percelen ten behoeve van enexis netbeheer b.v. 's-Hertogenbosch en** \_\_\_\_\_  
zoals door verkoper - met meer - in eigendom is verkregen, bij akte van levering, \_\_\_\_\_  
houdende voldoening van de koopprijs, op zeventien mei tweeduizend drieëntwintig voor- \_\_\_\_\_  
@mij, notaris, @mr. R.A.C. Marres, notaris te Hengelo verleden, ingeschreven ten \_\_\_\_\_  
kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op zeventien mei \_\_\_\_\_  
tweeduizend drieëntwintig in deel 86548 nummer 179. \_\_\_\_\_

**BOUWPLAN** \_\_\_\_\_

Verkoper heeft voormeld perceel bouwterrein, verkaveld, waaronder de navolgende \_\_\_\_\_

**KAVEL** \_\_\_\_\_

aangeduid met bouwnummer @, te weten: \_\_\_\_\_

**een perceel bouwterrein met het daarop in aanbouw te nemen woonhuis met** \_\_\_\_\_  
**aanbehoren, plaatselijk aangeduid @, postcode @ te Hengelo, kadastraal bekend** \_\_\_\_\_  
**gemeente Hengelo Overijssel, sectie U nummer @, @waaraan door het Kadaster** \_\_\_\_\_  
**een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ongeveer groot @,** \_\_\_\_\_  
zoals schetsmatig is aangegeven op een aan deze akte gehechte kaveltekening, \_\_\_\_\_  
laatstgemeld registergoed hierna ook te noemen: "het verkochte". \_\_\_\_\_

**KOOPOVEREENKOMST VERKOPER-KOPER** \_\_\_\_\_

Verkoper heeft op grond van een met koper aangegane koopovereenkomst, \_\_\_\_\_  
gedagtekend @ verkocht aan koper en levert ter uitvoering hiervan bij deze aan koper, \_\_\_\_\_  
die van verkoper heeft gekocht en bij deze in eigendom aanvaardt, @ieder voor de \_\_\_\_\_  
onverdeelde helft, het hiervoor genoemde verkochte. \_\_\_\_\_

**KOOPSOM.** \_\_\_\_\_

1. Voormelde koopovereenkomst is aangegaan voor een totale koopsom van @ \_\_\_\_\_ inclusief omzetbelasting, welk bedrag is samengesteld als volgt: \_\_\_\_\_ de koopsom voor de grondkosten ad @ inclusief omzetbelasting, @de vergoeding — zoals bepaald in artikel 4 lid 2 van de koopovereenkomst, @alsmede de vergoeding — zoals bepaald in artikel 4 lid 4 van de hierna te noemen aannemingsovereenkomst — ad @ inclusief omzetbelasting. \_\_\_\_\_
2. Koper heeft het bedrag van de koopsom zoals hiervoor sub 1 genoemd @alsmede — de verschuldigde rente ad @ inclusief omzetbelasting, voldaan door storting op een — rekening ten name van "Damsté Notariaat Derdengelden", \_\_\_\_\_ @met dien verstande dat voormelde storting voorwaardelijk is geschied in verband — met het feit dat de "Baarns-Beslag"-procedureregels van toepassing zijn, zodat geen onvoorwaardelijke kwijting kan worden verleend.@\* \_\_\_\_\_
3. Gemelde koopovereenkomst vormt een onverbrekelijk geheel met de \_\_\_\_\_ aannemingsovereenkomst die tussen koper en aannemersbedrijf: de besloten — vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: "Hegeman Bouw Vriezenveen B.V.", — statutair gevestigd te Almelo, ingeschreven in het handelsregister onder nummer — 06041290 als aannemer is gesloten, hetgeen inhoudt dat bij niet tot stand komen — dan wel ontbinding van: \_\_\_\_\_
  - a. voormelde aannemingsovereenkomst ook de koopovereenkomst niet tot stand — is gekomen dan wel is ontbonden; \_\_\_\_\_
  - b. voormelde koopovereenkomst ook voormelde aannemingsovereenkomst niet — tot stand is gekomen dan wel is ontbonden; \_\_\_\_\_zoals in artikel 13 van de koopovereenkomst reeds is bepaald. \_\_\_\_\_

**KOSTEN.** \_\_\_\_\_

De kosten van levering, waaronder begrepen de kadastrale kosten alsmede de daarover — verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van verkoper. \_\_\_\_\_

**BEPALINGEN.** \_\_\_\_\_

De levering vindt plaats onder de bepalingen en (ketting-)bedingen die zijn opgenomen in de koop-/aannemingsovereenkomst, respectievelijk uit eerdere akten, zoals hierna — vermeld. \_\_\_\_\_

Voorts gelden de volgende bepalingen: \_\_\_\_\_

**Artikel 1.** \_\_\_\_\_

1. Aan koper wordt recht van eigendom geleverd dat: \_\_\_\_\_
  - a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook; \_\_\_\_\_
  - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan; —
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld — dan wel te vestigen; \_\_\_\_\_
  - d. niet bezwaard is met andere dan in deze akte vermelde beperkte rechten, — behoudens erfdiensbaarheden en mandeligheid, waarvan de bekende hierna — zullen worden vermeld; \_\_\_\_\_
  - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan —

hierna vermeld dan wel te vestigen. \_\_\_\_\_

2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen welke hierna worden vermeld. \_\_\_\_\_

Artikel 2. \_\_\_\_\_

Vershil tussen de werkelijke en de hiervoor vermelde maat of ongeveer grootte van het verkochte geeft tussen verkoper en koper geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding terzake. \_\_\_\_\_

Artikel 3. \_\_\_\_\_

Het verkochte wordt aanvaard in de staat waarin het zich heden bevindt. De koper kan de op het verkochte te stichten opstellen betrekken zodra deze geheel voltooid zijn opgeleverd overeenkomstig de regeling in de koop-/aannemingsovereenkomst. Op de dag waarop de koper de sleutels van het woonhuis in ontvangst heeft genomen dan wel het woonhuis in gebruik heeft genomen, gaan onverminderd de verplichtingen van de verkoper uit hoofde van de aannemingsovereenkomst- alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op de koper. \_\_\_\_\_

Artikel 4. \_\_\_\_\_

Alle ontbindende voorwaarden die zijn opgenomen in de koopovereenkomst zijn nu uitgewerkt. Geen der partijen kan zich nog op een ontbindende voorwaarde beroepen. \_\_\_\_\_

Artikel 5. \_\_\_\_\_

Alle van het verkochte geheven wordende belastingen en lasten komen voor rekening van koper vanaf de datum van de juridische levering. \_\_\_\_\_

Artikel 6. \_\_\_\_\_

De levering van het verkochte zal geschieden door inschrijving van een afschrift van deze akte in het register hypotheek 4 van het Kadaster. \_\_\_\_\_

Artikel 7. \_\_\_\_\_

Partijen doen afstand van het recht om op welke grond dan ook ontbinding van deze overeenkomst te verlangen. \_\_\_\_\_

Artikel 8. \_\_\_\_\_

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 van andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd en ontruimd; \_\_\_\_\_  
het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden; \_\_\_\_\_
- c. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht; \_\_\_\_\_
- d. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing noch in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten; \_\_\_\_\_
- e. aan hem op dat tijdstip niet bekend was dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag; \_\_\_\_\_

f. op het verkochte rusten geen retentierechten en/of bevoorrechte vorderingen. \_\_\_\_\_  
Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder d en e \_\_\_\_\_  
gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan. \_\_\_\_\_

**BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID.** \_\_\_\_\_

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot levering. \_\_\_\_\_

**BIJZONDERE BEPALINGEN EN BIJZONDERE BEDINGEN** \_\_\_\_\_

Met betrekking tot bekende bijzondere bepalingen en/of bijzondere bedingen wordt \_\_\_\_\_  
verwezen naar voormelde aankomsttitel waarbij op het verkochte van toepassing zijn \_\_\_\_\_  
verklaard \_\_\_\_\_

de " Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente \_\_\_\_\_  
Hengelo 2019", vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders der \_\_\_\_\_  
gemeente op zesentwintig februari tweeduizend negentien, hierna te noemen algemene \_\_\_\_\_  
verkoopvoorwaarden, hierna te noemen algemene verkoopvoorwaarden, alle artikelen \_\_\_\_\_  
van de hoofdstukken 1, 3 en 4. \_\_\_\_\_

Koper verklaarde een exemplaar van gemelde algemene verkoopvoorwaarden te hebben \_\_\_\_\_  
ontvangen. \_\_\_\_\_

Enige artikelen van de algemene verkoopvoorwaarden zullen hierna inhoudelijk worden \_\_\_\_\_  
vermeld. \_\_\_\_\_

**"Hoofdstuk 1. Algemene Bepalingen voor verkoop** \_\_\_\_\_

**Artikel 9. Erfafscheiding en houtopstanden (kwalitatieve verplichting b.)** \_\_\_\_\_

- a. De koper is verplicht voor diens rekening de onroerende zaak behoorlijk af te scheiden \_\_\_\_\_  
en afgescheiden te houden middels een deugdelijke en niet-ontsierende \_\_\_\_\_  
erfafscheiding en overeenkomstig de voorschriften uit publieke regelgeving (w.o. \_\_\_\_\_  
bestemmingsplan). De koper verklaart ermee bekend te zijn dat hiervoor een \_\_\_\_\_  
vergunningsplicht kan bestaan, in welk geval hij deze dient aan te vragen en waarvan \_\_\_\_\_  
de kosten voor diens rekening komen. \_\_\_\_\_
- b. Koper is verplicht bestaande houtopstanden te dulden die zich binnen twee meter uit \_\_\_\_\_  
de grens van de onroerende zaak bevinden. \_\_\_\_\_

**Artikel 10. Gedoogplicht openbare voorzieningen.(kwalitatieve verplichting)** \_\_\_\_\_

- a. De koper/eigenaar is verplicht te gedogen dat voorzieningen voor openbare \_\_\_\_\_  
doeleinden (lichtmasten, bedrading, straatnaamborden, aanduidingsborden, \_\_\_\_\_  
ondergrondse (water)voorzieningen etc.) op, in, of boven de verkochte onroerende \_\_\_\_\_  
zaak en eventueel aan de - daarop aanwezige dan wel te stichten - opstallen zijn of \_\_\_\_\_  
worden aangebracht, onderhouden en vervangen of gewijzigd, op de plaatsen waar en \_\_\_\_\_  
de wijze waarop de gemeente dit in het kader van het algemeen belang noodzakelijk \_\_\_\_\_  
acht. \_\_\_\_\_
- b. Zaken die op, in of boven de onroerende zaak zijn aangebracht, waaronder de onder \_\_\_\_\_  
lid a. genoemde, blijven eigendom van de gemeente dan wel betreffende derden, \_\_\_\_\_  
tenzij in de koopovereenkomst expliciet wordt vermeld dat dit niet het geval is. Koper \_\_\_\_\_  
zal op eerste verzoek van de gemeente meewerken aan een daartoe strekkende \_\_\_\_\_  
vestiging van een zelfstandig recht van opstal. \_\_\_\_\_

- c. De eigenaar is verplicht al hetgeen krachtens lid a. van dit artikel is aangebracht of zal worden aangebracht, bevestigd te laten en zich te onthouden van al datgene waardoor het functioneren van deze zaken wordt geschaad of belemmerd of waardoor de bereikbaarheid en bedrijfsveiligheid van die voorzieningen in gevaar komt.
- d. De eigenaar is aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a., door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
- e. Indien werkzaamheden in verband met aanwezige zaken moeten worden uitgevoerd, is de eigenaar van de onroerende zaak verplicht de personen, die daartoe door of namens de gemeente – of derden - zijn aangewezen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten. Het gebruik van de onroerende zaak zal hierdoor niet méér worden belemmerd dan redelijkerwijs voor de werkzaamheden nodig is.
- f. Bij niet nakoming van het hiervoor bepaalde, verbeurt koper ten bate van verkoper een boete van tweehonderd vijftig euro (€ 250,00) voor elke dag, dat het aanbrengen, onderhouden of andere verrichtingen worden verhinderd of niet toegestaan wordt.
- g. De bepalingen in lid a. t/m f. rusten als een kwalitatieve verplichting op de onroerende zaak en gaan van rechtswege over op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen.

**Artikel 13. Boete verzuim, nalatigheid.**

- a. Bij niet-, niet tijdige, of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting van de koper, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopprijs, met een minimum van € 10.000,-.
- b. Het in lid a. gestelde is niet van toepassing indien voor de betreffende niet-nakoming in enig artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.
- c. Onverminderd het gestelde in lid a. van dit artikel behouden gemeente en koper het recht om bij niet-nakoming van enige uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming, vervangende schadevergoeding en/of ontbinding te vorderen.

**Artikel 15. Kettingbeding.**

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de in de koopovereenkomst opgenomen en - indien van toepassing verklaart - de in deze Algemene Voorwaarden opgenomen kettingbedingen:
  - hoofdstuk 4, artikel 3
  - hoofdstuk 5, artikel 3bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt

gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die bedingen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 100.000,- (honderdduizend EURO) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

- b. Op gelijke wijze als in lid a. van dit artikel is bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a. bedoelde kettingbedingen als de in lid a. en in het onderhavige lid b. opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

#### **Artikel 16. Kwalitatieve verplichtingen.**

- a. Partijen komen overeen dat de in de koopovereenkomst aangewezen en - indien van toepassing verklaard - de in deze Algemene Voorwaarden opgenomen kwalitatieve bedingen - en in ieder geval de verplichting ex artikel 9, lid b en art. 10 - als kwalitatieve verplichting op de onroerende zaak rusten en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald, dat mede gebonden zullen zijn diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
- b. Deze verplichting zal als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

#### **Hoofdstuk 4. Bijzondere Bepalingen voor bouwkavels woning**

##### **Artikel 3. Aanleg en instandhouding parkeerplaats. (Kettingbeding) (N.B. geldt uitsluitend voor de woningen aan de Bijenkorf en de vrijstaande woningen aan de Duizendpoot)**

De koper van de onroerende zaak verplicht zich jegens de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning op de onroerende zaak voor eigen rekening één vanaf de openbare weg met een auto toegankelijke en bruikbare parkeerplaats aan te leggen, in stand te houden en als zodanig te gebruiken. Hierbij wordt een garage niet aangemerkt als parkeerplaats. Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of in stand houden van bedoelde parkeerplaats(en) is koper aan de gemeente een boete verschuldigd van € 50,- voor elke dag dat koper in gebreke is met de nakoming van de bedoelde verplichting.

Voorts werd in gemelde aankomsttitel onder meer nog bepaald het navolgende woordelijk luidende:

**“VESTIGING KETTINGBEDING I. N.B. geldt alleen voor die kavels die een ontsluiting op de openbare weg krijgen voor auto's en inrit, te weten de woningen aan de Bijenkorf en de vrijstaande woningen aan de Duizendpoot)**

*“Ter uitvoering van de koopovereenkomst wordt hierbij op grond van het bepaalde in artikel 15 van Hoofdstuk 1 onder a en b van de hiervoor vermelde algemene*



verkoopwoorden gevestigd ten behoeve van de verkoper en ten laste van koper, die dit uitdrukkelijk aanvaardt, het navolgende kettingbeding, zoals omschreven in hoofdstuk 4, artikel 3: \_\_\_\_\_

**"Artikel 3. Aanleg en instandhouding parkeerplaats. (Kettingbeding) \_\_\_\_\_**

De koper van de onroerende zaak verplicht zich jegens de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning op de onroerende zaak voor eigen rekening één vanaf de openbare weg met een auto toegankelijke en bruikbare parkeerplaats aan te leggen, in stand te houden en als zodanig te gebruiken. Hierbij wordt een garage niet aangemerkt als parkeerplaats. Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of instandhouden van bedoelde parkeerplaats(en) is koper aan de gemeente een boete verschuldigd van € 50,- voor elke dag dat koper in gebreke is met de nakoming van de bedoelde verplichting." \_\_\_\_\_

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, voormeld kettingbeding bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die bedingen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 100.000,- (honderdduizend EURO) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. \_\_\_\_\_
- b. Op gelijke wijze als in lid a. hiervoor is bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a. bedoelde kettingbedingen als de in lid a. en in het onderhavige lid b. opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan \_\_\_\_\_

**OVERIGE BEPALINGEN EN BEDINGEN \_\_\_\_\_**

1. (Deze bepaling is alleen van toepassing op fase 1 en 3) \_\_\_\_\_  
Voorts is in de koopovereenkomst nog tussen partijen overeengekomen - ter aanvulling op en in afwijking van de gemelde algemene verkoopvoorwaarden - en op het verkochte van toepassing het navolgende, in de koopovereenkomst woordelijk luidende: \_\_\_\_\_
- "4. Achterpaden maken geen deel uit van de openbare ruimte en worden niet door de Gemeente in eigendom aanvaard." mitsdien blijven twee achterpaden, één in fase 1 respectievelijk één in fase 3 in eigendom van de gemeente en zijn mitsdien niet in de onderhavige levering begrepen. \_\_\_\_\_
2. In het kader van het bepaalde in artikel 2 van Hoofdstuk 3 van voormelde Algemene Voorwaarden van de gemeente wordt hierbij verwezen naar de volgende rapportages inzake een verkennend bodemonderzoek: \_\_\_\_\_  
"Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van een woningbouwlocatie aan de \_\_\_\_\_

- Duizendpoot te Hengelo", door Arnicon B.V., d.d. 21 sept. 2018, nummer C18-299-0.*
3. *De gemeente en koper zijn nader overeengekomen dat met betrekking tot de ——— bouw kavels in het onderhavige plan, waarvan het verkochte deel uitmaakt, door en ——— voor rekening van de koper erfafscheidingen zullen worden aangebracht op de ——— bouw kavels, zoals schetsmatig is aangeduid op een aan deze akte gehechte ——— situatieschets. De kopers van de bouw kavels in het onderhavige plan Broek Noord ——— dienen de op het verkochte door en voor rekening van de koper aan te brengen ——— erfafscheidingen, volgens voormelde situatieschets te gedogen(dulden) en in stand ——— te houden. Koper heeft zich jegens de gemeente verplicht in de akten van levering ——— aan de kopers van de bouw kavels in het onderhavige plan Broek Noord de ——— voormelde verplichtingen om te dulden of niet te doen, welke uit het vorenstaande ——— voortvloeien op te leggen en als kwalitatieve verplichtingen te vestigen, terwijl de ——— verplichtingen om te doen, voortvloeiende uit het vorenstaande, als kettingbeding ——— aan de kopers van voormelde bouw kavels dienen te worden opgelegd. ——— Koper en verkoper zijn nader overeen gekomen dat het beding "erfafscheidingen" en de daarbij behorende kwalitatieve verplichtingen tevens voor kopers van BPD ——— binnen fase 3 tevens van toepassing zijn en vóórdat de eerste leveringen daarvan ——— plaatsvinden, een tussen gemeente en BPD conveniërende situatietekening voor ——— fase 3 (met erfafscheidingen) wordt vastgesteld. Deze wordt bij leveringen vanuit ——— BPD dan tevens gehecht aan de akten van levering aan hun kopers. ———*

#### **VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING**

*De comparanten verklaarden dat partijen zijn overeengekomen en door de gemeente is ——— bedongen van de koper, verklarende de koper zich daartoe te verplichten als kwalitatieve verplichting, om te gedogen hetgeen in Hoofdstuk 1 onder artikel 9 lid b en artikel 10 van ——— de algemene verkoopvoorwaarden alsmede het hiervoor onder 3 aangehaalde is ——— vermeld, zulks - bij overtreding - op verbeurte ten behoeve van de gemeente van de ——— boete als hiervoor in hoofdstuk 1 artikel 13 is vermeld en onder de bepaling dat gemelde ——— kwalitatieve verplichting zal overgaan op (al) degene(n) die het verkochte of een gedeelte daarvan zal/zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel en ——— dat degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte of een ——— gedeelte daarvan zal/zullen verkrijgen, eveneens aan voormelde kwalitatieve verplichting ——— gebonden zal/zullen zijn. ———*

*Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarde de koper gemelde kwalitatieve ——— verplichting onder gemelde bepaling(en) op zich te nemen, terwijl de comparant sub 1 ——— verklaarde de door de koper op zich genomen kwalitatieve verplichting(en) namens en ——— ten behoeve van de gemeente onder de gemelde bepaling(en) te aanvaarden. ———*

#### **VESTIGING KETTINGBEDING II**

*Ter uitvoering van het hiervoor laatst vermelde sub 3. worden de in dit lid opgenomen ——— verplichtingen om te doen ten behoeve van verkoper en ten laste van koper, opgelegd als kettingbeding, die dit uitdrukkelijk aanvaard: ———*

- a. *De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt,*



voormeld kettingbeding bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het ———  
verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe ———  
eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die ———  
bedingen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte ———  
van een direct opeisbare boete van € 100.000,- (honderdduizend EURO) ten behoeve  
van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of—  
de eventueel meer geleden schade te vorderen. ———

- b. Op gelijke wijze als in lid a. hiervoor is bepaald, verbindt de koper zich jegens de ———  
gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of ———  
beperkt gerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a. bedoelde ———  
kettingbedingen als de in lid a. en in het onderhavige lid b. opgenomen verplichting om  
dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke —  
opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het  
beding aan.” ———

#### **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

Ter uitvoering van hetgeen partijen zijn overeengekomen worden bij deze gevestigd, voor  
zover niet eerder gevestigd bij akten waarbij verkoper partij was, en aangenomen de ———  
volgende erfdiensbaarheden: ———

- @I. ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van de, voor  
zover niet eerder gevestigd, aangrenzende kavels van het bouwplan, kadastraal ———  
bekend gemeente Hengelo Overijssel sectie U nummers @ en @, over en weer, de —  
hierna onder a, b, c en d omschreven erfdiensbaarheden van: ———
- a. licht, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf te dulden,  
dat aan en in de op het heersend erf volgens het ten tijde van het passeren van  
de akte van overdracht bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen —  
op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is ———  
toegestaan, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een in de wet —  
genoemde beperking geldt; ———
- b. inbalking, inankering en overbouw, onder meer inhoudende de verplichting van —  
de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat bij uitvoering van het ten tijde  
van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht bestaande bouwplan —  
(inclusief uitbreidingsopties die uit het bouwplan voortvloeien tot en met de ———  
oplevering) eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde woning —  
cum annexis gedeeltelijk op het dienend erf is/wordt gebouwd casu quo ———  
hierboven uitsteekt casu quo de versnijdingen van de funderingen in het ———  
dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf gebouwde woning cum  
annexis behorende leidingen gedeeltelijk in het lijdend erf zijn aangebracht. ———
- c. afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de eigenaar —  
van het dienend erf om het overlopende water van de volgens het ten tijde van —  
het passeren van de akte van eigendomsoverdracht bestaande bouwplan te —  
bouwen opstallen overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, leidingen —

en putten te ontvangen. \_\_\_\_\_

- d. alle verdere zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die \_\_\_\_\_  
onroerende zaken zich na bebouwing ten opzichte van elkaar bevinden, blijven \_\_\_\_\_  
gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse \_\_\_\_\_  
en/of bovengrondse leidingen, kabels en rioleringen; \_\_\_\_\_

**@II. @Van toepassing voor de kavels 22, 23 en 27** \_\_\_\_\_

in verband met de aanleg van een achterpad in het bouwplan: \_\_\_\_\_  
bouwnummers 22, 23 en 27 ten behoeve van de bouwnummers 22 en 23, \_\_\_\_\_  
kadastraal bekend gemeente Hengelo sectie @ nummers @, en ten laste van \_\_\_\_\_  
bouwnummer 27, kadastraal bekend gemeente Hengelo sectie @ nummer @, te \_\_\_\_\_  
weten het gedeelte zoals schetsmatig met arcering aangegeven op de aan deze \_\_\_\_\_  
akte gehechte situatieschets, de erfdienstbaarheid inhoudende de bevoegdheid voor  
het dienende erf om te dulden dat de heersende erven via gemeld pad de openbare \_\_\_\_\_  
weg kunnen bereiken en vice versa. \_\_\_\_\_

Gemeld pad mag niet worden versperd of aan de bestemming worden onttrokken. \_\_\_\_\_

Het eventuele onderhoud aan gemeld pad komt ten laste van de percelen met de \_\_\_\_\_  
bouwnummers 22, 23 en 27, ieder voor een gelijk deel.\*@ \_\_\_\_\_

**OVERIGE BEPALINGEN EN BEDINGEN** \_\_\_\_\_

Voorts is in de koopovereenkomst nog tussen partijen overeengekomen en op het \_\_\_\_\_  
verkochte van toepassing het navolgende in de koopovereenkomst woordelijk luidende: \_\_\_\_\_

**“@Artikel 26 Parkeervoorzieningen @(alleen van toepassing voor de  
bouwnummers 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 en 21)** \_\_\_\_\_

*Koper verplicht zich om de parkeerplaatsen zoals weergegeven op de juridische \_\_\_\_\_  
situatietekening, te dulden, te handhaven, in stand te houden, te onderhouden en \_\_\_\_\_  
wanneer noodzakelijk te vervangen. Koper dient de parkeerplaatsen op eigen erf zelf aan  
te leggen en in stand te houden, de ontsluiting van de parkeerplaatsen op eigen erf in \_\_\_\_\_  
stand te houden en dient deze ontsluiting te onderhouden en zo nodig te vervangen \_\_\_\_\_  
(verplichting om te doen). Koper mag de door hem zelf aangelegde parkeerplaatsen niet –  
verwijderen en/of voor een personenauto onbereikbaar -of onberijdbaar maken \_\_\_\_\_  
(verplichting om niet te doen). Eén en ander zal worden uitgewerkt in de akte van \_\_\_\_\_  
levering. Dit is niet van toepassing voor bouwnummer 21. \_\_\_\_\_*

**@Artikel 27 Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding @(alleen van toepassing  
voor bouwnummer 21 t/m 26, 27 t/m 31 en 34 tot en met 38)** \_\_\_\_\_

**Zelfbewoningsplicht** \_\_\_\_\_

1. *Koper moet de woning die op het perceel bouwgrond wordt gebouwd zelf (met zijn \_\_\_\_\_  
partner en/of andere gezinsleden) bewonen. Koper mag deze woning dus niet \_\_\_\_\_  
verhuren of op een andere manier in gebruik geven aan andere personen of \_\_\_\_\_  
bedrijven. Deze zelfbewoningsplicht eindigt 3 jaar na oplevering van de woning aan –  
Koper. Op het moment dat Koper de woning binnen deze termijn verkoopt en levert –  
aan een ander, dan moet hij deze zelfbewoningsplicht doorleggen aan de nieuwe \_\_\_\_\_  
koper/eigenaar. Deze verplichting wordt daarom als een kettingbeding in de \_\_\_\_\_*

leveringsakte opgenomen. Wanneer Koper of zijn rechtsopvolger (nieuwe koper/eigenaar) deze verplichting niet doorlegt aan de nieuwe koper/eigenaar dan is hij een direct opeisbare boete aan Verkoper verschuldigd van € 50.000,-.

2. Wanneer Koper een perceel bouwgrond koopt met het doel de woning die daarop wordt gebouwd door ouder(s) of kind(eren) te laten bewonen dan is dit toegestaan. Koper garandeert in dat geval dat de ouder(s) of kind(eren) zich aan de zelfbewoningsplicht houden zoals deze hiervoor is beschreven.

**Anti-speculatiebeding.**

1. Koper mag de woning die op het perceel bouwgrond wordt gebouwd verkopen aan een ander, maar moet Koper, om speculatie met deze woning tegen te gaan aan Verkoper het volgende betalen:
  - a. vanaf de datum van notariële levering tot en met 1 jaar daarna 100% van de winst;
  - b. 1 jaar na de datum van notariële levering tot en met 2 jaar na de datum van levering 80% van de winst;
  - c. 2 jaar na de datum van notariële levering tot en met 3 jaar na de datum van levering 60% van de winst;
2. De winst is het verschil tussen de waarde van de woning bij verkoop en het totaalbedrag van:
  - a. de koopsom van het perceel bouwgrond en de termijnen die Koper aan de aannemer betaalt voor de bouw van de woning (bij elkaar de V.O.N. prijs), Deze V.O.N. prijs wordt vanaf de datum van levering geïndexeerd met het CBS consumentenprijs-indexcijfer alle huishoudens of een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het CBS 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.
3. De waarde van de woning bij verkoop is gelijk aan de koopsom, die Koper van de nieuwe koper ontvangt, tenzij Verkoper van oordeel is dat de waarde hoger is dan de koopsom. De waarde wordt in dat laatste geval vastgesteld door een onafhankelijk taxateur. Verkoper verstrekt de opdracht aan deze onafhankelijk taxateur.
4. Indien de bedoelde kosten van verbeteringswerkzaamheden niet kunnen worden aangetoond met facturen, dient Koper een taxatierapport te overleggen dat opgemaakt is door een onafhankelijk gecertificeerd taxateur, niet zijnde de makelaar die bemiddelt bij verkoop.
5. Koper kan aan Verkoper vragen om dit anti-speculatiebeding niet toe te passen. Deze vrijstelling kan onder meer worden verleend in het geval Koper gedwongen is de woning te verkopen, omdat er sprake is van:

- a. een echtscheiding, verbreking van een samenlevingsovereenkomst of  
verbreking van een partnerschapsregistratie;
  - b. overlijden van Koper of diens partner;
  - c. verandering van werkkring waarbij Koper genoodzaakt is te verhuizen.
  - d. verhuizing die noodzakelijk is als gevolg van de gezondheid van de Koper of  
een van de gezinsleden.
6. Het anti-speculatiebeding eindigt 3 jaar na oplevering van de woning aan Koper. Op het moment dat Koper de woning binnen deze termijn verkoopt en levert aan een ander, dan moet hij dit anti-speculatiebeding doorleggen aan de nieuwe koper/eigenaar. Deze verplichting wordt daarom als een kettingbeding in de leveringsakte opgenomen. Wanneer Koper of zijn rechtsopvolger (nieuwe koper/eigenaar) deze verplichting niet doorlegt aan de nieuwe koper/eigenaar dan is hij een direct opeisbare boete aan Verkoper verschuldigd van €50.000,-.
7. Onder verkoop van de woning wordt ook verstaan, vestiging van erfpacht of een ander beperkt genotsrecht, inbreng in mede-eigendom of andere constructies waardoor de woning uit de feitelijke beschikkingsmacht van de Koper raakt.”

**@Artikel @ Tuinkamer inclusief pergola constructie @(alleen van toepassing voor de bouwnummer 23, 24, 25 en 26)**

Koper verplicht zich om de tuinkamer inclusief pergola constructie, zoals weergegeven op de juridische situatietekening, te dulden, te handhaven, in stand te houden, te onderhouden en wanneer noodzakelijk te vervangen. Één en ander zal worden uitgewerkt in de akte van levering.”

**KWALITATIEVE VERPLICHTING / KETTINGBEDING**

Ter uitvoering van artikel 26, 27 en @ uit de koopovereenkomst worden de in deze artikelen opgenomen verplichtingen ten behoeve van verkoper en ten laste van koper, opgelegd als kwalitatieve verplichting respectievelijk kettingbeding, die dit uitdrukkelijk aanvaard:

1. De verplichtingen om te dulden of niet te doen, welke uit het vorenstaande voortvloeien, worden te dezen als kwalitatieve verplichtingen gevestigd, terwijl de verplichtingen om te doen, voortvloeiende uit het vorenstaande, bij deze als kettingbeding worden gevestigd.
2. De kopers zijn verplicht de in deze artikelen omschreven verplichtingen bij overdracht in eigendom van het geheel of een gedeelte van het registergoed, alsmede bij verlening daarop van enig persoonlijk of zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, persoonlijk of zakelijk gerechtigde ten behoeve van verkoper op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om het in deze artikelen bepaalde in de akte van overdracht in eigendom of verlening van persoonlijk of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van één honderd euro (€ 100,00) per dag dat de overtreding voortduurt, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist.
3. De in deze artikelen omschreven verplichtingen om te dulden of niet te doen zullen

overgaan op diegenen die het desbetreffende registergoed onder bijzondere titel —  
zullen verkrijgen; mede gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbende op  
het desbetreffende goed een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. —

**@VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN OVERBOUW @ (alleen van toepassing —  
voor de bouwnummers 23 en 24)**

Voorts verscheen voor mij, notaris, —

@ —

te dezen volgens haar verklaring handelende als schriftelijk gevolmachtigde van: —

de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Hengelo(Overijssel)**, gevestigd te —  
**Hengelo**, adres: 7551 EC Hengelo(Overijssel), Burgemeester Jansenplein 1, hierna te —  
noemen: "de gemeente"; —

De gemeente is met de koper overeengekomen (de hierna vermelde) erfdienstbaarheid —  
te vestigen en aan te nemen; te weten —

ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Hengelo Overijssel, sectie @, —  
nummer @, zoals met kruisarcering aangegeven op bijgaande tekening en ten behoeve —  
van het verkochte kadastrale bekend gemeente Hengelo Overijssel, sectie Q, nummer —  
@, het recht van overbouwing, te weten dat de dakconstructie voor een gedeelte, ter —  
grootte van @ meter uitsteekt boven de gemeentegrond, waarvan blijkt uit voormelde —  
situatieschets. —

De comparant @ is daartoe krachtens artikel 171 van de Gemeentewet gevolmachtigd —  
door de Burgemeester van de gemeente blijkens een onderhandse akte van volmacht, —  
welke is gehecht aan een akte van depot op negenentwintig november tweeduizend —  
tweëntwintig voor mij, notaris, verleden en mitsdien onder mijn minuten berustende. —

**OPLEGGEN VERPLICHTINGEN AAN KOPER EN AANNAME**

Verkoper legt bij deze vorenbedoelde verplichtingen/kettingbedingen/erfdienstbaarheden —  
aan koper op en koper aanvaardt deze hierbij uitdrukkelijk. —

Verkoper aanvaardt namens belanghebbende(n) het door koper op zich nemen van —  
vorenbedoelde verplichtingen/kettingbedingen/erfdienstbaarheden. —

**FISCALE BEPALING**

1. Ter voldoening aan het vereiste zoals bedoeld in artikel 21a van de —  
Uitvoeringsregeling van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, verklaart Koper —  
dat in samenhang met de levering van het Verkochte geen roerende zaken zijn —  
gekocht. —
2. Verkoper kwalificeert als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op —  
Omzetbelasting 1968. —
3. Het Verkochte kwalificeert als onroerende zaak als bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a —  
ten eerste van de Wet op de omzetbelasting 1968 juncto artikel 11 lid 6 van de Wet —  
op de omzetbelasting 1968. —
4. Koper doet voor de heffing van overdrachtsbelasting een beroep op de vrijstelling —  
vervat in artikel 15 lid 1 aanhef letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer,  
aangezien het hier een levering betreft ter zake waarvan van rechtswege —

omzetbelasting is verschuldigd en Verkoper het Verkochte niet als bedrijfsmiddel heeft gebruikt.

5. Mitsdien is ter zake van de onderhavige verkrijging geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

**VOLMAGTVERLENING RECTIFICATIE**

Verkoper en Koper verlenen hierbij onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van Damsté advocaten-notarissen, zowel aan hen tezamen als aan ieder afzonderlijk, om voor en namens Verkoper en Koper mede te werken aan:

1. een eventuele akte van rectificatie van de onderhavige akte van levering;
2. (voor zover van toepassing) een akte van rectificatie van de mede op heden te verlijden akte van hypotheekverlening met betrekking tot het Verkochte, doch uitsluitend indien de gewenste rectificatie betrekking heeft op een niet-complete dan wel foutieve kadastrale aanduiding van het verkochte dan wel wanneer in de personalia van partijen zich een kennelijke verschrijving heeft voorgedaan.

**VERVAL ONTBINDENDE VOORWAARDEN**

Alle eventueel ter zake van de koop oorspronkelijk overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn thans uitgewerkt, dan wel teniet gegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als koper vervallen.

**VOLMAGT**

Van het bestaan van voormelde volmacht door verkoper is mij, notaris, genoegzaam gebleken uit één onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte van levering op @ voor @mij, notaris, @genoemde notaris Marres verleden.

**SLOTBEPALINGEN/ONHERROEPELIJKE VOLMAGT**

Partijen geven onherroepelijk volmacht aan de ten kantore van Damsté advocaten-notarissen, gevestigd te Hengelo, hun plaatsvervangers of ambtsopvolgers, werkzame (kandidaat) notarissen en medewerk(st)ers, zo tezamen als ieder van hen afzonderlijk, met het recht van substitutie, om:

desgewenst te verrichten alle handelingen voor het opmaken van en compareren bij een eventuele akte tot aanvulling van zowel de onderhavige akte van levering als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot voormelde onroerende zaak, enkel en alleen op grond van een verzuim of foutieve kadastrale omschrijving in de oorspronkelijke akte; – Deze volmacht geldt – in het bijzonder ten aanzien van de hiervoor sub 1 gemelde volmacht - echter niet voor het aanbrengen van wijzigingen en/of toevoegingen, voortvloeiende uit later opgekomen wensen en/of nieuwe omstandigheden.

Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van deze overeenkomst en strekt in het belang van alle partijen. Uit dit belang volgt, dat zij niet zal eindigen door het overlijden of de onder curatelestelling van de volmachtgevers noch van de gevolmachtigde, noch bij faillissement, noch bij aanvraag tot surséance van betaling, alsmede niet door de herroeping door de volmachtgevers.

**KWIJTING**



Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de sub 2 verrichte betalingen. —

**WOONPLAATSKEUZE** —

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt —  
woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte, 7551 HP Hengelo, —  
Beursstraat 1b. —

**SLOT** —

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. —

**WAARVAN AKTE**, in minuut opgemaakt, is verleden, te Hengelo, op de datum in het —  
hoofd deze akte vermeld. —

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparanten en toelichting  
daarop en na verklaring van de comparanten dat zij kennis hebben genomen van de —  
inhoud van de akte en daarmee instemmen, hebben de comparanten en ik, notaris, na —  
beperkte voorlezing, de akte ondertekend om

Concept