MODEL akte van levering rug-aan-rug woningen versie 4 november 2026

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

Bouwplan:	**Molenhof Oosterblokker, rug-aan-rug woningen**
Ontwikkelaar:	**Molenerf Oosterblokker B.V.**
Algemeen dossier:	**86532/85005**
Bouwkavel:	*****
Zaaknummer:	***/RR**

LEVERING

Heden, *, verschenen voor mij, *mr. Kees Theodoor Jozef van Duin, notaris te Enkhuizen* mr. Suzanne Cornelia Catharina van Viersen-Specht, notaris te Stede Broec:

1. *
   ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
   Molenerf Oosterblokker B.V., gevestigd te Alkmaar, feitelijk gevestigd Om de Lande 59 te 1602 BG Enkhuizen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 90997948;
   hierna te noemen: **verkoper**;
2. *
   hierna *tezamen genoemd: "**koper**";
   die na de oplevering het hierna omschreven registergoed *gaat*gaan* bewonen.

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

KOOPOVEREENKOMST, AANVULLENDE KOOPOVEREENKOMST

1. Verkoper en koper hebben een koopovereenkomst gesloten, door verkoper ondertekend op * en door koper ondertekend op *, hierna te noemen: 'de koopovereenkomst'. Bij de koopovereenkomst heeft verkoper het hierna omschreven registergoed verkocht aan koper.
2. Partijen verklaren dat hetgeen hierna in deze akte eventueel in afwijking van de koopovereenkomst wordt bepaald, als aanvulling op de koopovereenkomst moet

worden aangemerkt.

3. Voor zover van de koopovereenkomst bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.
4. Onlosmakelijk met de koopovereenkomst heeft koper een aannemingsovereenkomst gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.V. Aannemingsbedrijf J.Th. Kuin, hierna genoemd: de ondernemer, door de ondernemer ondertekend op * en door koper ondertekend op *.

   Blijkens de aannemingsovereenkomst heeft ondernemer zich verbonden om mede voor rekening van koper het hierna te noemen perceel grond te bebouwen overeenkomstig de aannemingsovereenkomst. De termijnen en het eventueel verder krachtens de aannemingsovereenkomst verschuldigde zullen door koper aan ondernemer worden voldaan op de wijze als is bepaald in de aannemingsovereenkomst.

LEVERING REGISTERGOED, GEBRUIK

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan de verschenen *persoon*personen sub *2. *2.a. en 2.b., die in *onverdeelde eigendom, *ieder voor de helft, *aanvaardt *aanvaarden:

een perceel bouwgrond (bouwkavel *), *bestemd voor de bouw van een woonhuis met verdere aanhorigheden *met het daarop in aanbouw zijnde woonhuis met verdere aanhorigheden*, gelegen in het plan Molenhof Oosterblokker, plaatselijk aan te duiden als * te * Oosterblokker, gemeente Drechterland, kadastraal bekend als gemeente Drechterland, sectie G nummer *, ongeveer groot *, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend,

***welk perceel is belast met *twee*een zakelijk*e recht*en als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland *en de gemeente Drechterland.**

hierna aangeduid als: "**de bouwkavel**" of "**het verkochte**".

Verkoper staat niet in voor:

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

KADASTRALE KAART

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

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag geen beperking bekend in de gemeentelijke

beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.
Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.
Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.
Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hierboven omschreven mededelingsplicht van verkoper.

EIGENDOMSVERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf juni tweeduizend zes en twintig in register Hypotheken 4, deel 94044 nummer 138, van een afschrift van een akte van levering krachtens koop, vijf juni tweeduizend zes en twintig voor mr. S.C.C. van Viersen-Specht, notaris te Stede Broec, verleden.
Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

KOOPPRIJS

De koopprijs bedraagt **inclusief omzetbelasting, *(*te vermeerderen met vervallen termijnen)*, welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening onder beheer van mij, notaris.
Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs.
Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan zoals bedoeld in deze akte zeker is.
Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEDINGEN

Kosten en belastingen

Artikel 1

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

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:

a. onvoorwaardelijk is;
b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan eventueel hierna vermeld;
d. niet bezwaard is met beperkte rechten, anders dan de hiervoor vermeld;
e. niet belast is met lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan eventueel hierna vermeld.

2. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen van partijen enig recht.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de staat, waarin het zich bij het tot stand komen van gemelde koopovereenkomst bevond met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.
   Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.
Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte, zulks evenwel met dien verstande, dat de zakelijke lasten komen voor rekening van de koper met ingang van een januari aanstaande.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek worden niet aan koper afgegeven.
Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, zoals wegens verrichte werkzaamheden of terzake van aan het object toegebrachte schade gaan over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is.
Verkoper is verplicht de hem hierover bekende gegevens aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voorzover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen meedelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Garanties van verkoper

Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:
a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
b. het verkochte is thans geheel vrij van huur en/of huurkoopovereenkomsten of

andere aanspraken tot gebruik;

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

Verkoper verklaart voorts:

- in haar opdracht een Verkennend Bodemonderzoek is verricht door *
- dat hem niet bekend is, dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het voorgenomen gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte danwel het nemen van andere maatregelen;
- dat hem niet bekend is, dat in het verkochte ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig zijn;
- dat niet kan worden uitgesloten dat zich in de bodem van het verkochte sporen, zaden en/of wortels van in- en uitheemse invasieve/exotische (pioniers-) beplanting (dan wel restanten van het voornoemde) bevinden.

<u>Vestiging kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepaling</u>
<u>Artikel 6</u>

De bouwkavel maakt deel uit van het bouwplan van vier en veertig (44) woningen, bouwkavels 1 tot en met 44, plaatselijk aan te duiden als * te Oosterblokker.

I. Vestiging kwalitatieve verplichtingen

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

verkrijgen:

A. voor rug-aan-rug woningen welke onder één kap zijn gebouwd casu quo aan elkaar zijn gebouwd:

1. **van licht,** inhoudende de verplichting van de eigenaar om te dulden, dat aan en in de op het/de daaraan grenzende bouwkavel(s) volgens de geplande bebouwing te bouwen opstallen, voorzieningen aanwezig zijn op kortere afstand van de erfgrens dan volgens de wet is toegestaan;
2. **van uitzicht**, inhoudende het verbod voor de eigenaar om de voortuin en eventuele zijtuin, voorzover deze grenst aan de openbare straat en voorzover de eigenaren van het/de daaraan grenzende bouwkavel(s) hierover uitzicht hebben naar de openbare straat, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens de geplande bebouwing op het/de aangrenzende kavel(s) te bouwen opstal wordt belemmerd, onder welk verbod echter niet begrepen is een bouwverbod;
3. **van overbouw**, inhoudende de verplichting van de eigenaar om te dulden dat bij de uitvoering van de geplande bebouwing eventueel een op het/de daaraan grenzende bouwkavel(s) te bouwen opstal en/of fotovoltaïsche panelen gedeeltelijk op zijn bouwkavel is/zijn gebouwd of hierboven uitsteekt/uitsteken, of dat de versnijdingen van de funderingen in zijn bouwkavel zijn gelegen of dat de bij de op het/de aangrenzende bouwkavel(s) gebouwde opstal cum annexis behorende leidingen gedeeltelijk in zijn bouwkavel zijn aangebracht;
4. **van inbalking en inankering**, inhoudende de verplichting van de eigenaar om te dulden dat bij de uitvoering van de geplande bebouwing ten behoeve van de op het/de aangrenzende bouwkavel(s) te bouwen opstal inbalking en inankering plaatsvindt;
5. **van afvoer van huishoudwater en fecaliën**, inhoudende de verplichting van de eigenaar om te dulden dat bij de uitvoering van de geplande bebouwing ten behoeve van de op het/de aangrenzende bouwkavel(s) te bouwen opstallen huishoudwater en fecaliën via zijn bouwkavel naar het gemeenteriool worden afgevoerd, door de aangebrachte putten en leidingen;
6. **van afvoer van regenwater en drop en van afvoer van grondwater**, inhoudende de verplichting van de eigenaar om te dulden, dat het overlopende water van de geplande bebouwing overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, leidingen en putten (weg)loopt en dat het grondwater (weg)loopt overeenkomstig de eventueel geplande drainageleidingen en putjes;
7. **van gevelverbinding**, inhoudende de verplichting van de eigenaar tot het zoveel mogelijk instandhouden casu quo het niet doen verwijderen of veranderen van de te realiseren voor-, zij- of achtergevelverbinding;

8. **van leidingen, telefoon- en nutsvoorzieningen,** inhoudende de verplichting van de eigenaar om te dulden, dat bedoelde voorzieningen worden aangelegd en gehouden, alles naar de situatie zoals die bij de nieuwbouw tot stand wordt gebracht;
9. **van toegang tot dak**, die inhoudt de verplichting voor de eigenaar om te dulden dat de eigena(a)r(en) van de aangrenzende bouwkavel(s) voorzover nodig toegang krijgt/krijgen tot het dak van zijn opstal ten behoeve van het onderhoud, de instandhouding en/of het herstel of de vervanging van de bij de uitvoering van de geplande bebouwing te installeren of nadien geïnstalleerde fotovoltaïsche panelen met aan- en toebehoren,

één en ander ten einde de na de stichting van de geplande opstallen op de bouwkavels ontstane situatie rechtens te onderbouwen.

B. erfafscheidingen:

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

- een haag ter hoogte van ongeveer zestig centimeter (60 cm); en

zoals aangeduid op de aan deze akte gehechte kopie van de situatietekening, welke zal worden **ingeschreven** in de openbare registers, in stand wordt gehouden, wordt onderhouden en zonodig wordt hersteld of vervangen. Afhankelijk van de lokale situatie kan deze bepaling door de gemeente worden gehandhaafd en kan van de eigenaar van de bouwkavel geëist worden aanpassingen die in strijd met het omgevingsplan/de architectuurleidraad zijn aangebracht ongedaan te maken;

C. van bomen en beplanting, inhoudende de verplichting van de eigenaar van de bouwkavel om ten behoeve van de windvang van de molen genaamd "De Krijgsman", aan de Noorderdracht 61 te Oosterblokker, geen bomen en/of andere beplanting aanwezig te doen of te laten zijn met een hoogte van meer dan tien (10) meter, gemeten vanaf het peil van de bouwkavel.

Verkoper verklaart, voor zich, alsmede in hoedanigheid van zaakwaarnemer van de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Drechterland, vorenstaande verbintenissen voor en namens die gemeente aan te nemen.
Koper onderwerpt zich bij deze jegens de verkoper en jegens gemeente Drechterland aan voorschreven bedongen kwalitatieve verplichtingen hetgeen bij deze wordt aanvaard.
Aangezien deze akte wordt ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

II. Zelfbewoningsverplichting/kwalitatieve verplichting met een kettingbeding

A. Zelfbewoningsverplichting

1. De koper is verplicht gedurende vijf (5) jaar vanaf de datum van voltooiing van de woning, deze woning uitsluitend zelf met zijn eventuele partner en/of gezinsleden te bewonen.

2. Het is de koper gedurende de in lid 1 van dit artikel gestelde termijn vanaf de datum van voltooiing van de woning, niet toegestaan de woning in juridische of economische eigendom over te dragen dan wel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hieronder niet begrepen.
3. Als ingangsdatum van de termijn van voltooiing van de woning zoals bedoeld in lid 1 en 2 geldt de datum waarop de koper als bewoner van het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen (BRP) is ingeschreven.
4. Bij overdracht of verhuur van de woning door de koper binnen een termijn van vijf (5) jaren vanaf voltooiing van de woning, is de koper aan de gemeente Drechterland een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) verschuldigd
5. Het voorgaande in de leden 1 tot en met 4 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
    a. overlijden van de koper of één van zijn gezinsleden;
    b. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
    c. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.
6. Het college van burgemeester en wethouders kan na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen. Deze ontheffing wordt verleend, mits de uiteindelijke koper de daartoe relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen, in het geval van:
    a. verandering van werkkring van de koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
    b. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband dan wel geregistreerd partnerschap;
    c. wegvallen van inkomen;
    d. verhuizing waartoe genoodzaakt door de gezondheid van de uiteindelijke koper of één van zijn gezinsleden;
    e. andere bijzondere of klemmende omstandigheden.
7. Aan de ontheffing bedoeld in lid 6 van dit artikel kunnen door burgemeester en wethouders nadere voorwaarden worden verbonden.
8. Het bepaalde in de leden 1, 2 en 4 van dit artikel worden middels een kwalitatieve verplichting dan wel kettingbeding/derdenbeding aan koper opgelegd voor een periode zoals vermeld in lid 1 van dit artikel, zodat niet alleen de koper is gebonden, maar ook zijn rechtsopvolger(s) en diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
9. Indien de koper maar ook zijn rechtsopvolger(s) en diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen het

bepaalde in de artikelen 1, 2, 4 en 8 niet of niet voldoende nakomt, is de kopers respectievelijk zijn rechtsopvolger(s) en diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen op eerste aanzegging een boete verschuldigd van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) per woning.

B. Kwalitatieve verplichting/Kettingbeding

Vestiging kwalitatieve verplichting

Ter uitvoering van hetgeen partijen zijn overeengekomen, vestigen partijen hierbij de hiervoor onder 6.II.A. omschreven bepalingen voor zover mogelijk als kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek te vestigen jegens koper, dan wel diens rechtsopvolger(s), zodanig dat die bepalingen blijven rusten op de bouwkavel en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het goed onder algemene of bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
Aangezien deze akte wordt ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Kettingbeding

Voor zover de hiervoor in artikel 6.II.A. genoemde bepalingen niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen, verbindt koper zich ten opzichte van de gemeente Drechterland de in artikel 6.II onder A. aangegane verplichtingen bij wijze van een kettingbeding op zijn rechtsopvolger of een andere gerechtigde te doen overgaan, weer met een kettingbeding.
Verkoper, te dezen handelend als zaakwaarnemer van de gemeente Drechterland, aanvaardt dit kettingbeding.
Als koper overgaat tot vervreemding van het verkochte of daarop goederenrechtelijke of persoonlijke genotsrechten vestigt (een recht van hypotheek wordt hieronder niet begrepen), is hij verplicht – op straffe van de boete als hiervoor onder 6.II.A.11 omschreven – aan een nieuwe verkrijger of gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van de gemeente Drechterland aan te nemen:

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

Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de

vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, verlening van een persoonlijk gebruiksrecht of rechten van gebruik en bewoning.

III. Fasering/herontwikkeling

1. Koper verklaart ermee bekend te zijn en stemt ermee in (onder meer in het geval van veranderende omstandigheden) dat:
   - het bouwplan, waarvan het verkochte deel uitmaakt, voor zover mogelijk in fasen wordt gerealiseerd, of dat verdere realisering van het bouwplan (voor zover mogelijk) geheel of gedeeltelijk wordt gestaakt;
   - onverkochte woningen in het bouwplan herontwikkeld kunnen worden, waardoor woningen in het bouwplan (voor zover mogelijk/van toepassing worden vervangen door (of het bouwplan wordt aangevuld met) andere woningtypen, zoals rijwoningen, een appartementengebouw en/of (een) commerciële ruimte(n);
   - (eventueel herontwikkelde) woningen in het bouwplan worden verhuurd (waaronder eventueel sociale en/of middeldure huur) dan wel anderszins in gebruik worden gegeven;
   - de verkoopprijzen van de onverkochte woningen in het bouwplan aangepast kunnen worden.
2. Voor zover van toepassing verklaart koper ermee bekend te zijn dat de omgeving van het bouwplan, waarvan de woning deel uitmaakt, in (her)ontwikkeling is. Dit betekent (onder meer) dat de woningtypen en -aantallen in de omgeving aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn, maar ook dat de komende jaren bouwactiviteiten in de omgeving van het bouwplan plaatsvinden die ook voortduren, nadat de woning door de ondernemer feitelijk aan de verkrijger is opgeleverd.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

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

FISCALE VERKLARING

Omzetbelasting

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

Overdrachtsbelasting

Door de koper wordt terzake van de in deze akte vervatte verkrijging op grond van artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer een beroep op vrijstelling van overdrachtsbelasting gedaan, omdat terzake van de levering omzetbelasting is verschuldigd en het verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

Namens koper wordt opgave gedaan van het bedrag van de overdrachtsbelasting dat koper moet betalen, groot **nihil**.

VOLMACHTEN

Van de door verkoper aan de verschenen persoon sub 1. afgegeven volmacht blijkt uit een onderhandse volmacht, welke is gehecht aan een akte, op *, voor *genoemde notaris * mr. S.C.C. van Viersen-Specht, notaris te Stede Broec verleden.

RECTIFICATIE VOLMACHT

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

AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte zijn in totaal *twee (2) annexen gehecht.

WOONPLAATSKEUZE

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

SLOT AKTE

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

WAARVAN AKTE

is verleden te * op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.
Nadat ik de verschenen personen de zakelijke inhoud van deze akte heb meegedeeld, een toelichting daarop heb gegeven en hen op de gevolgen die voor partijen uit deze akte voortvloeien heb gewezen, hebben zij verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen personen en door mij, notaris, ondertekend om