

202391659.02/LG
Concept d.d. 15-03-2024

AKTE VAN LEVERING
Vrije kavel deelplan A
*fase 2 bouwnummer **

Heden, *, verschenen voor mij, mr. drs. Johannes Hendrikus Maria Erkamp, notaris te Alkmaar:

1. *, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantooradres: Kennemerstraatweg 17-19, 1814 GA Alkmaar, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Kreekrijk Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Alkmaar, kantoorhoudende te 1821 BN Alkmaar, Edisonweg 3, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 54877415 te dezen handelend in haar hoedanigheid van enig beherend venoot van de commanditaire vennootschap **Ontwikkelingscombinatie Kreekrijk C.V.**, gevestigd te Alkmaar, kantoorhoudende te 1821 BN Alkmaar, Edisonweg 3, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 55315224; Ontwikkelingscombinatie Kreekrijk C.V., hierna ook te noemen: 'Verkoper' of 'OCK'.
2. *;
hierna *samen te noemen: 'koper'.

Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke is gehecht aan een akte van levering, *, voor mij, notaris, verleden.

De verschenen personen hebben mij, notaris, het volgende verklaard.

A. DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is koper het hierna omschreven registergoed te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de tussen OCK en koper gesloten overeenkomst.

B. KOOPVEREENKOMST

Een kopie van de koopovereenkomst is aan deze akte gehecht.

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

C. LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de genoemde koopovereenkomst levert de comparante sub 1, handelend als gemeld, namens OCK aan koper, die in eigendom aanvaardt *ieder voor de onverdeelde helft:

*een perceel bouwterrein gelegen aan de * te Assendelft, kadastraal bekend gemeente Assendelft sectie N nummer *, groot *;*

hierna ook te noemen: 'het gekochte';

aan welk kadastrale nummer voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend;

de berekende oppervlakte en de nieuwe grenzen van de nieuwe percelen hebben slechts een voorlopige status.

Dit betekent dat na verificatie van de nieuwe grenzen in het terrein de perceel grootte definitief door het kadaster zal worden vastgesteld.

Met betrekking tot het gekochte zijn bij akte van levering, op twintig december tweeduizend drieëntwintig, voor mij, notaris, verleden, reeds de verificatiekosten betaald; de beschoeiing behorende tot het gekochte perceel is in de verkoop begrepen.

***zakelijk recht**

Het kadastrale nummer * is (gedeeltelijk) belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van:

- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 37161516;
- Liander N.V., ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 08021677;
- Gasunie Transport Services B.V., ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 02084889.

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het gekochte is door OCK in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twintig december tweeduizend drieëntwintig, in register hypotheek 4, in deel 87820 nummer 172 van het afschrift van een akte van inbreng, houdende kwijting voor de koopsom en een verklaring dat geen beroep meer kan worden gedaan op de in de terzake opgemaakte overeenkomst opgenomen ontbindende voorwaarden, diezelfde dag voor mij, notaris, verleden.

E. KOOPSOM

De koopsom bedraagt *, inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.

De per heden verschuldigde koopsom voor de grond, inclusief omzetbelasting, is door koper voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van mij, notaris, waarvoor kwijting bij deze.

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

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

1. Feitelijke staat van het gekochte

Koper is bekend met de feitelijke staat van het gekochte. Deze komt overeen met de staat waarin het gekochte zich bevond op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst, rekening houdend met eventuele bouwrijpmaak werkzaamheden.

Gebruik van het gekochte

Koper is voornemens het gekochte te (laten) gebruiken als bouwterrein ten behoeve van het stichten van een woning.

Voor zover het voorgenomen gebruik door de koper afwijkt van het gebruik door OCK komt deze afwijking in het voorgenomen gebruik geheel voor rekening van de koper.

2. Verontreiniging en bodemkwaliteit

- a. Met betrekking tot het gekochte heeft OCK bodemonderzoeken laten verrichten,

met welke onderzoeken koper verklaart bekend te zijn. OCK staat er voor in dat het gekochte is geschikt voor het voorgenomen gebruik tot woningbouw zoals blijkt uit de bodemgeschiktheidsverklaring die als bijlage is gehecht aan voormelde koopovereenkomst.

- b. OCK verklaart dat in het gekochte geen tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn.
 - c. OCK geeft ten aan zien van de bodemgesteldheid geen garantie voor inklinken zoals in het gebied gebruikelijk is.
3. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen
- a. Verkoper levert het gekochte vrij van hypotheek, beslagen of inschrijvingen daarvan, maar met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het gekochte, alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.
 - b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het gekochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. OCK verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van OCK.
4. Garanties van OCK
OCK staat voor het volgende in:
- OCK is bevoegd tot verkoop en levering in eigendom.
 - De levering is onvoorwaardelijk.
 - Het gekochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters, waaronder een procedure bij de pachtkamer tot vastlegging van een schriftelijke pachtovereenkomst.
 - Er bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen op grond van voorkeursrecht of optie.
 - Met betrekking tot het gekochte geldt geen wettelijk voorkeursrecht tot koop van, hetzij het Rijk, hetzij de provincie, hetzij de gemeente; het is niet gelegen in een gebied waarin de bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.
 - Met betrekking tot het gekochte zijn geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet bodembescherming genomen.
5. Afwijkende oppervlakte
Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van die welke uit de omschrijving in deze akte blijkt, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering.
6. Overgang van het risico
Vanaf heden is het gekochte voor rekening en risico van koper.
7. Verrekening van vaste lasten

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het gekochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van koper.

8. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten

De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief en de notariskosten zijn voor rekening van verkoper.

9. Ontbindende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn op dit moment uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor OCK als koper vervallen.

10. Uitsluiting ontbindingsactie

OCK en koper doen afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding van deze levering in te roepen.

G. NIEUWE ERFDIENSTBAARHEDEN EN/OF BIJZONDERE BEPALINGEN

Overeenkomstig de koopovereenkomst verklaren OCK en koper ten laste van het bij deze akte gekochte perceel en ten behoeve van dat gedeelte van het bij OCK in eigendom verblijvende perceel, thans kadastraal bekend gemeente Assendelft sectie N nummers *6964, 6968 en 7008, welke aan de gemeente Zaanstad in eigendom zal worden overgedragen, en deel uitmaken van de ten opzichte van het gekochte, onmiddellijk omringende openbare wegen, openbaar groen en/of openbaar water, de hierna te noemen erfdiensbaarheden te vestigen:

- a. De erfdiensbaarheid om te dulden dat op, in, aan of boven het gekochte en de daarop te bouwen opstal(len) zovele en zonodige pijpen, kabels, leidingen, rioleringen, draden, isolatoren, rozetten, pijpstellingen, steunijzers, zinkputten en kastjes van de centrale antenne-inrichting, alles met bijbehorende werken en toebehoren, in verband met geleidingen voor water, electriciteit, afvalstoffen, telefoon of andere openbare doeleinden, kabel-televisie en glasvezelnetwerken steeds inbegrepen, worden aangebracht, onderhouden, hersteld of vernieuwd, als burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad of de belanghebbende (nuts)bedrijven nodig achten.
- b. Alvorens te beslissen omtrent de plaats waar en de wijze waarop de hiervoor sub a genoemde zaken worden aangebracht althans werkzaamheden zullen plaatsvinden, alsmede omtrent de vergoeding van eventueel in verband daarmee veroorzaakte schade, vindt er overleg plaats tussen de eigenaar van het dienende erf en de eigenaar van het heersende erf. Indien om welke reden ook het overleg niet of niet binnen een gestelde termijn plaatsvindt dan wel niet tot overeenstemming leidt, beslist de eigenaar van het heersende erf eenzijdig over het aanbrengen, al dan niet onder toekenning van een door de eigenaar van het heersende erf vast te stellen vergoeding zoals hiervoor bedoeld.
- c. De erfdiensbaarheid van overbouw van een vlonder, indien deze wordt aangebracht, zulks ten behoeve van het gekochte en ten laste van het aangrenzende (aan de gemeente Zaanstad en uiteindelijk aan het Hoogheemraadschap in eigendom over te dragen) perceel, kadastraal bekend gemeente Assendelft sectie N nummer *7008,

inhoudende een verplichting voor het dienend erf om te dulden, dat de bij de woning te realiseren vlonder, ter breedte van maximaal zes meter en ter diepte van maximaal één meter gemeten uit de waterkant, zich hierboven bevindt of uitsteekt. De watergang dient altijd een vrije ruimte te hebben van minimaal zes meter, in deze vrije ruimte mogen geen werken worden geplaatst. De beschikbare ruimte van de watergang moet worden verdeeld over de eigenaren van beide waterkanten. De algemene regels bij de Keur zijn van toepassing.

opnemen bij de bouwnummer 15

- d. De erfdienstbaarheid van onderhoud aan de brug, zulks ten laste van het gekochte en ten behoeve van het naastliggende perceel, aangeduid met het kadastrale nummer *, inhoudende de verplichting voor het dienend erf om te dulden om over een strook grond op zijn perceel naast de brug - aangegeven op de grondverkooptekening - te komen van en te gaan naar de brug met de benodigde materialen, voor zover van belang voor het onderhoud, het beheer, de vervanging en/of de vernieuwing van de brug, alles op de minst bezwarende wijze en, behoudens in geval van calamiteiten die een ernstig gevaar vormen voor het behoud van de brug en geen uitstel kunnen dulden, na overleg met de eigenaar van het gekochte. *

Naast de hiervoor vermelde erfdienstbaarheden zullen partijen alle benodigde erfdienstbaarheden/kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen vestigen welke nodig zijn ten opzichte van de naastgelegen kavels met de daarop te stichten woningen en aan de gemeente Zaanstad in eigendom over te dragen openbare gronden. Indien extra erfdienstbaarheden dan wel verplichtingen nodig zijn, wordt dat tussen partijen expliciet overeengekomen.

Tevens worden overeenkomstig de tussen OCK en koper gesloten koopovereenkomst de volgende bepalingen overeengekomen:

- a. Koper en/of zijn rechtsopvolgers is/zijn verplicht om het gekochte te voorzien van twee vanaf de openbare weg bereikbare parkeerplaatsen en/of structurele erfafscheidingen welke op het perceel worden geplaatst; koper en/of zijn rechtsopvolgers zijn verplicht deze parkeerplaatsen en/of erfafscheidingen in stand te houden ten genoegen van burgemeester en wethouders van Zaanstad.
- b. Bij niet-nakoming van het hiervoor bepaalde, dan wel schending van de bedoelde erfdienstbaarheden, verbeurt de nalatige partij, telkenmale ten behoeve van de gemeente Zaanstad een door het enkele feit der nalatigheid of overtreding en zonder rechtelijke tussenkomst of ingebrekestelling dadelijk opeisbare boete, groot éénhonderd euro (€ 100,00) per overtreding per dag voor elke kavel of woning, waarop de overtreding of nalatigheid betrekking heeft, op eerste vordering van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad te voldoen.
- c. Het hiervoor bepaalde, voor zover geen erfdienstbaarheden zijnde, dient door koper aan een opvolgend eigenaar bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte (waarbij onder vervreemding mede is begrepen het vestigen van beperkte rechten anders dan hypotheek) aan iedere rechtsopvolger te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente Zaanstad te worden bedongen en aangenomen op dezelfde wijze als de onderhavige koper aan deze bepaling is verbonden.

- d. Bij gebreke van nakoming van deze verplichting verbeurt de nalatige partij, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, ten behoeve van de gemeente een dadelijk opeisbare boete van maximaal vijfduizend euro (€ 5.000,00). Deze boete dient op eerste vordering van burgemeester en wethouders te worden voldaan.
- e. Voor zover het gekochte grenst aan water is koper er mee bekend dat de gemeente Zaanstad en/of het waterschap aanvullende regels of voorwaarden kunnen stellen ten aanzien van het gebruik of onderhoud van het gekochte.
- f. De koper heeft geen recht op schadevergoeding of ontbinding ingevolge dit artikel indien de grond(en) waarop hij zijn aanspra(a)k(en) baseert, hem bij het aangaan van de koopovereenkomst was (waren) of door middel van een in redelijkheid van hem te verlangen onderzoek bekend had(den) kunnen zijn.
- g. Indien verkoper op grond van dit artikel tot schadevergoeding wordt aangesproken, heeft verkoper het recht de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen, door middel van een schriftelijke mededeling aan de notaris binnen één week nadat verkoper van de vordering van de schadevergoeding heeft kennis genomen. De door koper reeds betaalde koopprijs en/of waarborgsom wordt in dat geval gerestitueerd door verkoper.
- h. De verplichting om de bij oplevering op het perceel aanwezige erfafscheidingen, ondermeer bestaande uit een haag ter hoogte van ongeveer één meter in stand te houden en zo nodig te vervangen.
- i. De verplichting van de koper om op de eerste drie meter van de tuin vanaf de waterlijn gemeten geen hoge of harde erfafscheiding te plaatsen en zodoende het aangelegde talud in stand te laten, alleen beplanting, een heg of een hekwerk met beplanting, tot een maximale hoogte van één meter is toegestaan.
- j. De verplichting om de bij de oplevering aanwezige houten beschoeiing in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vervangen.
- k. Koper verklaart bekend te zijn met:
 - 1. de verplichting om klimaatneutraal te bouwen, een en ander zoals aangegeven in het kavelpaspoort;
 - 2. het feit dat er geen gas in de wijk zal worden aangelegd.

H. BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

In de tussen OCK en koper gesloten koopovereenkomst staat onder meer het navolgende vermeld, woordelijk luidende:

"9. *Bouw- en inrichtingsplicht*

De koper is verplicht:

- a. *Het verkochte te bebouwen met één woning, een en ander in overeenstemming met een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurde omgevingsvergunning, en het overige tot het verkochte terrein volledig in te richten. De te bouwen woning dient binnen 2 jaar nadat de onherroepelijke omgevingsvergunning is afgegeven voltooid te zijn. De te bouwen woning dient duurzaam met de grond te zijn verenigd derhalve is het plaatsen en bewonen van bijvoorbeeld caravans, of woonchalets niet toegestaan.*

- b. *Voor ondertekening van deze overeenkomst is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente Zaanstad, die voldoet aan de sub a genoemde bestemming, en in overeenstemming is met het Bestemmingsplan Kreekrijk en aan het op het moment van indiening vigerend planologisch regime, aan het gestelde in de Woningwet, het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Zaanstad.*
- c. *De werkzaamheden uit te voeren met inachtneming van het kavel paspoort, bijlage 2.*
- d. *De koper zal vergunningen aanvragen voor het verkrijgen van aansluitingen op riolering, kabels en leidingen van nutsbedrijven; de kosten van aansluitingen zijn voor rekening van de koper.*
- e. *Indien de woning niet binnen 2 jaar na afgifte onherroepelijke omgevingsvergunning is voltooid, verbeurt de koper ten behoeve van verkoper een onmiddellijk opeisbare boete groot € 10.000,00."*

De comparante sub 1, handelend als gemeld, verklaarde de hiervoor aangehaalde bepalingen op te leggen aan de koper, die verklaarde zich tot stipte nakoming van de hiervoor aangehaalde bepalingen te verbinden op straffe van de gestelde boeten bij niet-nakoming, welke verbintenis de comparante sub 1, handelend als gemeld, verklaarde te aanvaarden.

I. WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

J. FISCALE VERKLARING

1. Omzetbelasting

Met betrekking tot de levering van het gekochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien verkoper ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en het gekochte een bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 6 van die wet.

2. Overdrachtsbelasting

Aangezien omzetbelasting wordt geheven vanwege de levering van het gekochte en het gekochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt, verklaren partijen hierbij een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer.

BIJLAGE

Aan deze akte is het navolgende stuk gehecht:

- de koopovereenkomst.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE is verleden te Alkmaar op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht.

De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte, aan de hand van een conceptakte, te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen. Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om

CONCEPT