

51900695/JJP/LH

conceptdatum: 9 juni 2020

*model akte van levering, noodzakelijke wijzigingen en/of toevoegingen
worden voorbehouden*

AKTE VAN LEVERING

Betreft: project "De Meeuwen" te Groningen | bouwnummer ♦

Heden, ♦, verschenen voor mij, mr. ♦, notaris te Groningen:

VANWONEN INVESTERINGSMAATSCHAPPIJ | VERKOPER

1. ♦ een medewerker van Trip Advocaten en Notarissen te Groningen, sectie notariaat ♦, handelend als gevolmachtigde van:
 - a. **VanWonen Investeringsmaatschappij B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Zwolle, kantoorhoudende te 8019 AB Zwolle, Willemsvaart 21, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 73255181; en
 - b. **VanWonen Projecten B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Zwolle, kantoorhoudende te 8019 AB Zwolle, Willemsvaart 21, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66829372;

KOPER

2. [*gegevens van de koper(s)*].

De verschenen personen verklaarden:

I. DEFINITIES

1. Tenzij anders blijkt, hebben in de Akte de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:

Aannemer:

Aannemingsmaatschappij Friso B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd in de gemeente Sneek, kantoorhoudende te 8606 JG Sneek, Pieter Zeemanstraat 9, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 01046263;

Aannemingsovereenkomst:

de tussen de Aannemer en de Koper gesloten overeenkomst van aanneming, waarbij de Koper aan de Aannemer opdracht heeft gegeven voor de (af)bouw van de Woning;

Akte:

deze akte;

*model akte van levering, noodzakelijke wijzigingen en/of toevoegingen
worden voorbehouden*

Akte Vestiging Erfdienstbaarheden:

de akte houdende vestiging erfdienstbaarheden onder opschortende voorwaarde, op ♦ verleden voor mr. ♦, notaris te Groningen, van welke akte op ♦ een afschrift is ingeschreven bij het Kadaster in het register Hypotheken 4 deel ♦ nummer ♦;

Bijlagen:

de bijlagen waarnaar in de Akte wordt verwezen en welke integraal deel uitmaken van de Akte;

Kadaster:

de Dienst voor het kadaster en openbare registers als bedoeld in artikel 2 van de Organisatiewet Kadaster;

Kavel:

het registergoed dat bestaat uit een perceel grond (met bouwnummer ♦), gelegen aan ♦ te Groningen, kadastraal bekend **gemeente Groningen, sectie P nummer ♦**, ongeveer groot ♦, met betrekking tot welk perceel één of meer administratieve en/of voorlopige kadastrale grenzen alsmede een voorlopige kadastrale oppervlakte zijn gevormd door het Kadaster, terwijl de werkelijke oppervlakte van dat perceel zal worden vastgesteld vanwege inmeting door het Kadaster;

Koopakte:

de tussen de Verkoper en de Koper opgemaakte en door hen ondertekende onderhandse akte met de eventuele schriftelijke aanvullingen daarop, waarvan een kopie als **Bijlage 1** aan de Akte wordt gehecht, waaronder tevens begrepen de bij die akte en eventuele schriftelijke aanvullingen behorende bijlage(n);

Koopovereenkomst A:

de tussen VanWonen Investeringsmaatschappij en de Verkoper gesloten overeenkomst van verkoop en koop, waarbij VanWonen Investeringsmaatschappij onder meer de Kavel heeft verkocht aan de Verkoper, die onder meer de Kavel van VanWonen Investeringsmaatschappij heeft gekocht, welke overeenkomst niet schriftelijk is vastgelegd;

Koopovereenkomst B:

de tussen de Verkoper en de Koper gesloten overeenkomst van verkoop en koop, waarbij de Verkoper de Kavel heeft verkocht aan de Koper, die de Kavel van de Verkoper heeft gekocht, welke overeenkomst is vastgelegd in de Koopakte (en de daarbij behorende bijlagen);

**model akte van levering, noodzakelijke wijzigingen en/of toevoegingen
worden voorbehouden**

Koper:

[**bij 2 kopers: namen van de kopers**], beiden voornoemd, zowel tezamen als ieder van hen afzonderlijk;

OF

[**bij 1 koper: naam van de koper**], voornoemd;

Nieuwbouwproject:

het nieuwbouwproject "De Meeuwen" te Groningen, omvattende in totaal vijftientig (85) woningen, zoals indicatief aangegeven op de Tekening;

Partijen:

VanWonen Investeringsmaatschappij, de Verkoper en de Koper tezamen;

Registergoed:

de Kavel;

Tekening:

de situatietekening die als **Bijlage 2** aan de Akte wordt gehecht en waarnaar in Koopovereenkomst 2 wordt verwezen;

VanWonen Investeringsmaatschappij:

de vennootschap VanWonen Investeringsmaatschappij B.V., voornoemd;

VanWonen Projecten:

de vennootschap VanWonen Projecten B.V., voornoemd;

Verkochte:

de Kavel;

Verkoper:

VanWonen Projecten;

Woning:

de op de Kavel reeds in aanbouw zijnde dan wel nog te doen bouwen woning met aanhorigheden, welke (af)gebouwd zal worden met inachtneming van hetgeen is overeengekomen blijkens de Aannemingsovereenkomst, welke woning (na realisatie) plaatselijk bekend zal zijn als **◆ te Groningen**.

2. De hiervoor onder 1. vermelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.
3. Kopjes en nummering van de artikelen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzing naar artikelen te vergemakkelijken; zij zullen de uitleg van de betreffende artikelen en/of de Akte niet beïnvloeden.

*model akte van levering, noodzakelijke wijzigingen en/of toevoegingen
worden voorbehouden*

II. INLEIDING

1. a. VanWonen Investeringsmaatschappij en de Verkoper zijn de Koopovereenkomst A aangegaan.
- b. Alle eventuele ter zake van de Koopovereenkomst A overeengekomen opschortende voorwaarden zijn vervuld, dan wel worden geacht vóór of per heden te zijn vervuld.
- c. Alle eventuele ter zake van de Koopovereenkomst A overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn niet vervuld, dan wel worden geacht vóór of per heden niet te zijn vervuld.
- d. Zowel VanWonen Investeringsmaatschappij als de Verkoper kan zich ter zake van de Koopovereenkomst A niet meer beroepen op een overeengekomen ontbindende voorwaarde en/of een overeengekomen ontbindingsrecht.
2. a. De Verkoper en de Koper zijn de Koopovereenkomst B aangegaan.
- b. De Koper verklaarde dat de Koper de Koopovereenkomst B niet heeft ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 2 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (wettelijke bedenktime).
- c. Alle eventuele ter zake van de Koopovereenkomst B overeengekomen opschortende voorwaarden zijn vervuld, dan wel worden geacht vóór of per heden te zijn vervuld.
- d. Alle eventuele ter zake van de Koopovereenkomst B overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn niet vervuld, dan wel worden geacht vóór of per heden niet te zijn vervuld.
- e. Zowel de Verkoper als de Koper kan zich ter zake van de Koopovereenkomst B niet meer beroepen op een overeengekomen ontbindende voorwaarde en/of een overeengekomen ontbindingsrecht, met uitzondering van het recht op ontbinding op grond van het bepaalde in artikel 11 van de Koopakte (ontbinding van de Aannemingsovereenkomst).
3. De Aannemer en de Koper zijn de Aannemingsovereenkomst aangegaan.
4. De Partijen wensen – ieder voor zover het hem aangaat – in en bij de Akte over te gaan tot uitvoering van zowel de Koopovereenkomst A als de Koopovereenkomst B, alles voor zover het betreft (de levering van) de Kavel. In dat kader zal VanWonen Investeringsmaatschappij de Kavel rechtstreeks leveren aan Koper.

*model akte van levering, noodzakelijke wijzigingen en/of toevoegingen
worden voorbehouden*

5. Voor zover nodig of vereist komen de Partijen hierbij uitdrukkelijk – in aanvulling op dan wel in afwijking van het bepaalde in de Koopovereenkomst A en/of de Koopovereenkomst B – overeen dat VanWonen Investeringsmaatschappij de Kavel rechtstreeks zal leveren aan Koper.
6. Door de hiervoor onder 5. bedoelde rechtstreekse levering zal worden geacht:
 - a. dat VanWonen Investeringsmaatschappij diens uit de Koopovereenkomst A voortvloeiende leveringsverplichting met betrekking tot de Kavel jegens de Verkoper volledig zal zijn nagekomen;
 - c. dat de Verkoper diens uit de Koopovereenkomst B voortvloeiende leveringsverplichting met betrekking tot de Kavel jegens de Koper volledig zal zijn nagekomen.
7. Het hiervoor onder 5. en 6. bepaalde laat onverlet:
 - a. de bestaande (en resterende) rechtsverhouding die voor VanWonen Investeringsmaatschappij en de Verkoper voortvloeit of voort kan vloeien uit hoofde van de Koopovereenkomst A; en
 - b. de bestaande (en resterende) rechtsverhouding die voor de Verkoper en de Koper voortvloeit of voort kan vloeien uit hoofde van de Koopovereenkomst B.

III. LEVERING KAVEL

1. Ter uitvoering van zowel de Koopovereenkomst A als de Koopovereenkomst B levert VanWonen Investeringsmaatschappij aan de Koper, die van VanWonen Investeringsmaatschappij in levering aanvaardt, ♦[OPTIE]♦ ieder voor de onverdeelde helft:

de Kavel.
2. Onder de Kavel zijn voorts begrepen, indien en voor zover van toepassing en rechtens mogelijk:
 - a. alles wat duurzaam met de grond is verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met gebouwen of werken;
 - b. de bestanddelen die volgens verkeersopvatting deel uitmaken van de grond en de opstallen; en
 - c. alle zaken die met de opstallen (hoofdzaak) zodanig zijn verbonden dat zij daarvan niet kunnen worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis wordt toegebracht aan de opstallen of die zaken;

51900695/JJP/LH

conceptdatum: 9 juni 2020

*model akte van levering, noodzakelijke wijzigingen en/of toevoegingen
worden voorbehouden*

met uitzondering van (een of meer bestanddelen van) een of meer netten als bedoeld in artikel 20 lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek die toebehoren of zullen toebehoren aan (een) derde(n).

IV. VOORAFGAANDE VERKRIJGING DOOR VANWONEN INVESTERINGSMATSCHAPPIJ

VanWonen Investeringsmaatschappij heeft de Kavel, tezamen met meer registergoederen, verkregen door de inschrijving bij het Kadaster op eenentwintig december tweeduizend achttien in het register Hypotheken 4 deel 74669 nummer 69, van een afschrift van een akte van levering, op twintig december tweeduizend achttien verleden voor mr. Anne-Marie Gerardine Cleontine Struycken-van Daelen, notaris te Amsterdam, welke akte bevat kwijting voor de betaling van de koopprijs.

V. 1. KOOPPRIJS KOOPVEREENKOMST A

De door de Verkoper aan VanWonen Investeringsmaatschappij verschuldigde koopprijs voor de Kavel bedraagt [*bedrag*].

V. 2. KOOPPRIJS KOOPVEREENKOMST B

[**BEGIN OPTIE: *geen rentevergoeding***]

1. De door de Koper aan de Verkoper verschuldigde koopprijs voor de Kavel bedraagt [*bedrag*], inclusief omzetbelasting.
2. Door de Koper is door de Koper een rentevergoeding aan de Verkoper verschuldigd.

[**EINDE OPTIE**]

[**BEGIN OPTIE: *wel rentevergoeding***]

1. De door de Koper aan de Verkoper verschuldigde koopprijs voor de Kavel bedraagt [*bedrag*], inclusief omzetbelasting.
2. Tevens is door de Koper aan de Verkoper een rentevergoeding verschuldigd ten bedrage van [*bedrag*], inclusief omzetbelasting.

[**EINDE OPTIE**]

[**BEGIN OPTIE: *opnemen in geval er al aanneemtermijnen zijn vervallen***]

3. Tot het door de Koper aan de Verkoper per heden verschuldigde behoren naast de koopprijs voor de Kavel tevens de op en per heden reeds vervallen aanneemtermijnen ter zake van de Woning, zulks op grond van het bepaalde in artikel 6 van de Koopakte.

*model akte van levering, noodzakelijke wijzigingen en/of toevoegingen
worden voorbehouden*

[**EINDE OPTIE**]

VI. BETALINGEN, KWIJTING EN UITBETALING

1. Het ingevolge de Koopovereenkomst B per heden door de Koper aan de Verkoper verschuldigde is door Koper voldaan door creditering van één van de door Trip Advocaten & Notarissen gehouden kwaliteitsrekeningen als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt.
2. De Verkoper verleent de Koper kwijting voor de betaling van de krachtens de Koopovereenkomst B per heden verschuldigde bedragen.
3. De Verkoper verklaart dat het te zijnen behoeve door Koper bij de instrumenterend notaris gestorte bedrag deels zal strekken tot betaling van het door de Verkoper aan VanWonen Investeringsmaatschappij per heden krachtens Koopovereenkomst A ter zake van (de levering van) de Kavel verschuldigde, zodat het door de Koper gestorte bedrag vanaf het moment van ondertekening van de Akte, voor wat betreft het per heden door de Verkoper aan VanWonen Investeringsmaatschappij verschuldigde, wordt gehouden voor VanWonen Investeringsmaatschappij. Het restant van het door de Koper gestorte bedrag wordt vanaf het moment van ondertekening van de Akte, voor wat betreft het per heden door de Koper aan de Verkoper verschuldigde, gehouden voor de Verkoper.
4. VanWonen Investeringsmaatschappij verleent de Verkoper kwijting voor de betaling van de krachtens de Koopovereenkomst A per heden verschuldigde bedragen ter zake van (de levering van) de Kavel.
5. De uitbetaling van de nodige gelden door de instrumenterend notaris zal door die notaris geschieden met inachtneming van de daarvoor geldende notariële beroeps- en gedragsregels.

VII. I. OMZETBELASTING A-B – FISCALE EENHEID

1. VanWonen Investeringsmaatschappij verklaart dat ter zake van de levering van het Verkochte op grond van artikel 3 lid 4 Wet op de omzetbelasting 1968 sprake is van een levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Ter zake van deze levering door VanWonen Investeringsmaatschappij aan de Verkoper geldt:
 - a. dat deze levering door haar is verricht als een zodanig handelend ondernemer en onder bezwarende titel, een en ander als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968;
 - b. dat deze levering is aan te merken als:

***model akte van levering, noodzakelijke wijzigingen en/of toevoegingen
worden voorbehouden***

- een levering van een perceel bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1^o in samenhang met artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968; dan wel
 - een levering van een nieuw vervaardigde onroerende zaak als bedoeld in artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1^o in samenhang met artikel 11 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968;
- c. dat deze levering niet is aan te merken als een overgang van een algemeenheid van goederen of een gedeelte daarvan als bedoeld in artikel 37d van de Wet op de omzetbelasting 1968;
- zodat de vrijstelling van artikel 11 lid 1 aanhef en onderdeel a. van de Wet op de omzetbelasting 1968 niet van toepassing is.
2. VanWonen Investeringsmaatschappij en de Verkoper verklaren dat zij tot een fiscale eenheid behoren als bedoeld in artikel 7 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat de levering van het Verkochte buiten de heffing van omzetbelasting plaatsvindt.
3. Gelet op het vorenstaande is ter zake van de levering van het Verkochte tussen VanWonen Investeringsmaatschappij en Verkoper geen omzetbelasting verschuldigd.

VII. II. OMZETBELASTING B-C

1. De Verkoper verklaart dat ter zake van de levering van het Verkochte op grond van artikel 3 lid 4 Wet op de omzetbelasting 1968 sprake is van een levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Ter zake van deze levering van de Verkoper aan Koper geldt:
- a. dat deze levering door haar is verricht als een zodanig handelend ondernemer en onder bezwarende titel, een en ander als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968;
 - b. dat deze levering is aan te merken als:
 - een levering van een perceel bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1^o in samenhang met artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968; dan wel
 - een levering van een nieuw vervaardigde onroerende zaak als bedoeld in artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1^o in samenhang met artikel 11 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968;

51900695/JJP/LH

conceptdatum: 9 juni 2020

***model akte van levering, noodzakelijke wijzigingen en/of toevoegingen
worden voorbehouden***

- c. dat deze levering niet is aan te merken als een overgang van een algemeenheid van goederen of een gedeelte daarvan als bedoeld in artikel 37d van de Wet op de omzetbelasting 1968; zodat de vrijstelling van artikel 11 lid 1 aanhef en onderdeel a. van de Wet op de omzetbelasting 1968 niet van toepassing is.
2. Gelet op hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld is de levering van de Kavel door de Verkoper aan de Koper van rechtswege belast met omzetbelasting.
3. Daar waar hiervoor onder 1., 2. en 3. is gesproken van "levering", wordt daarmee uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.

VIII. OVERDRACHTSBELASTING

1. De Koper doet hierbij ter zake van de verkrijging van het Verkochte een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en onderdeel a. van de Wet op belastingen van rechtsverkeer onder toepassing van de goedkeuring zoals opgenomen onder 2.2.10 in het besluit van de Staatssecretaris van zestien maart tweeduizend zeventien met kenmerk 2017/51500, aangezien:
 - a. wegens de levering van het Verkochte van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd;
 - b. de Koper de betreffende omzetbelasting niet in aftrek kan brengen op grond van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968; en
 - c. de Verkoper ter zake van de levering aan Koper een wezenlijke functie vervult.
2. Het bepaalde in artikel 15 lid 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer staat de toepassing van de hiervoor onder 1. vermelde vrijstelling niet in de weg.

IX. VOORWAARDEN EN BEDINGEN KOOPVEREENKOMST B

Onverminderd het overigens bepaalde in de Koopakte, zijn de Verkoper en de Koper in verband met de Koopovereenkomst B en de levering van de Kavel onder meer het volgende overeengekomen, dan wel komen hierbij overeen:

aflevering, feitelijke staat van de Kavel

Artikel 1

1. De aflevering van de Kavel aan de Koper geschiedt per heden in de overeengekomen staat.
2. De Kavel zal vrij van huur of ander gebruiksrecht aan de Koper worden afgeleverd.

juridische levering, aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen

Artikel 2

51900695/JJP/LH

conceptdatum: 9 juni 2020

*model akte van levering, noodzakelijke wijzigingen en/of toevoegingen
worden voorbehouden*

1. a. De Kavel wordt geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
- b. De Koper zal zelf zorg dragen voor mededeling aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.
- c. De Kavel wordt aan de Koper geleverd vrij van hypotheek, beslagen of inschrijvingen daarvan.
2. De Verkoper heeft de Koper kennis gegeven van de aan de Verkoper bekende aan de Kavel verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en/of overige lasten en beperkingen, één en ander zoals door de Koper uitdrukkelijk is casu quo wordt aanvaard.

risico, baten en lasten

Artikel 3

1. Het risico van de Kavel komt vanaf heden voor rekening van de Koper, onverminderd het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst.
2. De baten ter zake van de Kavel komen vanaf heden ten gunste van de Koper. De Verkoper staat er jegens de Koper voor in dat derden geen rechten hebben ten aanzien van bedoelde baten en dat daarop geen beslagen rusten.
3. De zakelijke lasten ter zake van de Kavel komen vanaf heden voor rekening van de Koper. Onder zakelijke lasten worden verstaan die lasten die aan een persoon in zijn kwaliteit van eigenaar van een onroerende zaak worden opgelegd.

overgang van rechten

Artikel 4

1. Alle rechten die de Verkoper ten aanzien van de Kavel kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden wegens verrichte werkzaamheden, schade en/of verstrekte garanties gaan over op de Koper op het tijdstip van overdracht van de Kavel. De Verkoper is terzake niet tot vrijwaring verplicht.
2. Voor zover de in lid 1 van dit artikel bedoelde rechten niet (kunnen) gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, levert de Verkoper bedoelde rechten aan de Koper, die bedoelde rechten van de Verkoper aanvaardt.

51900695/JJP/LH

conceptdatum: 9 juni 2020

***model akte van levering, noodzakelijke wijzigingen en/of toevoegingen
worden voorbehouden***

3. De Verkoper is verplicht om de garantiebewijzen die met betrekking tot de Kavel mochten bestaan aan de Koper te overhandigen en om alles te doen wat nodig is om deze ten name van de Koper te doen stellen.
4. Voor het geval de overdraagbaarheid van de in lid 1 van dit artikel bedoelde rechten is uitgesloten, is de Verkoper verplicht om op eerste verzoek van de Koper die rechten jegens de desbetreffende wederpartij uit te oefenen en om al hetgeen de Verkoper krachtens de uitoefening van die rechten ontvangt aan de Koper te overhandigen.

kosten**Artikel 5**

De kosten van de Akte en alle verdere kosten in verband met de levering van de Kavel komen voor rekening van de Verkoper.

moment van levering en overdracht**Artikel 6**

De levering van de Kavel zal plaatsvinden door de inschrijving van een afschrift of uittreksel van de Akte bij het Kadaster. Door deze levering zal de overdracht van de Kavel zijn voltooid.

garanties van de Verkoper**Artikel 7**

De Verkoper staat er voor in dat aan de Koper een recht van eigendom wordt geleverd dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging dan ook; en
- b. vrij is van bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de Koper uitdrukkelijk heeft aanvaard.

**X. I. OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE
BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

1. Ten aanzien van aan respectievelijk VanWonen Investeringsmaatschappij en Verkoper bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot de Kavel wordt hierbij verwezen naar:
 - A. de Akte Vestiging Erfdienstbaarheden, in welke akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:

(begin citaat)

"III. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

**model akte van levering, noodzakelijke wijzigingen en/of toevoegingen
worden voorbehouden**

A. Blok 1

1. Ter uitvoering van het bepaalde in hoofdstuk II. van de Akte vestigt VanWonen Investeringsmaatschappij hierbij:

- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 1** en de **Kavel 2** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 2** en de **Kavel 3** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 3** en de **Kavel 4** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 4** en de **Kavel 5** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 5** en de **Kavel 6** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 6** en de **Kavel 7** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 7** en de **Kavel 8** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 8** en de **Kavel 9** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 9** en de **Kavel 10** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 10** en de **Kavel 11** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 11** en de **Kavel 12** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 12** en de **Kavel 13** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 13** en de **Kavel 14** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;

de volgende erfdienstbaarheden:

- a. de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat, indien en voor zover als gevolg van het gereed komen van een Woning, ter uitvoering van uitsluitend

**model akte van levering, noodzakelijke wijzigingen en/of toevoegingen
worden voorbehouden**

de Aannemingsovereenkomst en eventueel het uit de Koperskeuzelijst gekozen meerwerk, toestanden mochten ontstaan welke in strijd zijn of zullen zijn met de wettelijke bepalingen betreffende naburige erven, zoals bijvoorbeeld - doch niet uitsluitend – als gevolg van inbalking, inankering en/of over-, onder- en uitbouw, deze toestanden bestendig mogen blijven;

b. de erfdienstbaarheid van zicht, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van te dienende erf om te dulden dat de eigenaar van een heersend erf vanuit het betreffende heersende erf zicht heeft op het dienende erf, uitsluitend indien en voorzover dat zicht is ontstaan als gevolg van het gereedkomen van een Woning, ter uitvoering van uitsluitend de Aannemingsovereenkomst en eventueel het uit de Koperskeuzelijst gekozen meerwerk.

2. De onder 1. omschreven erfdienstbaarheden hebben uitdrukkelijk ook betrekking op de (bouwkundige) uitbreidingen van en/of aanpassingen aan de Woning die binnen vijf (5) jaar na oplevering (als bedoeld in de Aannemingsovereenkomst) van de Woning op het heersend erf in opdracht van de gerechtigde tot het heersende erf wordt gerealiseerd, mits deze (bouwkundige) uitbreidingen en/of aanpassingen worden gerealiseerd conform de uitbreidings-/meerwerkopties (opgenomen op de Koperskeuzelijst) die door de Aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de Aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht.

B. Blok 2

1. Ter uitvoering van het bepaalde in hoofdstuk II. van de Akte vestigt VanWonen Investeringsmaatschappij hierbij:
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 15** en de **Kavel 16** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 16** en de **Kavel 17** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 17** en de **Kavel 18** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;

**model akte van levering, noodzakelijke wijzigingen en/of toevoegingen
worden voorbehouden**

- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 18** en de **Kavel 19** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 19** en de **Kavel 20** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 20** en de **Kavel 21** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 21** en de **Kavel 22** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 22** en de **Kavel 23** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 23** en de **Kavel 24** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;

de volgende erfdienstbaarheden:

- a. de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat, indien en voor zover als gevolg van het gereed komen van een Woning, ter uitvoering van uitsluitend de Aannemingsovereenkomst en eventueel het uit de Koperskeuzelijst gekozen meerwerk, toestanden mochten ontstaan welke in strijd zijn of zullen zijn met de wettelijke bepalingen betreffende naburige erven, zoals bijvoorbeeld - doch niet uitsluitend – als gevolg van inbalking, inankering en/of over-, onder- en uitbouw, deze toestanden bestendig mogen blijven;
 - b. de erfdienstbaarheid van zicht, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van te dienende erf om te dulden dat de eigenaar van een heersend erf vanuit het betreffende heersende erf zicht heeft op het dienende erf, uitsluitend indien en voorzover dat zicht is ontstaan als gevolg van het gereedkomen van een Woning, ter uitvoering van uitsluitend de Aannemingsovereenkomst en eventueel het uit de Koperskeuzelijst gekozen meerwerk.
2. De onder 1. omschreven erfdienstbaarheden hebben uitdrukkelijk ook betrekking op de (bouwkundige) uitbreidingen van en/of aanpassingen aan de Woning die binnen vijf (5) jaar na oplevering (als bedoeld in de Aannemingsovereenkomst) van de Woning op het heersend erf in

**model akte van levering, noodzakelijke wijzigingen en/of toevoegingen
worden voorbehouden**

opdracht van de gerechtigde tot het heersende erf wordt gerealiseerd, mits deze (bouwkundige) uitbreidingen en/of aanpassingen worden gerealiseerd conform de uitbreidings-/meerwerkopties (opgenomen op de Koperskeuzelijst) die door de Aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de Aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht.

C. Blok 3

1. Ter uitvoering van het bepaalde in hoofdstuk II. van de Akte vestigt VanWonen Investeringsmaatschappij hierbij:

- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 25** en de **Kavel 26** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 26** en de **Kavel 27** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 27** en de **Kavel 28** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 28** en de **Kavel 29** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 30** en de **Kavel 31** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 31** en de **Kavel 32** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 32** en de **Kavel 33** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 33** en de **Kavel 34** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;

de volgende erfdienstbaarheden:

- a. de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat, indien en voor zover als gevolg van het gereed komen van een Woning, ter uitvoering van uitsluitend de Aannemingsovereenkomst en eventueel het uit de Koperskeuzelijst gekozen meerwerk, toestanden mochten ontstaan welke in strijd zijn of zullen zijn met de wettelijke bepalingen

**model akte van levering, noodzakelijke wijzigingen en/of toevoegingen
worden voorbehouden**

betreffende naburige erven, zoals bijvoorbeeld - doch niet uitsluitend – als gevolg van inbalking, inankering en/of over-, onder- en uitbouw, deze toestanden bestendig mogen blijven;

- b. de erfdienstbaarheid van zicht, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van te dienende erf om te dulden dat de eigenaar van een heersend erf vanuit het betreffende heersende erf zicht heeft op het dienende erf, uitsluitend indien en voorzover dat zicht is ontstaan als gevolg van het gereedkomen van een Woning, ter uitvoering van uitsluitend de Aannemingsovereenkomst en eventueel het uit de Koperskeuzelijst gekozen meerwerk.*

- 2. De onder 1. omschreven erfdienstbaarheden hebben uitdrukkelijk ook betrekking op de (bouwkundige) uitbreidingen van en/of aanpassingen aan de Woning die binnen vijf (5) jaar na oplevering (als bedoeld in de Aannemingsovereenkomst) van de Woning op het heersend erf in opdracht van de gerechtigde tot het heersende erf wordt gerealiseerd, mits deze (bouwkundige) uitbreidingen en/of aanpassingen worden gerealiseerd conform de uitbreidings-/meerwerkopties (opgenomen op de Koperskeuzelijst) die door de Aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de Aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht.*

D. Blok 4

- 1. Ter uitvoering van het bepaalde in hoofdstuk II. van de Akte vestigt VanWonen Investeringsmaatschappij hierbij:*
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 35** en de **Kavel 36** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;*
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 36** en de **Kavel 37** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;*
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 37** en de **Kavel 38** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;*
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 38** en de **Kavel 39** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;*

**model akte van levering, noodzakelijke wijzigingen en/of toevoegingen
worden voorbehouden**

- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 39** en de **Kavel 40** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 40** en de **Kavel 41** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 41** en de **Kavel 42** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 42** en de **Kavel 43** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;

de volgende erfdienstbaarheden:

- a. de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat, indien en voor zover als gevolg van het gereed komen van een Woning, ter uitvoering van uitsluitend de Aannemingsovereenkomst en eventueel het uit de Koperskeuzelijst gekozen meerwerk, toestanden mochten ontstaan welke in strijd zijn of zullen zijn met de wettelijke bepalingen betreffende naburige erven, zoals bijvoorbeeld – doch niet uitsluitend – als gevolg van inbalking, inankering en/of over-, onder- en uitbouw, deze toestanden bestendig mogen blijven;
 - b. de erfdienstbaarheid van zicht, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van te dienende erf om te dulden dat de eigenaar van een heersend erf vanuit het betreffende heersende erf zicht heeft op het dienende erf, uitsluitend indien en voorzover dat zicht is ontstaan als gevolg van het gereedkomen van een Woning, ter uitvoering van uitsluitend de Aannemingsovereenkomst en eventueel het uit de Koperskeuzelijst gekozen meerwerk.
2. De onder 1. omschreven erfdienstbaarheden hebben uitdrukkelijk ook betrekking op de (bouwkundige) uitbreidingen van en/of aanpassingen aan de Woning die binnen vijf (5) jaar na oplevering (als bedoeld in de Aannemingsovereenkomst) van de Woning op het heersend erf in opdracht van de gerechtigde tot het heersende erf wordt gerealiseerd, mits deze (bouwkundige) uitbreidingen en/of aanpassingen worden gerealiseerd conform de uitbreidings-/meerwerkopties (opgenomen op de Koperskeuzelijst) die door de Aannemer gedurende de bouwperiode

**model akte van levering, noodzakelijke wijzigingen en/of toevoegingen
worden voorbehouden**

worden aangeboden en waarvoor door de Aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht.

E. Blok 5

1. Ter uitvoering van het bepaalde in hoofdstuk II. van de Akte vestigt VanWonen Investeringsmaatschappij hierbij:
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 44** en de **Kavel 45** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 45** en de **Kavel 46** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 46** en de **Kavel 47** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 47** en de **Kavel 48** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 48** en de **Kavel 49** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 49** en de **Kavel 50** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 50** en de **Kavel 51** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 51** en de **Kavel 52** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 52** en de **Kavel 53** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 53** en de **Kavel 54** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 54** en de **Kavel 55** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 55** en de **Kavel 56** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
 - ten behoeve en ten laste van de **Kavel 56** en de **Kavel 57** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;

51900695/JJP/LH

conceptdatum: 9 juni 2020

**model akte van levering, noodzakelijke wijzigingen en/of toevoegingen
worden voorbehouden**

- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 57** en de **Kavel 58** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;
- ten behoeve en ten laste van de **Kavel 58** en de **Kavel 59** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;

de volgende erfdienstbaarheden:

- a. de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat, indien en voor zover als gevolg van het gereed komen van een Woning, ter uitvoering van uitsluitend de Aannemingsovereenkomst en eventueel het uit de Koperskeuzelijst gekozen meerwerk, toestanden mochten ontstaan welke in strijd zijn of zullen zijn met de wettelijke bepalingen betreffende naburige erven, zoals bijvoorbeeld – doch niet uitsluitend – als gevolg van inbalking, inankering en/of over-, onder- en uitbouw, deze toestanden bestendig mogen blijven;
- b. de erfdienstbaarheid van zicht, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van te dienende erf om te dulden dat de eigenaar van een heersend erf vanuit het betreffende heersende erf zicht heeft op het dienende erf, uitsluitend indien en voorzover dat zicht is ontstaan als gevolg van het gereedkomen van een Woning, ter uitvoering van uitsluitend de Aannemingsovereenkomst en eventueel het uit de Koperskeuzelijst gekozen meerwerk.

2. De onder 1. omschreven erfdienstbaarheden hebben uitdrukkelijk ook betrekking op de (bouwkundige) uitbreidingen van en/of aanpassingen aan de Woning die binnen vijf (5) jaar na oplevering (als bedoeld in de Aannemingsovereenkomst) van de Woning op het heersend erf in opdracht van de gerechtigde tot het heersende erf wordt gerealiseerd, mits deze (bouwkundige) uitbreidingen en/of aanpassingen worden gerealiseerd conform de uitbreidings-/meerwerkopties (opgenomen op de Koperskeuzelijst) die door de Aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de Aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht.

F. Blok 6

**model akte van levering, noodzakelijke wijzigingen en/of toevoegingen
worden voorbehouden**

1. *Ter uitvoering van het bepaalde in hoofdstuk II. van de Akte vestigt VanWonen Investeringsmaatschappij hierbij:*

- *ten behoeve en ten laste van de **Kavel 60** en de **Kavel 61** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;*
- *ten behoeve en ten laste van de **Kavel 61** en de **Kavel 62** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;*
- *ten behoeve en ten laste van de **Kavel 62** en de **Kavel 63** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;*
- *ten behoeve en ten laste van de **Kavel 63** en de **Kavel 64** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;*
- *ten behoeve en ten laste van de **Kavel 64** en de **Kavel 65** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;*
- *ten behoeve en ten laste van de **Kavel 65** en de **Kavel 66** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;*
- *ten behoeve en ten laste van de **Kavel 66** en de **Kavel 67** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;*
- *ten behoeve en ten laste van de **Kavel 67** en de **Kavel 68** (over en weer) als respectievelijk het heersende erf en het dienende erf;*

de volgende erfdienstbaarheden:

- a. *de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat, indien en voor zover als gevolg van het gereed komen van een Woning, ter uitvoering van uitsluitend de Aannemingsovereenkomst en eventueel het uit de Koperskeuzelijst gekozen meerwerk, toestanden mochten ontstaan welke in strijd zijn of zullen zijn met de wettelijke bepalingen betreffende naburige erven, zoals bijvoorbeeld – doch niet uitsluitend – als gevolg van inbalking, inankering en/of over-, onder- en uitbouw, deze toestanden bestendig mogen blijven;*
- b. *de erfdienstbaarheid van zicht, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van te dienende erf om te dulden dat de eigenaar van een heersend erf vanuit het betreffende heersende erf zicht heeft op het dienende erf, uitsluitend indien en voorzover dat zicht is ontstaan als gevolg van het gereedkomen van een Woning, ter uitvoering van*

**model akte van levering, noodzakelijke wijzigingen en/of toevoegingen
worden voorbehouden**

uitsluitend de Aannemingsovereenkomst en eventueel het uit de Koperskeuzelijst gekozen meerwerk.

2. *De onder 1. omschreven erfdienstbaarheden hebben uitdrukkelijk ook betrekking op de (bouwkundige) uitbreidingen van en/of aanpassingen aan de Woning die binnen vijf (5) jaar na oplevering (als bedoeld in de Aannemingsovereenkomst) van de Woning op het heersend erf in opdracht van de gerechtigde tot het heersende erf wordt gerealiseerd, mits deze (bouwkundige) uitbreidingen en/of aanpassingen worden gerealiseerd conform de uitbreidings-/meerwerkopties (opgenomen op de Koperskeuzelijst) die door de Aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de Aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht.*

Enzovoorts

IV. VOORWAARDEN EN BEDINGEN ERFDIENSTBAARHEDEN

Op elk van de in hoofdstuk III. van de Akte vermelde erfdienstbaarheden zullen – nadat de in hoofdstuk V. van de Akte vermelde opschortende voorwaarde zal zijn vervuld – naast de wettelijke bepalingen de volgende (algemene) voorwaarden en bedingen van toepassing zijn:

- a. *de eigenaar van het heersende erf is ter zake van de betreffende erfdienstbaarheid geen enkele retributie verschuldigd aan de eigenaar van het dienende erf en/of de eigenaren van de dienende erven;*
- b. *de eigenaar van het dienende erf is niet bevoegd om ter zake van de uitoefening van de betreffende erfdienstbaarheid een andere gedeelte van het dienende erf aan te wijzen waarop de betreffende erfdienstbaarheid in het vervolg uitgeoefend dient te worden;*
- c. *de uitoefening van de betreffende erfdienstbaarheid moet op de voor het betreffende dienende erf minst bezwarende wijze geschieden.*

V. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

1. *De vestiging van elke in hoofdstuk III. van de Akte omschreven erfdienstbaarheid is telkens geschied onder de opschortende voorwaarde van overdracht van een betreffende Kavel aan een of meer derden.*

**model akte van levering, noodzakelijke wijzigingen en/of toevoegingen
worden voorbehouden**

2. *Ter zake van het vervullen van de hiervoor onder V.1. vermelde opschortende voorwaarde(n) zal een notariële registerverklaring worden opgemaakt en worden ingeschreven bij het Kadaster in het register Hypotheken 4. In afwijking van het bepaalde in de vorige volzin, kan de vervulling van de hiervoor onder V.1. vermelde opschortende voorwaarde(n) ook worden geconstateerd in de akte van levering, waarbij een betreffende Kavel wordt overgedragen aan een of meer derden.*
- (einde citaat).**
- B. een akte van levering, op ééneentwintig maart tweeduizend zeventien verleden voor een waarnemer van mr. Jaap-Jan Plas, notaris te Groningen, van welke akte op tweeëntwintig maart tweeduizend zeventien een afschrift is ingeschreven bij het Kadaster in het register Hypotheken 4 deel 70298 nummer 159, waarin – na toepassing van de wijzigingen die zijn vastgelegd in een akte van levering, op drie augustus tweeduizend achttien verleden voor een waarnemer van mr. Jaap-Jan Plas, notaris te Groningen, van welke akte op drie augustus tweeduizend achttien een afschrift is ingeschreven bij het Kadaster in het register Hypotheken 4 deel 73731 nummer 76 – onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:
- (begin citaat)**

"algemene voorwaarden projectmatige bouw en bedrijfsterreinen

Artikel 8

1. *Op de koop en levering van die gedeelten van het Verkochte die zijn bestemd voor de realisatie van woningen zijn blijkens de Koopovereenkomst van toepassing de Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Groningen "Projectmatige bouw" van april tweeduizend vier, hierna ook de te noemen: "Algemene Voorwaarden Projectmatige Bouw", met inachtneming van de hierna vermelde wijzigingen. Koper verklaarde een exemplaar van de Algemene Voorwaarden Projectmatige Bouw te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan bekend te zijn en zich volledig, voorzover van toepassing, aan de Algemene Voorwaarden Projectmatige Bouw te onderwerpen. De Algemene Voorwaarden Projectmatige Bouw luiden (voorzover van belang) als volgt:*

**model akte van levering, noodzakelijke wijzigingen en/of toevoegingen
worden voorbehouden**

(begin citaat)

"Artikel 8

Hoofdelijkheid/ondeelbaarheid

- a. *Indien de koper uit meer dan één natuurlijke of rechtspersoon bestaat, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit de koopovereenkomst.*
- b. *De ten laste van de koper komende verplichtingen als bedoeld onder a. ten opzichte van de gemeente zijn ondeelbaar.*

Artikel 9

Bebouwing

- a. *Koper verplicht zich de onroerende zaak te bebouwen, conform het hieromtrent in het verbandschrift gestelde, overeenkomstig de vooraf door of namens het college goedgekeurde (bouw)plannen en met inachtneming van het matenplan.*
- b. *(enzovoorts).*
- c. *Zolang niet is voldaan aan de onder lid b van dit artikel bedoelde verplichtingen mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van of namens het college geheel of gedeeltelijk in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht of opstal uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan het verlenen van deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.*
- d. *Het bepaalde in lid c is niet van toepassing in geval van een executoriale verkoop en van verkoop op grond van 3:174 BW. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.*
- e. *De in lid c van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht geschiedt ter uitvoering van een tussen de koper en diens verkrijger gesloten koop- aannemingsovereenkomst. Hierbij garandeert de koper jegens de gemeente de onroerende zaak te bebouwen als in dit artikel aangegeven.*

Artikel 10

Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop

**model akte van levering, noodzakelijke wijzigingen en/of toevoegingen
worden voorbehouden**

Koper is verplicht in de koop-aannemingsovereenkomst, als bedoeld in artikel 9, lid e, alsmede in de notariële akte van levering het hierna in de volgende leden gestelde op te nemen.

- a. *De koper verplicht zich de op de onroerende zaak te stichten bebouwing uitsluitend te gebruiken om die zelf met zijn/haar eventuele gezinsleden daadwerkelijk te bewonen en deze bebouwing met de daarbij behorende grond niet geheel of gedeeltelijk aan derden in eigendom of economische eigendom over te dragen, te verhuren, in erfpacht of opstal uit te geven, noch anderszins met beperkte rechten te bezwaren een en ander behoudens het vermelde in de hierna te noemen leden. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.*
- b. *Het bepaalde in het voorgaande lid is niet van toepassing in geval van:*
 1. *verkoop op grond van machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW.*
 2. *executoriale verkoop.*
 3. *overlijden van de koper.*
- c. *Het bepaalde in de leden a en b van dit artikel vervalt, nadat de koper de te stichten bebouwing gedurende 1 (één) jaar daadwerkelijk heeft bewoond, en de koper gedurende de laatstbedoelde periode als bewoner van het betreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.*
- d. *Het college kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid a van dit artikel. Aan de hiervoor genoemde ontheffing kunnen door de gemeente voorwaarden worden gesteld. Deze ontheffing wordt steeds zonder voorwaarden verleend in geval van:*
 1. *verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.*
 2. *ontbinding van het huwelijk of samenlevingsvorm van de koper door (echt)scheiding of overlijden.*
 3. *verhuizing, daartoe genoodzaakt door de gezondheid van de koper of diens gezinsleden.*
- e. *Indien door de koper een verzoek tot de in lid d genoemde ontheffing wordt gedaan, dient de koper zodanige stukken te overleggen waaruit de ontheffingsreden(en) voldoende blijk(t)(en).*

**model akte van levering, noodzakelijke wijzigingen en/of toevoegingen
worden voorbehouden**

Artikel 11**Inrichting, afscheiding, onderhoud**

Koper is verplicht:

- a. *het onbebouwde deel van de onroerende zaak op behoorlijke wijze als tuin in te richten en als zodanig ingericht te houden.*
- b. *de onroerende zaak op behoorlijke wijze van belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en als zodanig afgescheiden te houden.*
- c. *om gelijktijdig met of na het gereedkomen van de te stichten bebouwing op een gedeelte van de onroerende zaak voor zijn rekening een van de openbare weg af met auto's te allen tijde toegankelijke parkeerplaats aan te leggen en deze in stand te houden en deze als zodanig te gebruiken.*
- d. *het eventueel van de onroerende zaak deel uitmakende slootgedeelte en/of talud in stand te houden en in goede staat te onderhouden.*
- e. *de eventueel als zodanig op de verkooptekening (schetsmatig) aangegeven gemeentegrond in gebruik te aanvaarden en te houden en deze grond als tuin in te richten en ingericht te houden. Een en ander zal nader geregeld worden in een tussen de gemeente en de koper dan wel diens verkrijger aan te gane overeenkomst van bruiklening, als bedoeld in artikelen 7A:1777 BW en volgende, onder de bij de gemeente gebruikelijke voorwaarden.*

Artikel 12**Duldplicht**

- a. *Koper is verplicht te dulden, dat ten behoeve van openbare en andere (nuts)voorzieningen al hetgeen te dien aanzien nodig is op, in, of boven de grond is of wordt aangebracht, gehouden, onderhouden, gerepareerd en vernieuwd.*
- b. *Koper mag hetgeen in lid a van dit artikel is aangebracht niet op enigerlei wijze verwijderen, of wijzigen.*
- c. *Schade, welke een direct en onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, houden, onderhouden, herstellen of vernieuwen van de in lid a bedoelde zaken zal door de gemeente of het (nuts)bedrijf dat de betreffende voorziening heeft aangebracht en/ of exploiteert, aan de koper worden vergoed.*

**model akte van levering, noodzakelijke wijzigingen en/of toevoegingen
worden voorbehouden**

d. *Koper zal zich onthouden van boven en nabij de in lid a van dit artikel bedoelde werken, oprichten van bouwwerken, het aanbrengen van gesloten wegdek, het verrichten van ontgroningen, het plaatsen van bomen of het planten van diepwortelende struiken, dan wel het verrichten van die werkzaamheden, welke schadelijk kunnen zijn voor bedoelde werken. De koper is aansprakelijk voor schade ontstaan aan de in lid a van dit artikel bedoelde zaken, door zijn toedoen of nalaten veroorzaakt."*

(enzovoorts)

"Artikel 17

Boetebeding

Bij iedere niet of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de hierna te noemen artikelen verbeurt de koper dan wel de verkrijger en diens rechtsopvolgers na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete.

Voorzover het betreft de artikelen 3 sub b, 9, 10, 12, 15, 16, 18 en 20 bedraagt de boete 10% (tien procent) van de in het verbandschrift vermelde koopsom voor zover het de koper aangaat, en € 25.000,-- (vijftewintigduizend euro) voor zover het de verkrijger en diens rechtsopvolgers aangaat.

Voor zover het betreft de artikelen 5 en 11 bedraagt de boete 5% (vijf procent) van de in het verbandschrift vermelde koopsom voor zover het de koper aangaat, en € 5000,-- (vijfduizend euro) voor zover het de verkrijger en diens rechtsopvolgers aangaat. Het hiervoor gestelde laat onverlet het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming, ontbinding en/of schadevergoeding. Ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak alsmede bij verlening van een zakelijk recht hierop door de koper geldt het voorgaande niet voor de artikelen 3 sub b, 5, en 10. Ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak alsmede bij verlening van een zakelijk recht hierop door de verkrijger geldt het voorgaande niet voor de artikelen 9 en 10.

Artikel 18

Kettingbeding

**model akte van levering, noodzakelijke wijzigingen en/of toevoegingen
worden voorbehouden**

- a. *Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de artikelen 8, 9, 10, 11, 17 en 18 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening van een zakelijk recht hierop aan de verkrijger of zakelijk gerechtigde op te leggen, en in verband hiermede, om het in genoemde artikelen bepaalde in de betreffende notariële akte woordelijk op te nemen.*
- b. *Op gelijke wijze, als hierboven onder lid a is bepaald, verplicht de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar/zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, behalve de artikelen 9 en 10, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.*

Artikel 19

Vestiging kwalitatieve verplichting

- a. *Artikel 12 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden blijft rusten op de onroerende zaak en gaat van rechtswege over op degene die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen, waarbij mede zal zijn gebonden degene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zal krijgen.*
- b. *De onder lid a van dit artikel bedoelde verplichting, zijnde een verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW zal worden geconstateerd bij de in artikel 2 van deze Algemene Voorwaarden bedoelde notariële akte, welke akte zal worden ingeschreven in de openbare registers.*

In geval de gemeente meewerkt aan rechtstreekse overdracht in eigendom aan de verkrijgers van de koper, als bedoeld in artikel 16 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden, zal de onder lid a van dit artikel bedoelde verplichting worden geconstateerd bij de in dat kader te passeren notariële (leverings)akte(n), welke akte(n) zal/zullen worden ingeschreven in de openbare registers.

(einde citaat)

**model akte van levering, noodzakelijke wijzigingen en/of toevoegingen
worden voorbehouden**

2. Blijkens artikel 3 lid 1 van de Koopovereenkomst zijn de volgende wijzigingen op de Algemene Voorwaarden Projectmatige Bouw overeengekomen:

(begin citaat)

"Op de delen van het verkochte waarop woningen zullen worden gerealiseerd zijn van toepassing: Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Groningen 'Projectmatige bouw' van april 2004. Deze verkoopvoorwaarden worden als bijlage aan deze overeenkomst gehecht. Met dien verstande dat:

- Voor de term 'verbandschrift' dient te worden gelezen 'koopovereenkomst met allonge';
- Artikel 2 niet van toepassing is;
- Artikel 3 sub a., b. en c. zijn niet van toepassing.
- Artikel 4 niet van toepassing is; het risico dat de grond niet geschikt is voor het beoogde gebruik wordt gedragen door de koper.
- Artikel 9 sub a dient als volgt te luiden: De koper verplicht zich de onroerende zaak te bebouwen met grondgebonden, dan wel gestapelde woningen, een en ander zoals weergegeven op de aan deze allonge gehechte verkavelingstekening, overeenkomstig de vooraf door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurde bouwplannen en met inachtneming van het matenplan indien de Koper tenminste 80% van de grondgebonden woningen en 80% van de gestapelde woningen van een betreffende fase heeft verkocht. De fasering wordt tussen partijen in onderling overleg bepaald, dit op basis van de aanwezige marktbehoefte.
- Artikel 9 sub b vervalt
- Artikel 15 zal worden aangevuld met: Een door de koper aan de gemeente voldane boete zal in mindering strekken op de door de koper te betalen schadevergoeding."

(einde citaat)

Enzovoorts

CONSTATERING KWALITATIEVE VERPLICHTING PROJECTMATIGE BOUW

Verkoper en Koper verklaren, overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden Projectmatige Bouw, hierbij aan de verplichtingen als bedoeld in artikel 12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden kwalitatieve werking te verlenen als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek. Ter zake

51900695/JJP/LH

conceptdatum: 9 juni 2020

*model akte van levering, noodzakelijke wijzigingen en/of toevoegingen
worden voorbehouden*

*van deze kwalitatieve verplichting wordt door Verkoper woonplaats gekozen te
Groningen, Grote Markt 1."*

(einde citaat)

2. VanWonen Investeringsmaatschappij en VanWonen Projecten zijn met betrekking tot de Kavel niet bekend met overige erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere lasten en beperkingen die thans nog actueel zijn.

X. II. ARTIKEL 11 LID 1 SUB C ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN GEMEENTE GRONINGEN BUITEN TOEPASSING

1. Verkoper is met de gemeente Groningen overeengekomen dat artikel 11 lid 1 sub c van hiervoor geciteerde Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Groningen "Projectmatige bouw" van april tweeduizend vier niet van toepassing is op de Kavel en op de andere tot het Nieuwbouwproject behorende kavels.
2. Van het onder 1. bepaalde blijkt uit een brief de dato twee juni tweeduizend twintig, waarvan een kopie als **Bijlage 3** aan de Akte wordt gehecht.

XI. AANVAARDING

1. Voor zover de Koper de in hoofdstuk X.I. van de Akte vermelde erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere lasten en beperkingen niet reeds blijkens de Koopakte uitdrukkelijk heeft aanvaard, aanvaardt de Koper hierbij bedoelde erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere lasten en beperkingen.
2. Voor zover in de in hoofdstuk X.I. van de Akte vermelde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Verkoper verplicht is aan de Koper op te leggen, doet hij dat hierbij en wordt een en ander hierbij door de Koper uitdrukkelijk aanvaard.
3. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij door de Verkoper voor die derden aangenomen.

XII. (CONSTATERING) VERVULLING OPSCHORTENDE VOORWAARDE ERFDIENSTBAARHEDEN

[**BEGIN OPTIE: opschortende voorwaarde wordt thans vervuld**]

1. De hiervoor onder X.1.A. geciteerde opschortende voorwaarde - ter zake van de vestiging van de hiervoor onder X.1.A. geciteerde erfdienstbaarheden - wordt vervuld met betrekking tot de Kavel (gemeente Groningen, sectie P nummer ◆) (enerzijds) en de Kavel [**nummer**] (gemeente Groningen, sectie P nummer ◆) [**OPTIE**] en de Kavel [**nummer**] (gemeente Groningen, sectie P nummer ◆)

**model akte van levering, noodzakelijke wijzigingen en/of toevoegingen
worden voorbehouden**

(anderzijds) als gevolg van de overdracht van de levering van de Kavel krachtens de onderhavige levering.

2. Gelet op het bepaalde in de artikelen 30, 37 en 37a van de Kadasterwet:
 - a. verklaarden de Partijen:
 - (i). dat de betreffende opschortende voorwaarde wordt vervuld als gevolg van de overdracht van de Kavel ter uitvoering van de onderhavige levering van de Kavel; en
 - (ii). in te stemmen met de inschrijving bij het Kadaster van het feit dat de betreffende opschortende voorwaarde wordt vervuld op de in XII. 2.a.(i). vermelde wijze;
 - b. verklaar ik, notaris, dat allen die als partij bij het in te schrijven feit betrokken zijn – te weten: de Partijen - aan mij, notaris hebben medegedeeld met de inschrijving in te stemmen.

[**EINDE OPTIE: opschortende voorwaarde wordt thans vervuld**]

[**BEGIN OPTIE: opschortende voorwaarde is eerder vervuld**]

De hiervoor onder X.1.A. geciteerde opschortende voorwaarde - ter zake van de vestiging van de hiervoor onder X.1.A. geciteerde erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van de Kavel (gemeente Groningen, sectie P nummer ♦) - is reeds vervuld door de inschrijving bij:

♦ [**OPTIE**] - het Kadaster op [**datum**] in het register Hypotheken 4 deel [**deel**] nummer [**nummer**] van een afschrift van een akte van levering, op [**datum**] verleden voor ♦, notaris te Groningen, als gevolg waarvan de in het betreffende citaat bedoelde "Kavel [**nummer**]" (kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie P nummer ♦) werd overgedragen [**EINDE OPTIE**];♦

- het Kadaster op [**datum**] in het register Hypotheken 4 deel [**deel**] nummer [**nummer**] van een afschrift van een akte van levering, op [**datum**] verleden voor ♦, notaris te Groningen, als gevolg waarvan de in het betreffende citaat bedoelde "Kavel [**nummer**]" (kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie P nummer ♦) werd overgedragen.

[**EINDE OPTIE: opschortende voorwaarde is eerder vervuld**]

XIII. PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

**model akte van levering, noodzakelijke wijzigingen en/of toevoegingen
worden voorbehouden**

1. De Verkoper verklaarde, behoudens het hierna onder 2. vermelde, niet bekend te zijn met ten laste van de Kavel bestaande publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 15 lid 1 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
2. De Koper verklaarde ermee bekend te zijn dat in de kadastrale registratie het volgende staat vermeld:

(begin citaat)

◆ [*huisvestingsverordening en gedoogplicht archeologisch onderzoek*]

(einde citaat)

XIV. INSTANDHOUDING ANDERE AFSPRAKEN

1. De bepalingen van de Koopovereenkomst A - en met name de in de Koopovereenkomst A door VanWonen Investeringsmaatschappij en de Verkoper over en weer verstrekte garanties - blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan bij de Akte niet is afgeweken en voor zover die bepalingen nog van kracht kunnen zijn, met dien verstande dat VanWonen Investeringsmaatschappij en de Verkoper hierbij over en weer afstand doen van het recht om de Koopovereenkomst A te ontbinden, doch uitsluitend indien en voor zover de Koopovereenkomst A betrekking heeft op de Kavel.

VanWonen Investeringsmaatschappij en de Verkoper verklaarden dat sinds het aangaan van de Koopovereenkomst A zich geen voor de wederpartij van belang zijnde wijzigingen hebben voorgedaan met betrekking tot de door ieder van hen verstrekte garanties.

2. De bepalingen van de Koopovereenkomst B - en met name de door de Verkoper en de Koper over en weer verstrekte garanties - blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan bij de Akte niet is afgeweken en voor zover die bepalingen nog van kracht kunnen zijn.

De Verkoper en de Koper verklaarden dat sinds het aangaan van de Koopovereenkomst B zich geen voor de wederpartij van belang zijnde wijzigingen hebben voorgedaan met betrekking tot de door ieder van hen verstrekte garanties.

XV. WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN

De Partijen verklaarden dat ten aanzien van de Kavel geen aanwijzing heeft plaatsgevonden als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a lid 1 of lid 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten,

51900695/JJP/LH

conceptdatum: 9 juni 2020

**model akte van levering, noodzakelijke wijzigingen en/of toevoegingen
worden voorbehouden**

dan wel een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a lid 1 of lid 2 in samenhang met artikel 6 van voormelde wet.

XVI. WOONPLAATSKEUZE

1. Ter zake van de levering van de Kavel kiezen Partijen woonplaats op het kantoor van de bewaarder van de Akte, doch uitsluitend voor wat betreft:
 - a. de inschrijving en de verwerking van een afschrift of uittreksel van de Akte bij het Kadaster; en
 - b. de toepassing en de werking van de Wet op belastingen van rechtsverkeer en/of de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Voor het overige kiest elke Partij woonplaats op diens eigen (kantoor)adres.

XVII. VOLMACHTEN

1. Van de volmacht door VanWonen Investeringsmaatschappij blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, waarvan een kopie als bijlage is gehecht aan de Akte Vestiging Erfdienstbaarheden.
2. Van de volmacht door de Verkoper blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, waarvan een kopie als bijlage is gehecht aan een akte, op ♦ verleden voor ♦, notaris te Groningen.

SLOT*Slotverklaring van de verschenen personen*

De verschenen personen hebben ten slotte nog verklaard:

1. dat zij en de Partij(en) bij deze Akte tijdig vóór het verlijden van deze Akte de gelegenheid hebben gekregen om kennis te nemen van de inhoud van deze Akte;
2. dat zij kennis hebben genomen van de inhoud van deze Akte; en
3. dat zij instemmen met beperkte voorlezing van deze Akte.

Slotverklaring van de notaris

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

Deze Akte is verleden te Groningen op de datum in het hoofd van deze Akte vermeld. Alvorens tot het verlijden van deze Akte te zijn overgegaan heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van deze Akte medegedeeld aan de verschenen personen en heb ik, notaris, de verschenen personen een toelichting daarop gegeven. Voorts heb ik, notaris, de verschenen personen gewezen op de gevolgen die voor de Partijen of één of meer van hen voortvloeien uit de inhoud van deze Akte.

51900695/JJP/LH

conceptdatum: 9 juni 2020

*model akte van levering, noodzakelijke wijzigingen en/of toevoegingen
worden voorbehouden*

De gedeelten van deze Akte die krachtens de wet voorgelezen dienen te worden zijn door mij, notaris, voorgelezen aan de verschenen personen.

Vervolgens is deze Akte onmiddellijk na die beperkte voorlezing ondertekend door de verschenen personen en onmiddellijk daarna door mij, notaris om ♦ uur ♦ minuten.

CONCEPT