

CONCEPT

<<<

MODELAKTE VAN LEVERING vrijstaande woning

>>>Heden, +, verschenen voor mij, mr. +, notaris te +:

1. +
te dezen handelend als gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de **gemeente Amersfoort**, kantoorhoudende te 3811 LM Amersfoort, Stadhuisplein 1, zulks ter uitvoering van het besluit van de directeur van de gemeente Amersfoort, genomen op + nummer +, omzetbelastingnummer NL.0025.08.369.B01 de gemeente hierna te noemen: **gemeente**;

2. +
hierna +tezamen te noemen: **koper**.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

A. KOOP/LEVERING

1. De gemeente en koper hebben op + een koopovereenkomst gesloten, op grond waarvan de gemeente heeft verkocht aan koper, die heeft gekocht, na te melden registergoed.
2. Ter uitvoering van het vorenstaande levert de gemeente hierbij aan koper, die bij deze aanvaardt, de eigendom van:
een perceel bouwterrein, gelegen aan + te Amersfoort, bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning met verder aanbehoren, kadastraal bekend gemeente Amersfoort sectie + nummer +, groot (ongeveer) +, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, zoals schetsmatig met +arcing aangegeven op de aan deze akte te hechten situatietekening met kenmerk + gedateerd +, hierna te noemen: verkochte.

B. EIGENDOMSVERKRIJGING GEMEENTE

Het verkochte is door de gemeente, tezamen met meer registergoederen, in eigendom verkregen door inschrijving in register Hypotheken 4 deel 65718 nummer 44 van de openbare registers voor registergoederen op dertien februari tweeduizend vijftien van een afschrift van een akte van levering op dezelfde dag voor mr. G.H. Beens, notaris te Amersfoort verleden.

C. KOOPPRIJS

- a. De koopprijs bedraagt € + inclusief éénentwintig procent (21%) omzetbelasting, zijnde een bedrag groot € +.
- b. Op grond van het bepaalde in artikel 2.2 van de onder A.1. genoemde koopovereenkomst is koper over de koopprijs (exclusief omzetbelasting)

CONCEPT

vier vijf/tiende procent (4,5%) rente verschuldigd vanaf + tot heden ofwel een bedrag ad € + exclusief éérentwintig procent (21%) omzetbelasting ad € +, alzo in totaal €+.

lid b. is een facultatieve bepaling.

D. KOSTEN

De notariële kosten en de kadastrale tarieven wegens juridische levering van het verkochte (waaronder begrepen de kosten van kadastrale meting) zijn voor rekening van koper.

E. BEPALINGEN

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1

De gemeente staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en levering.

Artikel 2

De gemeente is verplicht aan koper een recht van eigendom te leveren, dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;
- b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
- d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan de gemeente bekende hierna zullen worden vermeld;
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan hierna vermeld.

Artikel 3

De juiste grootte van het verkochte zal worden vastgesteld door meting door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch de gemeente noch koper daaraan rechten.

Artikel 4

Het verkochte wordt aanvaard in de staat, waarin het zich heden bevindt.

Artikel 5

De gemeente is verplicht het verkochte op heden geheel ontruimd, vrij van huur of ander gebruiksrecht aan koper af te leveren en hem de feitelijke macht daarover te verschaffen.

Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte draagt koper het risico van het verkochte.

Artikel 6

De baten en lasten van het verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van koper.

Artikel 7

CONCEPT

De ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in voormelde overeenkomst van koop en het verkoopbesluit zijn op heden uitgewerkt. Partijen kunnen hierop derhalve geen beroep meer doen.

Artikel 8

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.

F. BIJZONDERE BEPALINGEN

Terzake van bijzondere bepalingen het verkochte aangaande, welke hierbij door de gemeente aan koper worden opgelegd en het daaraan bij niet-nakoming verbonden boetebeding, wordt te dezen verwezen naar de artikelen 14 tot en met 17, 19 en 20 van de hiervoor onder A.1. genoemde koopovereenkomst, welke artikelen woordelijk luiden als volgt:

"Artikel 14 Realisatie Bouwplan/ Bouwplicht

- 14.1. *De koper verplicht zich om uiterlijk 10 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning te starten met de bouw, waaronder niet begrepen het grondwerk. De realisatie van de woning is volledig voor rekening en risico van de koper.*
- 14.2. *De koper verplicht zich de realisering van de bouw in een zodanig tempo te doen vorderen dat de woning uiterlijk 18 maanden na de start van de bouw voltooid en gebruiksklaar is.*
- 14.3. *De gemeente kan op basis van een met redenen omkleed verzoek daartoe van de koper de termijnen genoemd in 14.1. en 14.2. met een nader te bepalen termijn verlengen. Indien de koper redelijkerwijs aannemelijk maakt dat de betreffende termijn bij normale inspanningen van de koper c.q. diens opdrachtnemer/aannemer niet haalbaar is, zal de verkoper deze termijn verlengen met een periode die redelijkerwijs nodig is om het betreffende bouwplan te realiseren.*

Artikel 15 Verbod doorverkoop onbebouwde grond

- 15.1. *Zolang niet aan de in artikel 14 vermelde bouwverplichting is voldaan is het de koper verboden zonder toestemming van de gemeente het verkochte geheel of gedeeltelijk in eigendom of economische eigendom over te dragen, in gebruik te geven onder welke titel dan ook, in erfpacht uit te geven, en/of met beperkte rechten anders dan hypotheek te bezwaren. Een verzoek om toestemming dient schriftelijk en gemotiveerd te worden gedaan. Aan de te verlenen toestemming kan de gemeente voorwaarden verbinden.*
- 15.2. *Het gestelde in dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.*

Artikel 16 Verplichte zelfbewoning/ Verbod doorverkoop

- 16.1. *De koper is verplicht (i) de op het verkochte te bouwen woning zelf (met*

CONCEPT

eventuele gezinsleden) te betrekken binnen drie maanden na de gereedmelding van de bouw bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van de gemeente,(ii) zich binnen deze termijn van drie maanden op dit adres te registreren in de Basisregistratie Personen en de woning vanaf dat tijdstip gedurende een aaneengesloten periode van minimaal twee jaar te bewonen.

- 16.2. *Het is de koper verboden gedurende de onder het eerste lid genoemde periode van drie maanden en van twee jaar het verkochte inclusief de daarop eventueel gestichte opstallen geheel of gedeeltelijk in eigendom of economische eigendom over te dragen, in gebruik te geven onder welke titel dan ook, in erfpacht uit te geven, en/of met beperkte rechten anders dan hypotheek te bezwaren.*
- 16.3. *Het gestelde in het eerste en tweede lid van dit artikel is niet van toepassing in geval van:*
- a. *executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;*
 - b. *overlijden van de koper of diens partner waarmee duurzaam wordt samengewoond; of*
 - c. *ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingscontract.*

Artikel 17 Ontheffing verplichte zelfbewoning/verbod doorverkoop woning
De gemeente zal van de in artikel 16 bedoelde verplichtingen en/of verbod ontheffing verlenen op grond van gebleken hardheid, welke buiten verhouding staat tot het belang dat met de toepassing van die verplichting casu quo het verbod zou zijn gediend en zou leiden tot onbillijkheid.

Deze ontheffing zal onder meer worden verleend ingeval van:

- a. *verandering van de werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden; en/of*
- b. *noodzaak van verhuizing met het oog op de gezondheid van de koper of één van zijn gezinsleden."*

Enzovoort

"Artikel 19 Boete

- 19.1. *Indien de koper, na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende veertien dagen, ingaande de dag na verzending van het aangetekende schrijven, tekortschiet in de nakoming van een van de verplichtingen uit de artikelen 1, 2, 4, 5.1, 13.1, 14.2, 15, 16.1 en/of 16.2 is de koper in verzuim en verbeurt hij;*
- *in geval van artikel 1, 2, 4, 5.1., en 13.1 een direct opeisbare boete ter hoogte van € 25.000,00;*
 - *in geval van artikel 15, 16.1. en 16.2.een direct opeisbare boete ter*

CONCEPT

- hoogte van € 100.000,00;
- *ingeval van artikel 14.2. een direct opeisbare boete van één pro mille van de koopprijs voor elke dag ingaande de dag na het verstrijken van de termijn van veertien dagen tot de dag dat de woning voltooid en gebruiksklaar is.*
- 19.2. *Voor zover de boete wordt verbeurd in verband met het niet nakomen van de artikelen 1, 2, 5.1 en of 13.1 wordt de gemeente gemachtigd deze boete te verhalen op de overeenkomstig artikel 4 gestorte waarborgsom.*
- 19.3. *Het door de koper verbeuren van het in het eerste lid vermelde boeten laat onverlet het recht van de gemeente om nakoming en aanvullende schadevergoeding te vorderen.*

Artikel 20 Terugverkoop

- 20.1. *Indien na verloop van de termijn in artikel 14.1. niet met de bouw is begonnen, is de koper (hierna ook te noemen: de terugverkoper) verplicht om het verkochte op eerste vordering van de gemeente aan de gemeente terug te verkopen, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom. Op deze koopsom zal bij wijze van boete- behoudens dispensatie door de gemeente – door de gemeente een gedeelte, groot tien procent (10%), worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van eventuele meerschade, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van de gemeente gevorderd kan worden. De kosten van en /of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van het verkochte- in de meest ruime zin- komen geheel voor rekening van de terugverkoper. De terugverkoper is verplicht om binnen een door de gemeente te bepalen termijn na de datum van terugverkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat brengen van het verkochte, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de terugverkoper zal geschieden.*
- 20.2 *Het recht van de gemeente om terugverkoop te vorderen laat onverlet het recht van de gemeente om nakoming te vorderen, zulks ter keuze van de gemeente."*

(einde citaat)

G. GEVESTIGDE ERFDIENSTBAARHEDEN

- I. Terzake van gevestigde erfdiensbaarheden het verkochte aangaande, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor onder B. vermelde akte van levering, in welke akte woordelijk staat vermeld:
- "F. GEVESTIGDE ERFDIENSTBAARHEDEN
- Ter zake van gevestigde erfdiensbaarheden het Verkochte aangaande, zijn er een tweetal erfdiensbaarhedenonderzoek opgedragen en uitgevoerd.*

CONCEPT

Uit deze erfdienstbaarhedenonderzoeken is het volgende gebleken:"

Enzovoort

"2. voor wat betreft het kadastrale perceel gemeente Amersfoort sectie C nummer 2234:

- a. wordt te dezen verwezen naar een akte van levering op zestien november negentienhonderd zestien voor C.A. van Blaricum, destijds notaris te Amersfoort verleden, van welke akte een afschrift werd overgeschreven in register Hypotheken 4 deel 495 nummer 108 van voormelde openbare registers te destijds Amersfoort op vier januari negentienhonderd zeventien, in welke akte woordelijk staat vermeld: "Ten laste maar ook ten behoeve van het verkochte perceel woren gevestigd dezelfde erfdienstbaarheden als gemaakt omschreven en vervat zijn in de hiervoor aangehaalde koopakte van den negentienden maart negentienhonderd veertien waarnaar ten deze wordt verwezen en met welke inhoud de koper verklaart volkomen bekend te zijn, het daarvoor te houdend dat die bepalingen woordelijk in deze akte zijn opgenomen dezelfde getrouw zullen nakomen en de bij overtreding dier bepalingen verschuldigde boeten voor zijne rekening te nemen."*
- b. wordt te dezen verwezen naar een akte van levering op tweeëntwintig maart negentienhonderd zestien voor genoemde notaris Van Blaricum verleden, van welke akte een afschrift werd overgeschreven in register Hypotheken 4 deel 489 nummer 14 van voormelde openbare registers te destijds Amersfoort op zevenentwintig maart daarna, in welke akte woordelijk staat vermeld: "ten laste maar ook ten behoeve van het verkochte perceel worden gevestigde dezelfde erfdienstbaarheden als gemaakt omschreven en vervat zijn in de hiervoor aangehaalde koopakte van den negentiende maart negentienhonderd veertien waarnaar ten deze wordt verwezen en met welke inhoud de koper verklaart volkomen bekend te zijn, het opgenomen dezelve getrouw te zullen nakomen en de bij overtreding dier bepalingen verschuldigde boeten voor zijne rekening te nemen."*
- c. wordt te dezen verwezen naar een akte van levering op negentien maart negentienhonderd veertien voor J. Knoppers, destijds notaris te Amersfoort verleden, van welke akte een afschrift werd overgeschreven in register Hypotheken 4 deel 474 nummer 83 van voormelde openbare registers te destijds Amersfoort op vijfentwintig maart daarna, in welke akte woordelijk staat vermeld: "Vervolgens verklaarden de comparatnen ter eene zijde, dat ten behoeve en ten laste van de bij deze verkochte perceelen en ten laste en ten behoeve van verschillende aan de verkoopster behoord hebbende eigendommen bestaan de navolgende erfdienstbaarheden*

CONCEPT

op het verkochte mogen niet worden gebouwd noch daarvoor worden ingericht.

- a. arbeiders woningen of woningen van minder dan drie honderd gulden werkelijke huurwaarde;*
- b. fabrieken, werkplaatsen, pakhuizen, schuren (waaronder niet worden verstaan stallen en koetshuizen of schuren aan woningen gebouwd);*
- c. bordeelen, danshuizen, herbergen, kroegen en koffiehuisen, bierhuizen, logementen (waaronder niet worden bedoeld hotels van den eersten rang)."*

einde citaat

In de hiervoor onder a. en b. vermelde akten zijn, voor zover te dezen van belang, geen andere erfdienstbaarheden vermeld dan de hiervoor onder c. vermelde erfdienstbaarheden.

- II. Voorts wordt terzake van gevestigde erfdienstbaarheden verwezen naar een akte verleden op eenentwintig december negentienhonderd achtendertig voor notaris J.G. Klaassen, destijds notaris te Amersfoort, overgeschreven in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers voor registergoederen, destijds te Amersfoort, bij afschrift op diezelfde dag in deel 867 nummer 126, in welke akte woordelijk wordt vermeld:

"4 ten laste van de aan de gemeente in eigendom toebehoorende terreinen, gelegen te Amersfoort in het complex omsloten door de Prins Frederiklaan, de P.C. Hooftlaan, het Da Costaplein, de Pieter Bothlaan, den Kapelweg, de Genestetlaan (loopende van Borneoplein naar laan 1914) laan 1914, Utrechtscheweg en de noordoostgrens van het terrein van het Rijksopvoedings gesticht kadastraal bekend gemeente Amersfoort Sectie C nos 3779 gedeeltelijk, 3781, 3675, 3804, 2764, 3495, 2594, 3801, 3800, 3679, 3356, 2822, 2160 en 3534 en Sectie F 1703, 713, 1639, 1641, 1733 gedeeltelijk, 1735, 1269, 1731 gedeeltelijk, 1709 gedeeltelijk, 1711, 1661 en 1686 gedeeltelijk, alle gelegen binnen een lijn in blauwe kleur aangegeven op een aan deze akte vastgehecht, door de comparanten voor echt erkende kaart, en ten behoeve van voormelde perceelen Sectie C nos 3686, 3018 en 3016 wordt gevestigd de erfdienstbaarheid inhoudende het verbod op het lijdend erf een of meer hotels, cafe's en of restaurants te bouwen of te exploiteeren.

De sub 4 gevestigde erfdienstbaarheid en de sub 5 genoemde verplichting worden niet gevestigd of vervallen voorzoo veel betreft de gedeelten van het heerschend erf gemeente Amersfoort Sectie C no 3682 welke door de Hotelmaatschappij of hare opvolgers in den eigendom worden bestemd tot bebouwing met andere opstallen dan hotels, cafe's en/of restaurants zulks onmiddellijk nadat met die bebouwing een aanvang is gemaakt."

CONCEPT

H. UITDRUKKELIJKE AANVAARDING

Vorenstaande verplichtingen worden bij deze zoveel nodig aan koper opgelegd. Koper aanvaardt alle hiervoor aan hem opgelegde verplichtingen alsmede de bijzondere lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Koper zal de daaruit voortvloeiende verplichtingen naleven en vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken uit dien hoofde, al hetwelk door de gemeente wordt aangenomen.

I. BIJZONDERHEDEN TEN AANZIEN VAN HET VERKOCHE VOORTVLOEIENDE UIT ADMINISTRATIEFRECHTELIJKE WETGEVING

De gemeente is aangesloten op kadaster-on-line, en er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het verkochte in de gemeentelijke beperkingenregistratie opgenomen.

J. OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING

1. Ter voldoening aan het vereiste zoals bedoeld in artikel 21a van de Uitvoeringsregeling van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, verklaart koper dat in samenhang met de levering van het verkochte geen roerende zaken zijn meegekocht.
2. Het verkochte is een bouwterrein in de zin van artikel 11 van de Wet op de Omzetbelasting 1968.
3. Koper doet voor de heffing van overdrachtsbelasting een beroep op de vrijstelling vervat in artikel 15 lid 1 aanhef letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien het hier een levering betreft terzake waarvan omzetbelasting is verschuldigd en de gemeente het verkochte niet als bedrijfsmiddel heeft gebruikt.

K. KWIJTING

De koopprijs, +de rente en de daarover verschuldigde omzetbelasting is door koper voldaan door storting op een rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt, aangehouden door mij, notaris. De gemeente verleent koper kwijting terzake.

VOLMACHTEN

Van de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de comparante sub 1. genoemd, blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte zal worden gehecht.

BIJLAGEN

Aan deze akte zullen de volgende bijlagen worden gehecht:

- volmacht de gemeente;
- situatietekening.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Waar in deze akte is vermeld "ongehuwd" is daaronder tevens begrepen "niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap".

CONCEPT

WAARVAN AKTE, verleden te + op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.
De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de comparanten meegedeeld en ik heb daarop een toelichting gegeven.

De comparanten hebben daarna verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing onmiddellijk door de comparanten en mij, notaris ondertekend om