

Brummelhuis Notarissen  
Noordhollandstraat 71  
1081AS Amsterdam

project Zuyderhoven te Amstelveen  
Kwadrant 1 deel B fase 3 Bouwnummers 49 tot en met 58  
Dossier: 105214/LK  
Algemene akte

Dossier: @/@  
Concept 29 april 2026

### AKTE VAN LEVERING

Heden, @, verschenen voor mij, @, notaris te Amsterdam:

1. @,  
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Zuyderhoven Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoor houdende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, correspondentieadres: 1007 EG Amsterdam, Postbus 51262, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 92232884, te dezen handelende als enig beherend vennoot van de commanditaire vennootschap: **GEM ZUYDERHOVEN C.V.**, gevestigd te Amsterdam, kantoor houdende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 95546812,  
hierna te noemen: Verkoper;
2. @  
hierna @tezamen@ ook te noemen: Koper.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

#### A. Koop en aanneming

1. Verkoper en Koper hebben @een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna vermelde Verkochte, hierna ook te noemen: de Koopovereenkomst.
2. Koper heeft met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Drent & Welling Bouw & Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Meerkerk, gemeente Zederik, met adres 1261 WZ Blaricum, Binnendelta 8, hierna te noemen: Ondernemer, een aannemingsovereenkomst gesloten, hierna aan te duiden als: de Aannemingsovereenkomst, met betrekking tot het hierna omschreven Verkochte. De Ondernemer heeft zich daarbij jegens Koper verbonden om, mede voor rekening van Koper, het hierna te vermelden gebouw met aanhorigheden (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven, zulks volgens

de bijlagen bij de Aannemingsovereenkomst en (voor zover aanwezig) staten van wijziging.

3. De Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst bevinden zich (in kopie) onder berusting van Brummelhuis notarissen te Amsterdam.

#### B. Levering

Ter uitvoering van het vorenstaande levert Verkoper bij deze aan Koper, die bij deze aanvaardt, @ieder voor de onverdeelde helft@:

@Oppervlakte overnemen uit koopovereenkomst@

@Kadastrale gegevens overnemen uit de algemene akte@

- een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een eengezinswoning met toebehoren, gelegen te Amstelveen in het plan Zuyderhoven, Kwadrant 1 deel B fase 3 gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer @, plaatselijk bekend als @ te 1187 @ Amstelveen, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummer @**, groot (ongeveer) @ vierkante meter (@ m2), waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakte zijn toegekend, zoals aangegeven op de aan deze akte te hechten situatietekening, hierna te noemen: het Verkochte.

#### C. Publiekrechtelijke beperkingen

Ten aanzien van het Verkochte geen beperkingen in de Basisregistratie Kadaster noch in de Landelijke Voorziening Wet kenbaarheid publieke beperkingen (Wkpb) bekend.

@Check kadastraal uittreksel@

#### D. Titel van aankomst

Het Verkochte werd door Verkoper verkregen door

- deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op drieëntwintig december tweeduizend vierentwintig in deel 90225 nummer 149 van het afschrift van een akte van inbreng, waarbij voor de koopsom kwijting werd verleend, op drieëntwintig december tweeduizend vierentwintig, verleden voor mr. K.L.A. Kok MRE, notaris te Amsterdam;
- deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op drieëntwintig december tweeduizend vierentwintig in deel 90225 nummer 150 van het afschrift van een akte van inbreng en contractsovername, waarbij voor de koopsom kwijting werd verleend, op drieëntwintig december tweeduizend vierentwintig, verleden voor mr. K.L.A. Kok MRE, notaris te Amsterdam.

#### E. Koopsom en aanneemsom en kwijting

De koopsom van het Verkochte bedraagt @ (inclusief omzetbelasting, exclusief eventueel verschuldigde vergoeding en/of rente).

De aanneemsom van het Verkochte bedraagt @ (inclusief omzetbelasting, exclusief eventueel verschuldigde vergoeding en/of rente).

De totale koopsom en aanneemsom bedraagt derhalve: @ (inclusief omzetbelasting, exclusief eventueel verschuldigde vergoeding en/of rente).

Van de totale koopsom en aanneemsom is vervallen een bedrag groot:

@ (inclusief omzetbelasting, exclusief eventueel verschuldigde vergoeding en/of

rente), welk bedrag (alsmede de vergoeding en rente, indien verschuldigd) door Koper is gestort op een rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt van Brummelhuis Notarissen en voor welk bedrag Verkoper bij deze aan Koper volledige kwijting verleent.

De heden nog niet vervallen termijnen van de aanneemsom zullen door Koper conform het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst aan Ondernemer worden voldaan al naar gelang de bouw vordert.

#### F. Bepalingen tussen Verkoper en Koper

Verkoper en Koper zijn voorts de navolgende bepalingen overeengekomen, welke gebaseerd zijn op - dan wel een nader tussen hen overeengekomen uitwerking inhouden van - de Koopovereenkomst.

##### **Kosten en rechten.**

1. Alle kosten en belastingen, waaronder de notariële en kadastrale kosten, wegens levering van het Verkochte, zijn voor rekening van Verkoper.

##### **Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.**

2. Het Verkochte wordt aan Koper geleverd:
  - a. onvoorwaardelijk;
  - b. niet bezwaard met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
  - d. niet bezwaard met beperkte rechten, waaronder erfdienstbaarheden, anders dan hierna vermeld;
  - e. niet belast met andere (bijzondere) lasten en beperkingen uit een overeenkomst, anders dan hierna vermeld.

De (af)levering van het Verkochte vindt plaats in de staat waarin het zich heden bevindt, zulks echter met inachtneming van het in de Aannemingsovereenkomst - omtrent de afbouw door Ondernemer - bepaalde.

Het Verkochte is vrij van huur en elk ander gebruiksrecht.

##### **Baten, lasten en risico.**

3. Met ingang van heden komen de baten aan Koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het Verkochte.

##### **Ontbindende voorwaarden uit de onderliggende overeenkomst.**

4. Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst zijn thans vervallen.

Noch Verkoper noch Koper kan zich ter zake van de onderwerpelijke levering of de daaraan ten grondslag liggende overeenkomst nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

##### **Van kracht blijvende overeenkomst.**

5. Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft tussen Verkoper en Koper het bij de Koopovereenkomst overeengekomene onverminderd van kracht.

#### G. Bepalingen tussen Koper en Ondernemer

In de Aannemingsovereenkomst zijn Koper en Ondernemer onder meer het volgende overeengekomen:

##### **Oplevering.**

1. Het Verkochte kan door Koper na oplevering in eigen gebruik worden aanvaard na

aan al zijn verplichtingen uit hoofde van de Aannemingsovereenkomst jegens Ondernemer voldaan te hebben en bovendien na ondertekening door of namens Ondernemer en Koper van het proces-verbaal van oplevering.

Voor de op de oplevering van toepassing zijnde opschortingsrecht (de zogenaamde vijf procentregeling (5%-regeling)) wordt verwezen naar de Aannemingsovereenkomst met bijbehorende Algemene Voorwaarden.

#### **Garantie- en Waarborgregeling.**

2. Het onderhavige bouwplan, waarvan het verkochte deel uitmaakt, is een door @Woningborg N.V. geregistreerd project.

Koper verklaart het betreffende waarborgcertificaat te hebben ontvangen.

#### **Energielabel.**

3. De Ondernemer zal het energielabel bij oplevering van het Verkochte aan Koper overhandigen.

#### **H. Lasten en beperkingen**

Voor wat betreft bekende lasten en beperkingen wordt ten dezen in het bijzonder verwezen naar:

een akte vestiging erfdienstbaarheden/kwalitatieve verplichtingen/bijzondere bepalingen, op @ voor voornoemde notaris Kok, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in het register Hypotheken 4 op @, in deel @ nummer @, waarin onder meer woordelijk voorkomt:

#### ***“D. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN/OPLEGGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN/BIJZONDERE BEPALINGEN***

*Verkoper, de Gemeente, laatstgenoemde voor zover van toepassing, verklaren dat zij voorafgaande aan de eigendomsoverdrachten aan de individuele kopers de feitelijke situatie waarin de te bouwen woningen, schuren en/of bergingen, zich na de bouw volgens het huidige bouwplan, (waaronder begrepen de door de ondernemer aangeboden alternatieven zoals opgesomd in de optielijst en/of aangegeven op de bij de verkoopstukken behorende situatietekening, mits is voldaan aan de volgende voorwaarde dat deze alternatieve bouwwerken in opdracht van de individuele kopers worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de ondernemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden, hierna te noemen: het huidige bouwplan, ten opzichte van elkaar zullen bevinden, wensen te legaliseren en daartoe de navolgende erfdienstbaarheden wensen te vestigen en aan de individuele kopers van de percelen bouwterrein kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede bijzondere bepalingen wensen op te leggen.*

#### ***Erfdienstbaarheden***

*Ter uitvoering van het vorenstaande verklaren partijen onder @de opschortende voorwaarde van juridische levering aan de individuele kopers en onder de navolgende bepalingen en bedingen - om niet- te vestigen:*

*ten behoeve en ten laste over en weer van de percelen bouwterrein gelegen in een (aaneengesloten) blok, zijnde de percelen bouwterrein met de bouwnummers:*

- 49 tot en met 58, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers @, @**, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakten zijn toegekend;

de navolgende erfdienstbaarheden:

- a. afvoer van water/fecaliën: inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat het hemelwater, menagewater en de fecaliën, afkomstig van de daarvoor overeenkomstig het huidige bouwplan en de volgens het huidige bouwplan bestaande keuzemogelijkheden voor uitbreiding op, aan of onder de opstellen aan te brengen daken, goten, riolering, leidingen, putten en drainage inclusief doorspoelputten, inspectieputten dan wel verzamelputten, op zijn perceel wordt ontvangen en van of over zijn perceel wordt afgevoerd, , waarbij voor de hemelwaterafvoer geldt dat deze wordt afgevoerd richting de sloot;  
de kosten van onderhoud van vorenstaande voorzieningen komen naar evenredigheid voor gezamenlijke rekening van de eigenaars ten behoeve waarvan de betreffende voorziening is aangebracht;
- b. alle overige zodanige verplichtingen:  
waardoor de toestand, waarin de woningen zich over en weer na afbouw van het huidige bouwplan alsdan of reeds nu, zullen blijken te bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft het hebben van ondergrondse en bovengrondse mantelbuizen, kabels en leidingen.

#### **De erfdienstbaarheid van brug**

In het project worden een aantal bruggen gerealiseerd voor de toegang tot de percelen 1. De verkoper, de Gemeente en Waterschap Amstel, Gooi en Vecht zijn overeengekomen en komen hierbij zo nodig, overeen om de navolgende vijf erfdienstbaarheden te vestigen, zoals ook aangegeven op de tekening:

- ten behoeve van de percelen gedurende de bouw bekend als bouwnummers 49 en 50, kadastraal bekend gemeente Amstelveen sectie O nummers @, @ als heersend erf en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen sectie O nummers @ en @ als dienend erf;
- ten behoeve van de percelen gedurende de bouw bekend als bouwnummers 51 en 52, kadastraal bekend gemeente Amstelveen sectie O nummers @, @ als heersend erf en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen sectie O nummers @ en @ als dienend erf.
- ten behoeve van de percelen gedurende de bouw bekend als bouwnummers 53 en 54, kadastraal bekend gemeente Amstelveen sectie O nummers @, @ als heersend erf en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen sectie O nummers @ en @ als dienend erf.
- ten behoeve van de percelen gedurende de bouw bekend als bouwnummers 55 en 56, kadastraal bekend gemeente Amstelveen sectie O nummers @, @ als heersend erf en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen sectie O nummers @ en @ als dienend erf.
- ten behoeve van de percelen gedurende de bouw bekend als bouwnummers 57 en 58, kadastraal bekend gemeente Amstelveen sectie O nummers @, @ als heersend

erf en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen sectie O nummers @ en @ als dienend erf.

**Omschrijving erfdienstbaarheid:**

De erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting van de eigenaar/gerechtigde(n) tot het dienend erf om te dulden dat de eigenaar of gebruiker(s) van het heersend erf boven het dienend op ten minste @ boven de waterspiegel een brug voor de toegang tot het heersend erf met bijbehorende constructieve elementen met een maximale breedte van @m, waaronder eventuele noodzakelijke vaste pijlers op en in de onder water gelegen grond van het dienend erf en de noodzakelijke constructieve aansluiting op het dienend erf, te realiseren en in eigendom te hebben, te houden, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo nodig te vervangen.

De maximale belasting (met inbegrip van dynamische effecten en centrifugaal krachten, remkrachten en versnellingskrachten, conform NEN EN 1991-2 van de brug is als volgt:

1. Dienstvoertuig van vijftig (50) kN (kilo Newton) verdeeld over twee assen met een aslast van vijftientwintig (25) kilo Newton (kN);
2. Incidenteel een voertuig van eenhonderd twintig (120) kilo Newton (kN) verdeeld over twee assen met een aslast van tachtig (80) tot veertig (40) kilo Newton (kN);
3. Gelijkmatic verdelde belasting van vijf (5) kilo Newton (kN) per vierkanter meter (m<sup>2</sup>);
4. Een puntlast van zeven (7) kilo Newton (kN);
5. Een leuningbelasting van nul komma acht (0,8) kilo Newton per vierkanter meter (m<sup>2</sup>).

@Verdere specificaties van de bruggen volgen als ontwerp hiervoor definitief is.@

**Tegenprestatie**

Deze vestiging geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid.

**Bepalingen**

Voormelde vestiging erfdienstbaarheid is aangegaan onder de volgende bepalingen:

- a. Partijen staan in voor hun bevoegdheden tot het vestigen van gemelde erfdienstbaarheid.
- b. Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Partijen gelden hetgeen voor het verlijden van deze akte overigens schriftelijk tussen hen is overeengekomen.
- c. De erfdienstbaarheid wordt tevens gevestigd met het oog op de eventuele toekomstige bebouwing van het heersende erf. Uitdrukkelijk wordt bepaald dat de erfdienstbaarheid ongewijzigd zal blijven voortbestaan, ook al mocht het heersende erf verder bebouwd, verbouwd, gesplitst of van aard of bestemming worden veranderd, ongeacht de eventueel daardoor veroorzaakte verzwaring voor het dienende erf.
- d. De gerechtigde tot het heersend erf is bevoegd om op zijn kosten vanaf het dienend erf - voor zover nodig - werkzaamheden te (doen) verrichten, welke noodzakelijk zijn voor het onderhouden, repareren, vernieuwen, en in algemene zin in standhouden van de bruggen.

De gerechtigden tot het heersend erf zijn (per brug) voor gezamenlijke rekening

en risico verplicht tot het in goede staat houden van de brug.

- e. De bij deze akte gevestigde erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd maar zal een einde nemen wanneer het op het heersende erf te bouwen gebouw door brand of welke andere oorzaak ook volledig dan wel grotendeels mocht worden vernield, vernietigd of mocht worden afgebroken zonder dat tot herbouw zal worden overgegaan. Indien de erfdienstbaarheid op grond van het vorenstaande beëindigd is, zullen de eigenaars van het heersende erf en dienende erferaan meewerken dat de beëindiging van de erfdienstbaarheid wordt ingeschreven in de openbare registers.

#### Overdrachtsbelasting

De verkrijging van een erfdienstbaarheid is een belastbaar feit in de zin van artikel 2 Wet op belastingen van rechtsverkeer. Aangezien de onderhavige vestiging geschiedt zonder jaarlijkse of eenmalige tegenprestatie en de waarde van het recht door de eigenaar van het heersend erf wordt bepaald op nihil, is te dezen geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

#### **Kwalitatieve verplichtingen**

- a. Partijen verklaren ten laste van elk van de percelen met de bouwnummers 49 tot en met 58, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers @, @**, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakten zijn toegekend, en ten behoeve van de Gemeente, de kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek op te leggen casu quo te aanvaarden, inhoudende de verplichting van de eigenaar om twee (2) parkeerplaatsen in stand te houden, te dulden en niet te verwijderen.
- b. Partijen verklaren ten laste van de percelen op de tekening aangeduid met de bouwnummers 49 tot en met 58, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers @, @**, en ten behoeve van de Gemeente, de kwalitatieve verplichting op te leggen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende de verplichting om te dulden dat aan en/of in de gevels nestkasten voor vogels en/of vleermuizen en/of insectenstenen voor insecten worden bevestigd en deze voor eigen rekening in goede staat te houden, tijdig te onderhouden en indien nodig tijdig te vernieuwen, conform aangehecht overzicht.
- c. Partijen verklaren ten laste van elk van de bouwnummers 49 tot en met 58, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers @, @** en ten behoeve van de Gemeente de kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek op te leggen casu quo te aanvaarden, inhoudende de verplichting van de eigenaar om te dulden dat op, in, aan of boven het perceel en de daarop te bouwen opstallen, delen van transformator installaties, kabels, leidingen, (collectieve) rioleringen, pijpen, putten, dragen, isolatoren, rozetten, pijpstellingen, steunijzers, zinkputten, alles met bijbehorende werken en toebehoren, van overheidswege aan te brengen verkeersaanduidingen, straatverlichting en straatnaamborden en al hetgeen de Gemeente Amstelveen casu quo de nutsbedrijven verder nodig achten, in verband met geleidingen voor water, elektriciteit, telefoon, kabeltelevisie of andere openbare doeleinden, worden aangebracht, onderhouden, hersteld of vernieuwd, als Burgemeester en

*Wethouders van de Gemeente en/of nutsbedrijven nodig achten.*

*Het is niet toegestaan om ter plaatse van vorenbedoelde voorzieningen bestrating en diepwortelende beplantingen aan te leggen. Schade als gevolg van de aanleg van of het onderhoud aan de betreffende voorzieningen is voor rekening van de gemeente, dan wel het nutsbedrijf, tenzij de eigenaar of gebruiker van het perceel redelijkerwijs aansprakelijk voor deze schade moet worden gehouden.*

*Hieronder wordt voorts begrepen de verplichting om te dulden dat tegen de erfgrans aan en/of op de erfgrans ten behoeve van de nutsbedrijven een (of meerdere) installatie kast/kasten ten behoeve van nutsvoorzieningen wordt/worden geplaatst. Voorts dient de eigenaar te dulden dat, indien noodzakelijk, via zijn perceel onderhoud dan wel vernieuwingswerkzaamheden worden gepleegd aan de installatie kast/kasten ten behoeve van nutsvoorzieningen. Voorts is het niet toegestaan om hekken en/of hagen en/of beplanting en dergelijke te plaatsen die de toegang tot de installatie kast/-kasten belemmert.*

- d. *Partijen verklaren ten laste van elk van de bouwnummers 49 tot en met 58, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers @, @** en ten behoeve van de Gemeente en/of nutsbedrijven de kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek op te leggen casu quo te aanvaarden, inhoudende de verplichting van de eigenaar om te dulden dat het niet is toegestaan om meer dan vijftig procent (50 %) van de vrije beschikbare tuin te voorzien van verharding/bebouwing, waarbij de vrije beschikbare tuin bestaat uit het oppervlakte van het gehele perceel minus de oppervlakte van de bebouwing. De overige vijftig procent (50 %) van dit tuinoppervlak dient groen te blijven en niet te worden voorzien van enige bestrating en/of verharding.*
- e. *Partijen verklaren ten laste van elk van de bouwnummers 49 tot en met 58, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers @, @** en ten behoeve van de Gemeente en/of nutsbedrijven de kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek op te leggen casu quo te aanvaarden, inhoudende de verplichting van de eigenaar om te dulden dat het verkochte grenst (voor een deel) aan een waterpartij waarbij het verkochte is of zal worden voorzien van een beschoeiing danwel damwand en/of een talud (om de oever van het verkochte tegen afkalving te beschermen). De beschoeiing/damwand voldoet aan hetgeen de zogenoemde legger casu quo richtlijnen van het waterschap eist. Tijdelijke peilstijging in het oppervlaktewater, waardoor de beschoeiing/damwand en/of het talud tijdelijk (gedeeltelijk) onder water komen te staan, is niet uit te sluiten.*

*De beschoeiing/damwand en het talud dienen door de kopers in een goede staat te worden onderhouden. Zie hiervoor ook de verplichtingen zoals opgenomen in de zogenoemde legger casu quo richtlijnen van het waterschap.*

*Eventuele aanpassingen aan en/of ophoging(en) van het verkochte kunnen tot een extra belasting en/of beschadiging (waaronder het vervormen en/of wijken) van de beschoeiing/damwand en het talud leiden.*

*Het ophogen, verlagen, uitvlakken of anderszins wijzigen van de beschoeiing/damwand en/of het talud wordt door verkoper ten sterkste afgeraden. Indien zulks*



door koper toch gewenst is, zal zij zich op de hoogte dienen te stellen van de eisen en voorwaarden zoals vermeld hieromtrent in de zogenoemde legger casu quo richtlijnen van het waterschap. Daarnaast zal koper een berekening moeten (laten) maken vanwege gewijzigde belasting op de beschoeiing/ damwand. Mogelijk is voor aanpassingen van de beschoeiing/ damwand of het talud een omgevingsvergunning van het waterschap vereist.

- f. Voorts verklaren partijen ten laste van de percelen op de tekening aangeduid met elk van de bouwnummers 49 tot en met 58, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers @, @** waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakten zijn toegekend en ten behoeve van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht, de navolgende kwalitatieve verplichtingen op te leggen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek:
1. de verplichting van de eigenaars om de bij oplevering van de woning casu quo gebouw aanwezig zijn de natuurlijke oevers casu quo oeverbeschoeiing casu quo de (klap)ankers in stand te laten. De (klap)ankers hebben een lengte van circa @ meter en bevinden zich op een afstand van circa @ meter van elkaar. De (klap)ankers steken het perceel in en bevinden zich op circa vijftig (50) centimeter onder het maaiveld ter plaatse van de beschoeiing en op circa @ anderhalve (1,5) meter diepte ter plaatse van het (klap)anker een en ander overeenkomstig de (voornoemde) aan deze akte gehechte tekening.
  2. De kosten van instandhouden, onderhouden en zonodig vernieuwen van de aan het water gelegen natuurlijke (groene) oevers casu quo beschoeiingen komen voor rekening van de eigenaar van het betreffende erf. De erfsgrens loopt tot en met vanaf de beschoeiing;
  3. de verplichting van de eigenaars van de percelen, op de tekeningen aangegeven elk van de bouwnummers 49 tot en met 58, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers @, @** zich te onthouden van het aanleggen van een vaartuig aan zijn perceel met andere afmetingen dan maximaal @ meter lengte en @ meter breedte, diepgang @ meter en een @ meter doorvaarhoogte, alsmede de verplichting om het vaartuig zodanig aan te meren dat hij de vrije doorvaart niet belemmert.  
Het (doen) aanbrengen van een aanlegsteiger is enkel toegestaan op het talud behorende bij het eigen perceel;
  4. De verplichting van de eigenaars van de percelen, op de tekeningen aangegeven met elk van de bouwnummers 49 tot en met 58, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers @, @** de bouwnummers 45 tot en met 60, om de bij oplevering van de woning aanwezig zijnde natuurlijke (groene) oevers casu quo oeverbeschoeiing casu quo de taluds in stand te laten en in goede staat te onderhouden en zich te onthouden van het (doen) laten verwijderen van het talud en of de beschoeiing.
  5. de verplichting van de eigenaars van de percelen, op de tekeningen aangegeven elk van de bouwnummers 49 tot en met 58, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers @, @** om maximaal vijftig procent (50 %) van de tuin ter hoogte van de beschoeiing aan het water te voorzien

van verharding/bebouwing. De overige vijftig procent (50 %) van dit tuinoppervlak dient groen te blijven.

6. Voorts is het de eigenaars van elk van de bouwnummers 49 tot en met 58, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers @, @** niet toegestaan op en nabij de kavelgrens grenzend aan het water een hogere erfafscheiding te plaatsen dan een (1) meter hoog.

### **Bijzondere bepalingen**

Verkoper verklaart voorts de navolgende bepalingen aan de individuele kopers op te leggen:

1. In verband met de bodemgesteldheid van de ondergrond waarop het project wordt gerealiseerd (veengrond) dient koper er rekening mee te houden dat een onder de woning gelegen kruipruimte onder water kan komen te staan. Koper zal verkoper noch ondernemer nimmer voor de gevolgen van de waterschade aansprakelijk kunnen houden.
2. Koper verklaart bekend te zijn met het feit dat het verkochte zich bevindt op een met vliegtuiggeluid belaste locatie (buiten de 20KE-zone maar binnen de 48Lden contour) en dat er mogelijk sprake kan zijn van daaruit voortvloeiende geluidshinder. Koper verplicht zich ten opzichte van de verkoper en de ondernemer bij overdracht dan wel bij ingebruikgeving van (een gedeelte van) het verkochte in de met de rechtsopvolgers of gebruikers te sluiten overeenkomst, de rechtsopvolgers en gebruikers te wijzen op het feit dat de onroerende zaak zich bevindt op een met vliegtuiggeluid belaste locatie.
3. Ten aanzien van het in het project gelegen water en waterkeringswerken (zoals bijvoorbeeld oeverbeschoeiing en sloot) is de Keur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht van toepassing.
4. Ieder koper/eigenaar dient, indien van toepassing, voor gewoon onderhoud van het water behorende tot het verkochte zorg te dragen. Hieronder valt het verwijderen van drijfvuil, kroos, (overtollige) waterplanten, ingevallen bladeren in het water, overhangende takken verwijderen, gezonken voorwerpen en overige zaken die de aan- en afvoer en berging van water verhinderen.

### **Boete en kettingbeding**

Indien een koper in strijd handelt met een van deze erfdienstbaarheden of kwalitatieve verplichtingen of bijzondere bepalingen, verbeurt hij ten bate van de wederpartij en/of de Gemeente, indien van toepassing, na in gebreke te zijn gesteld een boete van éénhonderd euro (€ 100,00) (met een maximum van vijftigduizend euro (€ 50.000,00)) voor elke dag gedurende welke hij nalatig is, te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning. Een ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van ten minste veertien dagen, schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of deurwaardersexploit.

De koper verplicht zich alle opvolgende eigenaren aan de hiervoor verplichtingen en bepalingen, het hiervoor vermelde boetebeding en deze verplichting te binden, op verbeurte van een zonder ingebrekestelling direct opeisbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) ten bate van de wederpartij en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de wederpartij.

*Voor de hiervoor omschreven erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen zal nimmer enige vergoeding kunnen worden geëist m2su quo verschuldigd zijn.*

**E. OVERIGE VOORWAARDEN TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE**

*Voorts wordt te dezen verwezen naar de tussen de Gemeente en de Verkoper gesloten anterieure overeenkomst, waarbij partijen de navolgende verplichting zijn overeengekomen:*

**“Verplichting tot zelfbewoning**

1. *Koper is verplicht om de woning direct na gebruiksklare oplevering gedurende vijf (5) jaar zelf (samen met eventuele gezinsleden) als eigenaar te bewonen en op het betreffende adres ingeschreven te staan in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA), zulks behoudens een ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- en aanverwanten van de koper is gelijkgesteld aan eigen bewoning. Indien daarvan gebruik wordt gemaakt, kan bij de toepassing van lid 4 van deze bepaling een dergelijke bewoner gelijk worden gesteld aan de in dat lid genoemde koper.*
2. *Indien koper het bepaalde in lid 1 van deze bepaling niet nakomt, is koper op eerste aanzegging door de gemeente Amstelveen, zonder rechterlijke tussenkomst, aan de gemeente Amstelveen een boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).*
3. *De verplichting tot zelfbewoning als bedoeld in lid 1 is niet van toepassing en de boete in verband met het niet nakomen van deze verplichting als bedoeld in lid 2 is niet verschuldigd indien de woning wordt vervreemd krachtens een rechterlijk bevel als bedoeld in artikel 3:174 BW of wegens executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW of artikel 514 Rv.*
4. *De in lid 1 van dit artikel bedoelde ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen wordt steeds verleend in geval van:*
  - a. *overlijden van koper of diens partner;*
  - b. *ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van geregistreerd partnerschap van koper, of ontbinding van het samenlevingscontract van koper en diens partner;*

*De in lid 1 van dit artikel bedoelde ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen wordt verleend in geval van:*

  - c. *een verandering van werkkring (of eventueel studiekring in het geval van bewoning door eerstegraads bloed- en aanverwanten) van koper of diens partner (zijnde de persoon waarmee de verkrijger een duurzame*

*gemeenschappelijke huishouding voert) op grond waarvan in verband met de reisafstand redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*

- d. een gezinsuitbreiding, op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
- e. een significante nadelige wijziging in de gezondheidssituatie van koper, diens partner of eventuele gezinsleden en/of eerste- of tweedegraads familieleden van koper, op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
- f. een significante nadelige wijziging in de financiële situatie van koper op grond waarvan koper redelijkerwijs de financiële verplichtingen met betrekking tot de woning niet meer kan dragen en op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
- g. het aangaan door koper van een huwelijk, geregistreerd partnerschap of samenlevingscontract die tot een wijziging van de gezinssituatie leidt, op grond waarvan in verband met de reisafstand redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*

*De in lid 1 van dit artikel bedoelde ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen wordt redelijkerwijs verleend in de vorm van een toestemming tot het verhuren van de woning voor de duur van maximaal één jaar in het geval van:*

- h. een langdurig verblijf van koper in het buitenland in verband met werk of studie van koper.*

*In andere gevallen zal de in lid 1 van dit artikel bedoelde ontheffing niet op onredelijke gronden worden geweigerd. Bij het verlenen van de ontheffing wordt de voorwaarde gesteld dat de nog resterende termijn van de zelfbewoningsverplichting overgaat op de verkrijger van de woning. De lopende termijn wordt opgeschort vanaf de datum van uitschrijven van koper uit de GBA en de termijn start weer vanaf de datum van inschrijving in het GBA door de nieuwe eigenaar van de woning.*

- 5. Koper dient de ontheffing schriftelijk aan te vragen door middel van een aangetekende brief ter attentie van het college van burgemeester en wethouders en te voorzien van bewijsstukken ter onderbouwing van zijn beroep op ontheffing.*
- 6. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen neemt zo spoedig mogelijk een beslissing op de aanvraag als bedoeld in lid 5, doch uiterlijk binnen acht (8) weken na bevestigde ontvangst daarvan. Bij gebreke van een beslissing op de aanvraag binnen de termijn zoals opgenomen in de vorige volzin of een overschrijding van die termijn, wordt de ontheffing geacht te zijn verleend, tenzij om aanvullende bewijsstukken is verzocht en deze niet zijn verstrekt. Gedurende deze periode wordt de termijn opgeschort.*
- 7. Indien koper een ontheffing krijgt van de in lid 1 van dit artikel opgenomen zelfbewoningsverplichting, dan dient koper het in lid 1 tot en met 7 van dit artikel gestelde voor de nog resterende looptijd van de termijn op te leggen als kettingbeding aan de koper van zijn woning, bij gebreke waarvan koper op eerste*

*aanzegging door de gemeente Amstelveen, zonder rechterlijke tussenkomst, aan de gemeente Amstelveen een boete is verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,00)."*

#### Kettingbeding en boetebeding

*Verkoper verplicht zich alle opvolgende kopers van de bouwnummers 49 tot en met 58, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers @, @**, met de daarbij behorende kadastrale gegevens, aan de hiervoor gemelde verplichtingen te binden, gedurende de periode genoemd in voormelde artikelen, zulks op verbeurte van de boete als vermeld bij het betreffende artikel ten bate van de Gemeente Amstelveen."*

#### I. Aanvaarding/derden

Koper verklaart bekend te zijn met voormelde lasten en beperkingen en deze uitdrukkelijk te aanvaarden.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door Koper expliciet aanvaard.

Voor zover hiervoor rechten zijn bedongen ten behoeve van derden, worden die rechten bij deze door Verkoper - vrijwillig waarnemende de belangen van deze derden - voor die derden aangenomen.

#### J. Volmachten

1. Koper geeft bij deze onherroepelijke volmacht - met de macht van substitutie - aan de verkoper tot het vestigen, wijzigen en/of aangaan en/of opleggen en/of aanvaarden namens koper van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen en/of mandeligheden (voor zover van toepassing) ten behoeve en ten laste van het verkochte, als vereist door de betreffende gemeente casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven en/of de Verkoper, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie (uiterlijk bij oplevering). Deze onherroepelijke volmacht vervalt vijf jaar na heden. Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal schriftelijk aan koper moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden.
2. Verkoper en koper verlenen hierbij onherroepelijke volmacht aan ieder van de notarissen en medewerkers verbonden aan Brummelhuis Notarissen, zowel aan hen tezamen als aan ieder afzonderlijk, om voor en namens verkoper en/of koper mede te werken aan
  1. een eventuele akte van rectificatie van de onderhavige akte van levering;
  2. (voor zover van toepassing) een akte van rectificatie van de mede op heden te verlijden akte van hypotheekverlening met betrekking tot het verkochte en/of een ander registergoed;
 doch uitsluitend indien de gewenste rectificatie betrekking heeft op een verzoek van het kadaster om wijzigingen te doen die een juiste verwerking van deze akte in de openbare registers voor registergoederen zullen bewerkstelligen, dan wel wanneer in de personalia van partijen zich een kennelijke verschrijving heeft voorgedaan, dan wel om de onderhavige akte zodanig te rectificeren dat deze in overeenstemming is met de aan de levering ten grondslag liggende

koopovereenkomst, de volmacht behelst tevens medewerking aan een akte van bekrachtiging, indien een door koper te vestigen hypotheekrecht op het verkochte en/of een mee te verbinden onderpand eerder is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen dan de onderhavige akte van levering, dan wel om de onder 2. gemelde akte zodanig te rectificeren dat deze in overeenstemming is met de door de desbetreffende hypotheekhouder verstrekte hypotheekopdracht aan de notaris.

Partijen zullen van een eventuele akte van rectificatie een afschrift ontvangen.

3. Koper geeft bij deze aan ieder van de medewerkers van Brummelhuis Notarissen volmacht om zo nodig namens koper de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts ter zake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

#### K. Slotbepalingen

1. Verkoper handelt ter zake van het verkochte als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het verkochte is een onroerende zaak als bedoeld in artikel 11 lid 1, letter a, ten eerste, Wet op de omzetbelasting 1968; mitsdien is ter zake van deze levering omzetbelasting verschuldigd. Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt.

Koper doet een beroep op de vrijstelling, als bedoeld in **artikel 15, lid 1, aanhef en letter a** Wet op belastingen van rechtsverkeer; de toepasselijkheid van die vrijstelling wordt niet door lid 4 van dat artikel 15 uitgesloten.

Ter zake van de in onderhavige akte beoogde levering is aan overdrachtsbelasting verschuldigd NIHIL.

2. Partijen kiezen voor de uitvoering dezer akte, evenals voor de fiscale tenuitvoerlegging, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.
3. Van de volmacht van de verkoper blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan voormelde akte van levering. Van de mondelinge volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

**WAARVAN AKTE**, verleden te Amsterdam, op de in het hoofd vermelde datum.

Na mededeling van- en toelichting op de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen personen en na hen gewezen te hebben op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van de akte voortvloeien, hebben zij verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen, waarna deze akte beperkt is voorgelezen als door de wet is bepaald.

De comparanten zijn aan mij, notaris bekend.

Identificatie van personen vond plaats conform de wet.

Onmiddellijk daarna is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om