

Model d.d. 1 februari 2019

LEVERING BLOOT-EIGENDOM EN VERMENGING

(Ten behoeve van grondgebonden woningen)

Heden, @, verschijnen voor mij, mr. @, notaris te Utrecht:

1. @, hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Utrecht**, met adres te 3521 AZ Utrecht, Stadsplateau 1, en als zodanig deze publiekrechtelijke rechtspersoon vertegenwoordigend, hierna te noemen: **de Gemeente**; en
2. a. @;
b. @
hierna (samen) te noemen: **Koper**,

Partijen verklaren:

A. CONSIDERANS

1. **Variabel: erfpacht is al eerder verkregen**
Koper is @(ieder voor de onverdeelde helft)@ gerechtigd tot de erfpacht van het perceel grond cum annexis, plaatselijk bekend @ te Utrecht, kadastraal bekend gemeente @ sectie @ nummer @, groot @. Voormelde erfpacht, hierna te noemen: **het Erfpachtrecht**. Voormeld perceel, hierna te noemen: **het Perceel**.
Koper heeft het Erfpachtrecht verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen (destijds te @) op @ in deel @ nummer @, van een akte van levering op @ verleden voor mr. @, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @.
Einde variabel
Variabel: erfpacht wordt op dezelfde dag verkregen als Bloot-eigendom
Koper zal (ieder voor de onverdeelde helft) rechthebbende worden tot het Erfpachtrecht van het perceel grond cum annexis, plaatselijk bekend @ te Utrecht, kadastraal bekend gemeente @ sectie @ nummer @, groot @. Voormelde erfpacht, hierna te noemen: **het Erfpachtrecht**. Voormeld perceel, hierna te noemen: **het Perceel**.
Koper zal het Erfpachtrecht verkrijgen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen van een afschrift van de akte van levering van het Erfpachtrecht op heden verleden voor mr. @, notaris te Utrecht.
Einde variabel
2. De Gemeente is thans gerechtigd tot de eigendom van het Perceel, belast met het Erfpachtrecht, hierna te noemen: **de Bloot-eigendom**.
De Bloot-eigendom is door de Gemeente verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @, van een afschrift van de akte van levering, op grond van koop, onder meer inhoudende kwijting voor de betaling van de koopsom, op @ verleden voor @.
3. De Gemeente en Koper hebben op @, een overeenkomst gesloten, hierna te noemen: **de Koopovereenkomst**. Bij de Koopovereenkomst heeft de Gemeente verkocht aan Koper, die heeft gekocht: de Bloot-eigendom.
De akte waarin de Koopovereenkomst is vastgelegd wordt aan deze akte gehecht.

B. LEVERING EN VERKRIJGING

Levering

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande levert de Gemeente aan Koper, die hierbij aanvaardt @ieder voor de onverdeelde helft@: de Bloot-eigendom.

Publiekrechtelijke beperkingen

@keuze 1

Op de Bloot-eigendom rusten volgens de kadastrale registratie geen publiekrechtelijke beperkingen.

@keuze 2

Blijkens het kadaster rusten op de Bloot-eigendom de volgende publiekrechtelijke beperkingen:

@

@einde keuze**Variabel**

Belemmeringenwet Privaatrecht/ Opstalrechten nutsvoorzieningen

@ @

Einde Variabel**C. TEGENPRESTATIE**

1. Koper is voor de verkrijging van de Bloot-eigendom een tegenprestatie verschuldigd van tweehonderd euro (€ 200,00) als bijdrage in de behandelingskosten van de Gemeente, welk bedrag is voldaan door storting op de kwaliteitsrekening van mij, notaris. Dit in afwijking van het bepaalde in artikel 7:26 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
2. Alle kosten, rechten en belastingen, daaronder begrepen de (eventueel) verschuldigde omzet- en/of overdrachtsbelasting, met betrekking tot de onderhavige verkoop en levering van de Bloot-eigendom, zijn voor rekening van Koper ("kosten koper").

D. LEVERINGSBEPALINGEN

- a. De Gemeente is verplicht aan Koper een recht van eigendom te leveren, dat onvoorwaardelijk is en niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan.
- b. Indien de hiervoor vermelde grootte van het Perceel of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch de Gemeente noch Koper daaraan rechten.
- c. De Bloot-eigendom wordt aanvaard in de staat, waarin het zich heden bevindt, zulks met inachtneming van het bepaalde in de Koopovereenkomst.
- d. Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte draagt Koper het risico van de Bloot-eigendom.
- e. De baten en lasten van de Bloot-eigendom zijn met ingang van heden voor rekening van de Koper.
- f. Alle aanspraken die de Gemeente ten aanzien van de Bloot-eigendom kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen en garantiecertificaten gaan over op Koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek en voor zover deze aanspraken overdraagbaar zijn levert de Gemeente hierbij deze aanspraken aan Koper, die deze aanvaardt, zonder dat de Gemeente tot enige vrijwaring gehouden is. Koper is thans bevoegd om vorenstaande levering te bewerkstelligen door deze aan betrokkenen mede te delen.
- g. Met betrekking tot de door partijen overeengekomen bepalingen en de daaruit voortvloeiende verplichtingen en de door partijen afgegeven garanties/verklaringen verwijzen partijen naar de Koopovereenkomst, welke bepalingen, verplichtingen en garanties/verklaringen door partijen worden geacht een integraal onderdeel uit te maken van deze akte.
- h. Voor zover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven blijft wat verder ter zake van de Koopovereenkomst overeengekomen is tussen partijen van kracht met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden en dat eventuele opschortende

voorwaarden geacht worden te zijn vervuld dan wel zijn komen te vervallen, in verband waarmee partijen de Koopovereenkomst hierbij bekrachtigen, zulks voor zover nodig voor de geldigheid daarvan.

E. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

1. Bijzondere erfpachtvoorwaarden en overige bijzondere lasten en beperkingen

Met betrekking tot de op grond van artikel 6 van de Koopovereenkomst van toepassing blijvende bijzondere erfpachtvoorwaarden en overige bijzondere lasten en beperkingen (kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, erfdiensbaarheden en andere beperkte rechten) wordt verwezen naar:

- a. de akte waarbij het Erfpachtrecht is ontstaan, zijnde de akte vestiging erfpacht, op @ verleden voor @, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @, waarin onder meer voorkomt en op het Perceel van toepassing blijft het navolgende woordelijk luidende:
"@”;
- b. de akte van levering op @ verleden voor @, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:
"@”.

2. Omzetting bijzondere erfpachtvoorwaarden naar kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen jegens de Gemeente

1. Indien en voor zover in de hiervoor onder E.1 in de cursieve tekst aangehaalde bijzondere erfpachtvoorwaarden verplichtingen zijn opgenomen voor Koper jegens de Gemeente die inhouden een dulden of niet doen, komen de Gemeente en Koper hierbij die verplichtingen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overeen, en wel ten aanzien van het Perceel, zodanig dat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Perceel onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Perceel zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.
Degene jegens wie voormelde verplichtingen bestaan, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.
2. Indien en voor zover in de hiervoor onder E.1 in de cursieve tekst aangehaalde bijzondere erfpachtvoorwaarden verplichtingen zijn opgenomen jegens de Gemeente die geen dulden of niet doen inhouden, is Koper jegens de Gemeente verplicht om die verplichtingen, alsmede het in dit lid 2 bepaalde, jegens de Gemeente als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Perceel dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop, aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe (zakelijk) gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen.
3. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van de kwalitatieve verplichtingen bedoeld in artikel 2 lid 1 of de verplichtingen met kettingbeding bedoeld in artikel 2 lid 2 (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de Gemeente een boete verbeuren. De hoogte van de boete bedraagt:
 - a. in het geval nakoming niet blijvend onmogelijk is geworden en Koper door de Gemeente bij aangetekend schrijven in gebreke is gesteld en gedurende veertien (14) dagen tekortschiet in de nakoming en alsdan in verzuim is: drie promille (3‰) van de waarde van het Perceel voor elke dag nadat het verzuim is ingegaan tot en met de dag van nakoming, tot een maximum van tien procent (10%) van de waarde van het Perceel;
 - b. in het geval nakoming blijvend onmogelijk is geworden: vijftig procent (50%) van de waarde van het Perceel per overtreding.

3. Bestaande kettingbedingen

1. Indien en voor zover in de hiervoor onder E.1. in de cursieve tekst aangehaalde bepalingen kettingbedingen zijn opgenomen jegens de Gemeente, constateren partijen (en komen partijen voor zover nodig overeen) dat deze kettingbedingen thans betrekking hebben op het Perceel. Voorts komen partijen overeen dat indien aan een kettingbeding een boetebeding is gekoppeld waarop het bepaalde in artikel 22 (Boeten) van de Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989), vermeld in en gehecht aan een akte van depot op zesentwintig juli negentienhonderd negenentachtig (26-07-1989), verleden voor mr. H.A. Teijen, notaris te Utrecht, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Utrecht) op zesentwintig juli negentienhonderd negenentachtig (26-07-1989) in deel 6242 nummer 19, van toepassing is, dit boetebeding wordt gewijzigd en geheel komt te luiden als volgt:

“Indien Koper tekortschiet in de nakoming van de verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de Gemeente een boete verbeuren. De hoogte van de boete bedraagt:

 - a. *in het geval nakoming niet blijvend onmogelijk is geworden en Koper door de Gemeente bij aangetekend schrijven in gebreke is gesteld en gedurende veertien (14) dagen tekortschiet in de nakoming en alsdan in verzuim is: drie promille (3‰) van de waarde van het Perceel voor elke dag nadat het verzuim is ingegaan tot en met de dag van nakoming, tot een maximum van tien procent (10%) van de waarde van het Perceel;*
 - b. *in het geval nakoming blijvend onmogelijk is geworden: vijftig procent (50%) van de waarde van het Perceel per overtreding.”.*

Overige boetebedingen die aan vorenbedoelde kettingbedingen zijn gekoppeld blijven ongewijzigd van kracht.
2. Indien en voor zover de hiervoor onder E.1. genoemde bepalingen kettingbedingen betreffen die destijds niet bedongen zijn ten behoeve van de Gemeente maar ten behoeve van een derde, bedingt de Gemeente deze bedingen bij wijze van derdenbeding ten behoeve van deze derde en constateren partijen (en komen partijen voor zover nodig overeen) dat deze kettingbedingen thans betrekking hebben op het Perceel.

4. Bestaande kwalitatieve verplichtingen

1. Indien en voor zover hiervoor onder E.1. in de cursieve tekst aangehaalde bepalingen kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek betreffen, stellen partijen zich uitdrukkelijk op het standpunt dat deze kwalitatieve verplichtingen niet teniet zullen gaan als gevolg van het tenietgaan van het Erfpachtrecht door vermenging als bedoeld in artikel 3:81 lid 2 sub e Burgerlijk Wetboek op grond van deze akte.
2. Indien en voor zover nodig bedingt de Gemeente de hiervoor bedoelde verplichtingen alsnog:
 - ten behoeve van zichzelf, dan wel;
 - indien en voor zover de hiervoor bedoelde kwalitatieve verplichtingen destijds niet gevestigd zijn ten behoeve van de Gemeente, maar ten behoeve van een derde, ten behoeve van de betreffende derde, en wel als derdenbeding,

en vestigen en aanvaarden partijen de hiervoor bedoelde verplichtingen alsnog als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen gelden ten aanzien van het Perceel en zullen overgaan op degenen die het Perceel onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Perceel zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.

Degene jegens wie voormelde verplichtingen bestaan, kiest woonplaats op zijn

voormeld adres.

5. Erfdienstbaarheden

De hiervoor onder E.1. opgenomen erfdienstbaarheden blijven op grond van de wet onverkort van toepassing.

Variabel

6. Mandeligheid

1. Indien aan het Erfpachtrecht een aandeel in een mandelige zaak als bedoeld in artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek is gekoppeld, hierna te noemen: **de Mandelige Zaak**, komen partijen hierbij overeen dat, indien en voor zover alle deelgenoten in de Mandelige Zaak dit verzoeken, de Gemeente haar medewerking zal verlenen aan de overdracht van de eigendom van de Mandelige Zaak dat bij de Gemeente in eigendom is achtergebleven na uitgifte van het recht van erfpacht ter zake de Mandelig Zaak, hierna te noemen: **de Bloot-eigendom Mandeligheid**.
2. Koper, hierna ook te noemen: **Volmachtgever**, verleent hierbij volmacht aan iedere medewerker van het kantoor waaraan de notaris die alsdan de akte ter zake de levering van de Bloot-eigendom Mandeligheid zal passeren is verbonden, hierna ook te noemen: **Gevolmachtigde**, om:
 - a. de Bloot-eigendom Mandeligheid aan Koper te leveren en alle daarvoor benodigde akten en stukken te tekenen;
 - b. ter zake voorschreven te doen al hetgeen de Gevolmachtigde nuttig of nodig mocht oordelen, alles met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen en met de bevoegdheid van deze volmacht gebruik te maken ook indien de Gevolmachtigde mocht optreden als wederpartij van de Volmachtgever(s) en/of als Gevolmachtigde van een of meer andere bij de betreffende rechtshandeling betrokken personen, ongeacht of de inhoud van die rechtshandeling zo nauwkeurig vaststaat dat strijd tussen de belangen van de betrokkenen is uitgesloten;
 - c. deze volmacht is onherroepelijk en eindigt niet door de dood of ondercuratelestelling van Volmachtgever;
 - d. de verhouding tussen Volmachtgever en de Gevolmachtigde uit deze volmacht is uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht;
 - e. Volmachtgever zal de Gevolmachtigde niet aansprakelijk stellen voor enige overeenkomstig deze volmacht verrichte rechtshandeling van de gevolmachtigde;
 - f. Volmachtgever zal de Gevolmachtigde vrijwaren voor aanspraken, vorderingen en procedures die ontstaan of worden ingesteld tegen de Gevolmachtigde en voor door de Gevolmachtigde geleden schade en gemaakte kosten als gevolg van of in verband met overeenkomstig deze volmacht verrichte rechtshandelingen door de Gevolmachtigde.
3. Koper is jegens de Gemeente verplicht om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Perceel in de betreffende akte zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel volmacht te laten verlenen onder gelijke voorwaarden en bepalingen als hiervoor in lid 2 bepaald, alsmede het in dit lid 3 bepaalde, als kettingbeding aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichting. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichting (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de Gemeente een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete bedraagt vijftig procent (50%) van de waarde van het Perceel per overtreding.

Einde variabel

@. Aanvaarding

Koper aanvaardt alle in deze akte gemelde lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan de Gemeente verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze aan Koper opgelegd. Koper aanvaardt deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze uitdrukkelijk. Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij deze uitdrukkelijk door de Gemeente bedongen en door de Gemeente ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

E. VERMENGING

Als gevolg van de levering van de Bloot-eigendom door de Gemeente aan Koper gaat het Erfpachtrecht, waartoe Koper reeds gerechtigd is, op grond van artikel 3:81 lid 2 sub e Burgerlijk Wetboek door vermenging teniet.

Variabel in geval erfpacht is belast met hypotheek en bank geen nieuwe hypotheek vereist

G. HYPOTHEEK

1. Van de toestemming van @ in zijn hoedanigheid van hypotheekhouder van het Erfpachtrecht blijkt uit een @ waarvan een kopie aan deze akte is gehecht.
2. Blijkens het bepaalde in artikel 3:81 lid 3 Burgerlijk Wetboek werkt de hiervoor onder F. geconstateerde vermenging niet ten nadele van voornoemde hypotheekhouder.

Einde variabel

@G.@H@ DIVERSEN

Variabel bestaande bouw

Overdrachtsbelasting

Variabel in situatie dat Koper al eerder het Erfpachtrecht heeft verkregen

Blijkens de goedkeuring van de Belastingdienst de dato dertien oktober tweeduizend vijftien (13-10-2015) met kenmerk: Brief 2015-10-16 9759-15a/RvH (22.20.647) wordt de waarde van de Bloot-eigendom voor de berekening van de overdrachtsbelasting op nihil gesteld, zodat derhalve geen overdrachtsbelasting is verschuldigd ter zake de verkrijging van de Bloot-eigendom.

Variabel in situatie dat op dezelfde dag door Koper ook het Erfpachtrecht zal worden verkregen

Ter zake van de verkrijging van de Bloot-eigendom wordt vier euro (€ 4,00) overdrachtsbelasting voldaan.

Einde variabel

Variabel bij nieuwbouw

Omzetbelasting, vrijstelling overdrachtsbelasting

De Gemeente verklaart wat betreft de verkoop en levering van de Bloot-eigendom te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Koper verklaart dat de oplevering van de woning met aanhorigheden waarop het Erfpachtrecht betrekking heeft, heeft plaatsgevonden op @. De levering van de Bloot-eigendom vindt derhalve plaats binnen twee (2) jaren na het tijdstip van de eerste ingebruikneming, zodat omzetbelasting ter hoogte van vierennegentig euro en vijftig cent (€ 94,50) verschuldigd is wegens de levering van de Bloot-eigendom.

Partijen verklaren bij deze een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, nude woning met aanhorigheden waarop het Erfpachtrecht betrekking heeft niet als bedrijfsmiddel is gebruikt en Koper de omzetbelasting geheel noch gedeeltelijk in aftrek kan brengen. Derhalve is ter zake de verkrijging van de Bloot-eigendom geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Einde variabel

Volmacht

Van de volmacht van de Gemeente blijkt uit de Koopovereenkomst.

Woonplaatskeuze

Voor zover voormelde adressen van partijen zijn gelegen buiten Nederland kiest de partij wiens adres is gelegen buiten Nederland voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van mij, notaris te Utrecht.

@H.@I@ SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparanten en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen.

De comparanten verklaren van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaren de comparanten uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door ieder van de comparanten en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te Utrecht, op de datum aan het begin van deze akte vermeld,
om