

d.d. 3 juli 2020

Levering

Heden ____ verschenen voor mij, ____, notaris met als plaats van vestiging Hillegom:

Partijen

1. ____,
te dezer zake handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Europe B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantooradres IJsbaanpad 1 A, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 08024283, welke vennootschap werd vertegenwoordigd in haar hoedanigheid van de enige bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantooradres IJsbaanpad 1 A, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 08013158.

2. ____ koper(s)

Volmachten

- a. Van de volmachten van de volmachtgevers sub 1 blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan een akte van levering op ____ voor mr. A.T.E. Hurtak, notaris met als plaats van vestiging Hillegom verleden, de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op ____ in register Hypotheken 4, deel ____, nummer ____.
- b. Op grond van artikel 40 lid 2 letter c van de Wet op het notarisambt, is als adres van de gevolmachtigde het kantooradres van mij, notaris, vermeld.
- c. Ingeval van vertegenwoordiging, is de gevolmachtigde geen partij, tenzij de gevolmachtigde tevens voor zich handelt. De verklaringen die worden afgelegd door een partij die in deze akte wordt vertegenwoordigd, worden namens die partij door de gevolmachtigde afgelegd.

De verschenen personen verklaren het volgende:

Aanduidingen en annexen Registratiewet 1970

1. 1. In deze akte worden de volgende aanduidingen gebruikt:
 - a. de verkoper:
de hiervoor onder 1 genoemde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD Ontwikkeling B.V.;
 - b. de koper:
de hiervoor onder 2 genoemde partij(en);
 - c. het registergoed:
een perceel grond met het daarop in aanbouw zijnde woonhuis met schuur, erf en tuin, plaatselijk bekend ____ te Hillegom, kadastraal bekend gemeente Hillegom sectie A nummer ____, groot (ongeveer) één are en ____ centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en –oppervlakte is toegekend
Voor zover het registergoed afkomstig is uit het vervallen kadastrale perceel gemeente Hillegom sectie B nummer 6232, bezwaard met een hierna breder

omschreven beperkt recht, als vóór een januari negentienhonderd tweeënnegentig bedoeld in artikel 5 lid 3 letter b van de Belemmeringenwet, ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., blijkens akte ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers hypotheek 4 deel 1976 nummer 90, reeks Leiden.

1. 2. Waar in deze akte gesproken wordt over koopovereenkomst, wordt bedoeld de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst tezamen met de tussen de koper en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Horsman & Co. Lisse B.V., statutair gevestigd te Lisse, kantooradres Tweede Poellaan 12, 2161 CJ Lisse, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 28020016 gesloten aannemingsovereenkomst, waarbij:
 - de verkoper zich heeft verplicht om aan de koper het registergoed te leveren.
 - Horsman & Co. Lisse B.V. zich heeft verplicht om op het registergoed een woonhuis met toebehoren af te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven; en
 - de koper zich inzake het registergoed heeft verplicht om aan de verkoper de hierna gemelde koopsom, de termijnen van de aanneemsom, voor zover deze opeisbaar zijn en de eventueel over deze bedragen verschuldigde rentevergoeding en omzetbelasting, te betalen.
1. 3. Op grond van de Registratiewet 1970 wordt deze akte elektronisch ingeschreven in een door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie als genoemd in de Wet op het notarisambt, per notaris, gehouden repertorium. De inschrijving in het repertorium omvat voor elke akte onder meer het aantal annexen, te weten:
 1. de koop-/aannemingsovereenkomst;
 2. de op heden opgevraagde kadastrale en hypothecaire berichten van het registergoed afgegeven door het kadaster (de herrecherche);
 3. een schriftelijk overzicht van de resultaten naar het onderzoek in:
 - het Centraal Insolventieregister ten aanzien van een ieder van de bij deze akte in Nederland wonende/gevestigde betrokken partijen en het onderzoek in het Curatele- en bewindregister ten aanzien van de bij deze akte als partij betrokken natuurlijke personen, voor zover zij in Nederland woonachtig zijn;
 - het Verificatie Identificatie Systeem.

Koopovereenkomst, aannemingsovereenkomst en levering

2. 1. Het registergoed is door BPD Ontwikkeling B.V. verkregen door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van een akte van levering op ___ voor mr. A.T.E. Hurtak, notaris met als plaats van vestiging Hillegom verleden, de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op ___ in register Hypotheken 4, deel ___, nummer ___.
2. 2. De verkoper heeft een nieuwbouwplan ontwikkeld waarbij in het nieuwbouwproject "Vossepolder te Hillegom", omvattende de bouw van zesenvestig woningen en een appartementengebouw.
2. 3. Bij genoemde koopovereenkomst heeft de verkoper het registergoed verkocht aan koper, die heeft gekocht, op grond waarvan het registergoed door de verkoper zal worden geleverd aan de koper. Op grond van de aannemingsovereenkomst zal Horsman & Co. Lisse B.V. de door koper gekochte woning (af) te bouwen naar de eis

van goed en deugdelijk werk en heeft koper zich heeft verplicht om aan de verkoper de termijnen van de aanneemsom, naar gelang deze opeisbaar worden alsmede de eventueel over deze bedragen verschuldigde rentevergoeding en omzetbelasting, te betalen.

De tussen partijen overeengekomen bepalingen en bedingen zijn vastgelegd in de aan deze akte gehechte koop- en aannemingsovereenkomst. Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koop- en aannemingsovereenkomst en ook overigens tussen hen is overeengekomen.

2. 4. Deze akte is bestemd om het registergoed over te dragen aan de koper. De levering van het registergoed zal plaatsvinden door de inschrijving van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers, welke inschrijving zal plaatsvinden door de notaris bewaarder van deze akte.

2. 5. Ter uitvoering van het vorenstaande verklaart de verkoper hierbij het registergoed te leveren aan de koper en de koper verklaart het registergoed hierbij te aanvaarden.

Voor zover de koper uit meer dan een persoon bestaat, wordt het registergoed aanvaard - en dus op naam gesteld - voor gelijke breukdelen.

Koopprijs, aanneemsom en kwijting

3. 1. Koper heeft, door storting op een kwaliteitsrekening van de notaris aan de verkoper voldaan:
 - a. de koopprijs voor registergoed, inclusief omzetbelasting, een bedrag groot ___;
 - b. de reeds ingevolgde de aannemingsovereenkomst vervallen termijn(en) van de aanneemsom, inclusief de verschuldigde omzetbelasting;
 - c. voor zover thans door koper verschuldigd, de rentevergoeding inclusief omzetbelasting over de grondkosten en de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom tot heden, vermeerderd met de over de rente verschuldigde omzetbelasting.
3. 2. De koopprijs en de vervallen termijn(en) van de aanneemsom, inclusief de verschuldigde omzetbelasting zullen worden overgemaakt, naar de verkoper zodra de notaris:
 - a. uit het onderzoek bij het kadaster en de openbare registers; en
 - b. overeenkomstig het Reglement 'rechercheren registergoederen', opgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, uit onderzoek bij het Centraal Insolventieregister ten aanzien van een ieder van de bij deze akte betrokken partijen en bij het Curateleregister ten aanzien van de bij deze akte als partij betrokken natuurlijke personen,is gebleken, dat de levering van het registergoed heeft plaatsgevonden en is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. De verkoper, verkoper en de verkoper zijn ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het overmaken één of meer werkdagen verstrijken.
3. 3. Verkoper verklaart voormelde bedragen te hebben ontvangen en de koper kwijting te verlenen voor de betaling hiervan.
3. 4. De op heden nog niet vervallen bouwtermijnen, vermeerderd met de daarover verschuldigde omzetbelasting en eventueel verschuldigde rente, als vermeld in de aannemingsovereenkomst, worden opeisbaar naar gelang de bouw van de te bouwen woning vordert.

Leveringsverplichting en juridische staat

4. 1. Onverminderd het bepaalde in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst, verklaart de verkoper hierbij ten behoeve van de koper:
 - a. De verkoper en verkoper zijn bevoegd tot verkoop en levering van het registergoed.
 - b. de eigendom van het registergoed is onvoorwaardelijk.
 - c. Het registergoed wordt overgedragen vrij van beslagen en/of hypotheken of inschrijvingen daarvan.
4. 2. Onverminderd het daaromtrent in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst bepaalde, wordt hierbij verwezen naar de erfdienstbaarheden en/of andere bijzondere lasten en beperkingen die aan het slot van deze akte zijn gemeld, welke lasten en beperkingen uitdrukkelijk door de koper zijn aanvaard.
4. 3. Voor zover aan verkoper en verkoper bekend bevat de grond van het registergoed geen verontreinigingen die de gezondheid van mens, dier en/of planten kunnen schaden.
4. 4. Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken zijn blijkens het aan deze akte gehechte kadastrale uittreksel ten aanzien van het registergoed:
 - geen beperkende besluiten van waterschappen, provincies en ministeries geregistreerd in de Basisregistratie Kadaster;
 - geen andere gemeentelijke beperkingen ingeschreven in de "Landelijke voorziening Wkpb" dan het verbod tot splitsing van een recht op een gebouw in appartementsrechten zonder een vergunning als bedoeld in de Huisvestingswet.

Blijkens een aan de splitsingsakte gehechte brief namens de gemeente Hillegom, is niettemin een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet is niet vereist, aangezien bevoegde gemeenteraad zulks niet in de huisvestingsverordening heeft verboden.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

5. 1. Alle op het registergoed rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede alle eventuele baten komen vanaf heden ten laste casu quo ten gunste van de koper.
5. 2. De koper kan het registergoed feitelijk aanvaarden nadat het gebouwde conform gemelde aannemingsovereenkomst is opgeleverd en door de koper alle ter zake van de bouw verschuldigde bedragen zijn voldaan.
De oplevering geschiedt geheel ontruimd, vrij van huur of ander gebruiksrecht.
5. 3. Op grond van de tussen partijen gesloten aannemingsovereenkomst is het risico van het registergoed voor rekening van de verkoper vanaf de datum waarop met de bouw van de woning een aanvang is gemaakt, tot de dag waarop de koper de sleutels van het registergoed in ontvangst heeft genomen danwel het registergoed eerder in gebruik heeft genomen. Per laatstbedoelde datum gaan alle risico's over op de koper.

Garantie en waarborgregeling

6. 1. Op de aannemingsovereenkomst zijn van toepassing:
 - a. de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg N.V. op één januari tweeduizend zestien;

- b. de Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg N.V. op één januari tweeduizend zestien;
 - c. de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016 en de bijbehorende Bijlage A, versie 01-01-2016.
6. 2. Het onderhavige bouwplan, waarvan de voormelde in aanbouw zijnde woning deel uitmaakt, is bij de Woningborg N.V., ingeschreven onder planregistratienummer: W-2019-01601-A006.
- Koper verklaart een exemplaar te hebben ontvangen van vorenbedoelde Algemene Voorwaarden, Algemene Toelichting en Woningborg Garantie- en waarborgregeling, met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn en deze te aanvaarden.
6. 3. De koper verklaart het betreffende garantie-certificaat te hebben ontvangen.
6. 4. In verband met het bepaalde in de van toepassing zijnde algemene voorwaarden, kan de verkoper, bij de aankondiging van de oplevering een bankgarantie stellen van vijf procent (5%) van de aanneemsom. De notaris zal koper onmiddellijk na de beoordeling of deze bankgarantie aan de wet en de overeenkomst voldoet, van deze storting in kennis stellen en een kopie daarvan aan de koper doen toekomen. Bij gebreke van het stellen van bedoelde garantie zal door de koper een gelijk bedrag als hiervoor bedoeld in depot kunnen worden gestort bij de notaris.

Bedingen

7. 1. Kosten
Alle kosten en rechten van de overdracht, waaronder begrepen de notariële kosten en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de verkoper.
7. 2. Afwijking van de oppervlakte
Indien de hiervoor vermelde oppervlakte van het registergoed niet juist is, ontleent noch de verkoper, de verkoper of de koper daaraan rechten.
7. 3. Ontbindende en opschortende voorwaarden
Alle ontbindende voorwaarden en/of opschortende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koop- en aannemingsovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans vervallen casu quo in vervulling gegaan. Noch de verkoper respectievelijk de koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende of opschortende voorwaarde beroepen.
7. 4. Bedenktijd
Het recht van de koper om gedurende een kalenderweek na de terhandstelling van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst deze koop te ontbinden is vervallen door het verloop van deze termijn.
7. 5. Woonplaatskeuze
Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, zulks met uitzondering van de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.
7. 6. Volmacht tot rectificatie
De koper geeft bij deze onherroepelijk volmacht aan een ieder van de medewerkers van het notariskantoor Hurtak & Roodhorst, notarissen te Hillegom, en/of de medewerkers van de opvolgers en/of plaatsvervangers van genoemde notarissen, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, tot het rectificeren van de onderhavige akte van levering en/of de daarmede verband houdende

hypotheekakte (zulks uitsluitend voor wat betreft de kadastrale gegevens), indien mocht blijken dat de kadastrale omschrijving van voormelde registergoederen niet juist of volledig mocht zijn. Deze volmacht eindigt uiterlijk twee jaren na heden.

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

Koper en de verkoper zijn overeengekomen:

8. 1. **Aanleg, onderhoud en vernieuwen van hagen**

In gemelde titel van aankomst heeft de verkoper zich jegens de publiekrechtelijk rechtspersoon: gemeente Hillegom, verplicht om voor rekening van de eigenaar van het registergoed ter plaatse van de erfscheidingen met de openbare weg, waar aangegeven in het Beeldregieplan, hagen te plaatsen en deze hagen voor eigen rekening te handhaven, te onderhouden en zo nodig te vervangen op aanwijzing van de Gemeente Hillegom. Het vorenstaande zal als een kwalitatieve verplichting, en voor zoveel nodig, als een kettingbeding in elke akte van levering worden opgenomen. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het registergoed zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden. De gerechtigde tot het registergoed en elke toekomstige gerechtigde tot het registergoed is bij overdracht, bezwaring met een beperkt genotsrecht dan wel ingebruikgeving van (een gedeelte van) het registergoed:

- a. verplicht in diens overeenkomsten met toekomstige kopers/eindgebruikers/rechtsopvolgers te wijzen op de hiervoor omschreven verplichtingen, gehouden in haar overeenkomsten met toekomstige kopers/eindgebruikers/rechtsopvolgers, bij wijze van derdenbeding ten behoeve van de Gemeente Hillegom, van de kopers/eindgebruikers/rechtsopvolgers te bedingen dat ook deze de verplichtingen uit dit artikel zal opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden en daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente Hillegom deze verplichtingen aan te nemen.
- b. verbeurt bij het niet voldoen aan de hiervoor omschreven verplichtingen een boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van de Gemeente Hillegom, met bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

8. 2 **Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen**

Ter uitvoering van een daartoe strekkende overeenkomst verklaren partijen hierbij te vestigen, uitsluitend voor zover na te noemen percelen thans nog bij grondeigenaar in eigendom zijn, erfdiensbaarheden ter bestendiging van de toestand waarin het verkochte zich na de bouw bevindt ten opzichte van de aangrenzende percelen, welke percelen kadastraal bekend zijn gemeente Hillegom sectie B nummers ____ over en weer ten behoeve en ten laste van genoemde percelen als heersende en dienende erven, inhoudende de last voor de eigenaar van het dienende erf om te dulden of niet te doen en voor zover van toepassing het aanbrengen of onderhouden, ten behoeve van de eigenaar van het heersende erf. De eigenaar van het dienende erf is verplicht om eventuele private en/of gemeenschappelijke erfafscheidingen, tuinbergingen, hemelwaterafvoeren, grondleidingen, meter- of verdeelkasten voor telecommunicatie en nutsvoorzieningen, enzovoorts te accepteren, gedogen, handhaven en te onderhouden in de staat waarin deze worden geleverd dan wel geacht worden in redelijkheid te verkeren, eventueel

aangesloten verlichtingsarmaturen ten behoeve van algemene zij- en achterpadverlichting in goede staat te handhaven en te laten functioneren. De eigenaar van het dienende erf is er mee bekend dat zich plaatselijk goten, hemelwaterafvoeren, enzovoorts behorend bij belendende percelen, op het dienende erf bevinden en dient ten behoeve van inspectie en onderhoud toegang te verlenen. Het vorenstaande geldt ook voor wat betreft de uitvoering van standaard meerwerkopties tijdens de bouw, of de uitvoering van deze standaard meerwerkopties aangebracht na de oplevering, de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telefoonaansluiting, de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën (door rioleringswerken of anderszins), eventuele inbalking, inankering en overbouw, zijnde hieronder niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, terwijl deze erfdienstbaarheden niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven. Hierbij geldt met name dat worden gevestigd:

- a. de erfdienstbaarheid van in- en overbouw:
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf te dulden dat bij de uitvoering van het thans bestaande bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen woning gedeeltelijk op het dienend erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij de betreffende woning behorende balken, ankers en leidingen enzovoorts gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht.
- b. de erfdienstbaarheid van afvoer regenwater en drop:
overeenkomstig de krachtens het bouwplan tot stand gebrachte casu quo tot stand te brengen goten, leidingen en putten, tevens inhoudende de verplichting van het dienend erf het overlopende water van de daken van de op de heersende erven staande woningen te ontvangen.
- c. de erfdienstbaarheid van riool en drainage:
op een eventueel gemeenschappelijk collecteurriool en/of drainage voorziening(en) zal regenwater of huishoudelijk afvalwater, afkomstig van de naburige in gemeld huizenblok gelegen percelen, dienen te worden ontvangen, zulks onder de volgende bepalingen:
 1. Indien voor het schoonmaken en onderhouden van het riool en/of drainage voorziening noodzakelijk, is de eigenaar van het dienende erf verplicht toe te staan dat zijn perceel en de woning voor de uitvoering daarvan wordt betreden.
 2. Een eventueel op het perceel aanwezig ontstoppingsstuk moet bereikbaar worden gehouden. Binnen een straal van een meter, gemeten uit het hart van het ontstoppingsstuk, zal geen bebouwing of diep wortelende beplanting mogen worden aangebracht.
 3. De kosten die in verband met het schoonmaken en onderhoud worden gemaakt en eventueel veroorzaakte schade komen voor rekening van de eigenaren van de woningen die zijn aangesloten op het betreffende riool en/of drainage voorziening, ieder voor een gelijk deel.

8. 3. **Bouwnummer 40 t/m 46**
Parkeerplaatsen op eigen terrein

Op de kadastrale percelen gemeente Hillegom sectie B nummer ___ tot en met ___ worden elk twee parkeerplaatsen gerealiseerd. De eigenaar van het desbetreffende perceel is verplicht om te dulden dat bedoelde parkeerplaats(en) op het eigen perceel worden aangebracht en verplicht zich om deze in stand te houden en zo nodig voor eigen rekening te onderhouden of te vernieuwen. De eigenaar van het desbetreffende perceel en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het door hem verkregen perceel de bepalingen in dit artikel ten behoeve van de gemeente Hillegom te bedingen en woordelijk in de akte van overdracht op te nemen. Bij overtreding of niet-nakoming van deze verplichtingen zal de eigenaar van het desbetreffende perceel, respectievelijk zijn rechtsopvolgers met betrekking tot het door hem verkregen perceel een onmiddellijk, zonder rechtelijke tussenkomst, opeisbare boete zijn verschuldigd aan de gemeente Hillegom van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per dag, indien en zolang de overtreding of niet-nakoming voortduurt. Onder vervreemding wordt in elk geval begrepen elke (gedeeltelijke) levering in eigendom, uitgifte in erfpacht, in opstal, vruchtgebruik, recht van gebruik, de verpachting voor tenminste de wettelijke termijn en elke obligatoire overeenkomst welke tot strekking heeft een derde economische eigendom te verschaffen. Deze verplichting vervalt op het moment dat de gerechtigde tot het recht schriftelijk heeft verklaard afstand te doen van het recht.

8. 4. **Bouwnummer 40 t/m 46**

De grens met het water

Verkoper heeft medegedeeld dat het verkochte grenst aan water, in verband waarmee is gewezen op de zogenaamde Keur bepalingen van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Tegen de grens van elk van de percelen met het water zal door en voor rekening van de bouwer een beschoeiing worden aangelegd. Door en voor rekening van de bouwer zal tussen de beschoeiing en de tuin een talud met een breedte van ongeveer een meter worden aangelegd. Ter uitvoering van een daartoe strekkende overeenkomst verklaren partijen hierbij te vestigen, uitsluitend voor zover na te noemen percelen thans nog bij verkoper in eigendom zijn, erfdienstbaarheden inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat deze werken worden aangebracht, tevens inhoudende de verplichting om voor zijn rekening de beschoeiing en het talud, uitsluitend voor wat betreft het op het dienende erf gelegen deel van deze werken, voor zijn rekening in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen, terwijl de eigenaar van het dienende erf voorts aansprakelijk is voor de schade, die door zijn toedoen of nalaten is veroorzaakt. Deze verplichting strekt over en weer ten behoeve en ten laste van de eigenaren van de percelen kadastraal bekend gemeente Hillegom sectie B nummers en ___ als heersende en dienende erven.

8. 3. **39 woningen**

Anti speculatiebeding en zelfbewoningplicht

De Gemeente Hillegom en BPD Ontwikkeling willen variatie bieden in het woningaanbod van de Gemeente Hillegom, met koopwoningen in verschillende segmenten. Om prijsopdrijving van de starterswoningen heeft BPD Ontwikkeling zich jegens de Gemeente Hillegom verbonden om ten aanzien van negenendertig (39) woningen het volgende een anti-speculatiebeding met zelfbewoningplicht te

bedingen ten behoeve van de Gemeente Hillegom en BPD Ontwikkeling en ten laste van elk van de verkrijgers van deze woningen in "Uitwerkingsplan 5 Vossepolder Hillegom" als volgt:

- a. Bij het Anti speculatiebeding met zelfbewoningplicht worden in dit artikel de volgende aanduidingen gebruikt:
 - Gerechtigden: de Gemeente Hillegom en BPD Ontwikkeling, hierna zowel tezamen als afzonderlijk.
Uitsluitend ter bepaling van hun onderlinge verhouding geldt dat ieder van de gerechtigden zal zijn gerechtigd tot vijftig procent (50%) van het door de vervreemder aan de gerechtigden ingevolgde dit artikel te vergoeden bedrag.
 - Meerwaarde: het verschil tussen de hierna in artikel 8.2.e. bedoelde bedragen.
 - Peildatum: de datum waarop BPD Ontwikkeling een starterswoning met toebehoren bij notariële akte levert aan de eerste koper van de nieuwbouwwoning.
 - Registergoed: een zogenaamde starterswoning in "Uitwerkingsplan 5 Vossepolder Hillegom".
 - Vervreemder: de koper van een starterswoning en diens rechtsopvolgers.
 - Vervreemding: elke (gedeeltelijke) levering in eigendom, uitgifte in erfpacht, in opstal, vruchtgebruik, recht van gebruik, schenking, het in een ruil of een inbrengovereenkomst begrijpen en elke obligatoire overeenkomst welke tot strekking heeft een derde economische eigendom te verschaffen en elke andere vestiging van enig zakelijk of beperkt recht, met uitzondering van de rechten van hypotheek en pand.
 - Vervreemdingsprijs: de door de vervreemder met diens verkrijger overeengekomen koopprijs of vergoeding, met dien verstande dat in het geval een vervreemding een bevoordeling inhoudt de vervreemdingsprijs ten minste wordt geacht te zijn: de waarde van het registergoed, in vrije en ontruimde staat, ten tijde van de vervreemding waarbij de waarde door de vervreemder en de gerechtigden moet worden vastgesteld in onderling overleg, dan wel indien dat niet mogelijk mocht blijken te zijn, door drie deskundigen, waarvan koper en verkoper er ieder een, en de beide aldus benoemden tezamen de derde zullen benoemen.
- b. De Gerechtigden zijn overeengekomen dat ingeval een vervreemder, binnen een termijn van tien (10) jaar na de peildatum overgaat tot vervreemding van het registergoed, een verrekening van de meerwaarde moet plaatsvinden tussen de vervreemder en de gerechtigden zoals hierna volgt.

Dit anti-speculatiebeding houdt tevens in een zelfbewoningsplicht strekkend tot de verplichting het registergoed uitsluitend te gebruiken als woning voor eigen bewoning door eigenaar van het registergoed of beperkt gerechtigde tot het registergoed, de personen waarmee deze een affectieve relatie heeft en/of diegenen die behoren tot diens huishouding en/of diegenen die belast zijn met diens verzorging.

- c. De vervreemder en diens rechtsopvolgers zijn bij vervreemding van het registergoed binnen een termijn van tien (10) jaar na de peildatum verplicht alle rechten en verplichtingen genoemd in dit artikel, gedurende de in artikel 8.2.b gemelde termijn, bij een gehele of gedeeltelijke vervreemding van het registergoed of bij de akte van vestiging van een beperkt recht als verplichting woordelijk op te leggen aan diens rechtsopvolger en ten behoeve van de gerechtigden te bedingen, tevens inhoudende de verplichting om de rechtsopvolgers van de desbetreffende vervreemder te verplichten dezelfde verplichtingen weer aan hun rechtsopvolgers op te leggen. Bij gebreke van de nakoming van bedoelde verplichtingen verbeurt diegene die in de nakoming tekortschiet, ten behoeve van de gerechtigden een direct opvorderbare boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag dat niet aan deze verplichting wordt voldaan, met de bevoegdheid voor de gerechtigden daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- d. De vervreemder is verplicht de gerechtigden, ieder afzonderlijk, schriftelijk in kennis te stellen van een vervreemding als hiervoor bedoeld, zo spoedig mogelijk na het sluiten van de betreffende overeenkomst. Als datum van vervreemding geldt de datum van juridische overdracht of de datum van feitelijke overdracht krachtens de betreffende overeenkomst als deze eerder valt.
- e. Verrekening van de meerwaarde vindt plaats zo, dat gerechtigden en de vervreemder ieder zijn gerechtigd tot een fractie van het verschil tussen de in dit lid sub 1 en 2 bedoelde bedragen:
 1. de totale door BPD Ontwikkeling voor het registergoed bedongen koop-/aannemingsom, inclusief omzetbelasting. De koop-/aannemingsom zal door BPD Ontwikkeling worden vastgesteld.
 2. de door de vervreemder ter zake de vervreemding gerealiseerde of te realiseren vervreemdingsprijs.

Overige investeringen
Bij het bepalen van de meerwaarde of winst wordt geen rekening gehouden met mogelijke overige investeringen. Het gedachtegoed van het anti-speculatiebeding is immers om prijsopdrijving van de woning tegen te gaan. Verbeteringen aan de woning zijn toegestaan voor eigen gebruik, maar worden niet bij de koopprijs van de woning opgeteld voor het bepalen van de winst.
- f. Het hiervoor in artikel 8.2.e bedoelde voor verrekening tussen de gerechtigden en de vervreemder in aanmerking te nemen bedrag wordt:
 1. niet verminderd indien de vervreemding binnen een jaar na de peildatum plaatsvindt;
 2. wordt verminderd indien de vervreemding na verloop van een jaar, maar

- binnen twee jaar na de peildatum, tot negentig procent (90%) van de meerwaarde;
3. wordt verminderd indien de vervreemding na verloop van twee jaar, maar binnen drie jaar na de peildatum, tot tachtig procent (80%) van de meerwaarde;
 4. wordt verminderd indien de vervreemding na verloop van drie jaar, maar binnen vier jaar na de datum van levering plaatsvindt, tot zeventig procent (70%) van de meerwaarde;
 5. wordt verminderd indien de vervreemding na verloop van vier jaar, maar binnen vijf jaar na de datum van levering plaatsvindt, tot zestig procent (60%) van de meerwaarde;
 6. wordt verminderd indien de vervreemding na verloop van vijf jaar, maar binnen zes jaar na de datum van levering plaatsvindt, tot vijftig procent (50%) van de meerwaarde;
 7. wordt verminderd indien de vervreemding na verloop van zes jaar, maar binnen zeven jaar na de datum van levering plaatsvindt, tot veertig procent (40%) van de meerwaarde;
 8. wordt verminderd indien de vervreemding na verloop van zeven jaar, maar binnen tien jaar na de datum van levering plaatsvindt, tot dertig procent (30%) van de meerwaarde.
- g. De verrekening heeft plaats doordat vervreemder aan de gerechtigden een bedrag in contanten uitkeert zo, dat zowel de gerechtigden als de vervreemder ieder gerechtigd zijn tot vijftig procent (50%) van het ingevolge artikel 8.f verrekening tussen de gerechtigden en de vervreemder in aanmerking te nemen bedrag. Deze verrekening zal plaats hebben zo spoedig mogelijk, bij voorkeur bij de vervreemding via de kwaliteitsrekening van de notaris belast met de effectuering van de vervreemding van het registergoed.
- h. De verrekening vindt niet plaats:
1. ingeval van verkoop krachtens artikel 268 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.
 2. bij een rechtsopvolging onder algemene titel.
 3. Indien de vervreemding na verloop van tien jaar na de peildatum plaatsvindt.
 4. Indien de meerwaarde minder bedraagt dan honderd euro (€ 100,00), terwijl een negatieve waardeontwikkeling van het registergoed nimmer kunnen leiden tot het vorderen van enige betaling van de gerechtigden.
 5. indien het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Hillegom op grond van de uitdrukkelijk aan van de Gemeente Hillegom toegekende bevoegdheid in bijzondere gevallen afwijkt van de bepalingen van letter van deze regeling. Aan deze afwijking is ook BPD Ontwikkeling gebonden.
8. 3. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de verkoper of verkoper verplicht is aan de koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze 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.

