

DSA/2024.2350.01
versie d.d. : 19 juni 2026.2

VESTIGING ERFPACHT APPARTEMENTSRECHT

(Project Holenkwartier, Fase 2b)

(Projectakte ter uitvoering van een koopovereenkomst in samenhang met een aannemingsovereenkomst) Wijzigingen van deze concept-akte na ondertekening van de koopovereenkomst ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan worden uitdrukkelijk voorbehouden.

Vandaag, @, verschijnen voor mij, @, notaris te @:

1. @, hierbij handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158, hierna te noemen: **Erfverpachter**;
2. @, hierna @samen@ te noemen: **Erfpachter**.

Partijen verklaren:

A. CONSIDERANS BOUWPLAN

1. Erfverpachter heeft een (deel)bouwplan ontwikkeld in het Plangebied Holenkwartier te Hoorn, genaamd Holenkwartier fase 2b, bestaande uit de realisatie van onder meer:
 - (i) eenentwintig (21) grondgebonden woningen en
 - (ii) twee appartementencomplexen, samen omvattende tweeëndertig (32) appartementen,op de percelen grond plaatselijk bekend als Klaas Ooijevaarhof 1 tot en met 21, Willem Braasemstraat 6 tot en met 28, Johan Ridderikhoffstraat 25 en Gerard Lückensstraat 1 tot en met 8 te Hoorn, kadastraal bekend gemeente Hoorn sectie D nummers 7980 tot en met 8002, hierna te noemen: **het Bouwplan Holenkwartier fase 2b**;
Het perceel grond kadastraal bekend gemeente Hoorn sectie D nummers 7985, groot (ongeveer) vierhonderdnegenentachtig vierkante meter (489 m²), aan welk perceel door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, hierna te noemen: **Grondperceel Holenkwartier fase 2b**, zal worden bebouwd met een gebouw, onder meer bestaande uit twaalf (12) woningen met bergingen en verder toebehoren.
2. Het Bouwplan Holenkwartier fase 2b is weergegeven op de situatietekening, bestaande uit één (1) blad, hierna te noemen: **de Situatietekening**, welke is gehecht aan de eerste akte van levering van het Bouwplan Holenkwartier fase 2b, op eenentwintig november tweeduizend vijfentwintig (21-11-2025) verleden voor een waarnemer van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke

akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op eenentwintig november tweeduizend vijftientwintig (21-11-2025) in deel 92559 nummer 128, hierna te noemen: **de Eerste Akte**.

3. In het Plangebied Holenkwartier Hoorn is tevens het (deel)bouwplan Holenkwartier fase 1 gerealiseerd, onder meer bestaande uit een appartementencomplex omvattende:
 - a. een kelder met éénhonderdvijfenveertig (145) parkeerplaatsen en vier (4) bergingen;
 - b. vijf (5) woningen, met ieder een dektuin op de begane grond, en ieder een toegang in de kelder, een woonlaag op de begane grond, een woonlaag op de eerste verdieping en een woonlaag op de tweede verdieping;
 - c. vijf (5) woningen, met ieder een dektuin op de begane grond, en ieder een woonlaag in de kelder, een woonlaag op de begane grond, een woonlaag op de eerste verdieping en een woonlaag (optioneel) op de tweede verdieping;
 - d. een woongebouw bestaande uit twee en twintig (22) woningen, waarvan vier (4) woningen zijn gelegen op begane grond en eerste verdieping, twee (2) woningen zijn gelegen op de eerste verdieping, zes (6) woningen zijn gelegen op de tweede verdieping, zes (6) woningen zijn gelegen op de derde verdieping en vier (4) woningen zijn gelegen op de vierde verdieping,
 - e. een woongebouw bestaande uit vier en dertig (34) woningen, waarvan één (1) woning is gelegen op de begane grond, zes (6) woningen zijn gelegen op begane grond en eerste verdieping, vier (4) woningen zijn gelegen op de eerste verdieping, negen (9) woningen zijn gelegen op de tweede verdieping, zes (6) woningen zijn gelegen op de derde verdieping, één (1) woning is gelegen op vierde verdieping, één (1) woning is gelegen op vijfde verdieping en zes (6) woningen zijn gelegen op de vierde verdieping en vijfde verdieping,
 op de percelen grond gelegen te Hoorn, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend als gemeente Hoorn sectie D nummer 7864, doch thans kadastraal bekend als gemeente Hoorn sectie D nummers:
 - 7916, groot (ongeveer) vierduizend vierhonderdwaalf vierkante meter (4.412 m²);
 - 7917, groot (ongeveer) negen vierkante meter (9 m²);
 - 7918, groot (ongeveer) acht vierkante meter (8 m²) en
 - 7919, groot (ongeveer) acht vierkante meter (8 m²),
 hierna samen te noemen: **Grondperceel Holenkwartier fase 1**, aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend.

Voormeld bouwplan hierna te noemen: **het Bouwplan Holenkwartier fase 1b**.

A.1. INLEIDING

1. De Erfverpachter is een rechtspersoon zoals bedoeld in de hierna genoemde Erfpacht- en KoopStartbepalingen en daar genoemd Vastgoedondernemer, die (mede) als doel heeft duurzaam vermogen te beleggen in vastgoed in het algemeen en in woningen in het bijzonder.
2. Blijkens een koopovereenkomst is na te melden appartementsrecht door de Erfverpachter verkocht, door middel van het aangaan van een overeenkomst met de Erfpachter tot vestiging van erfpacht. De vestiging van de erfpacht vindt in deze akte plaats.
De op deze erfpacht betrekking hebbende bepalingen zijn bekend onder de naam Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie 1 januari 2024, hierna te noemen: Erfpacht- en KoopStartbepalingen. Een exemplaar van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen zal aan het voor de Erfpachter bestemde afschrift van deze akte worden gehecht danwel anderszins aan de Erfpachter ter hand gesteld.
Daarnaast heeft de Erfpachter met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **B.V. Aannemingsbedrijf J.Th. Kuin**, statutair gevestigd te Grootebroek, met adres 1611 HT Bovenkarspel, De Tocht 5, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 36008595, hierna genoemd: "**(de) Vennootschap**" een aannemingsovereenkomst gesloten tot de bouw van na te melden opstallen en de realisatie van de tot het appartementsrecht behorende privégedeelte. De aannemingsovereenkomst vormt een onverbreekelijk geheel met de koopovereenkomst.
3. De toepassing van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen beoogt het eigenwoningbezit van particulieren te bevorderen en een evenwichtige verdeling van enerzijds de individuele belangen van particuliere kopers van KoopStart-woningen en anderzijds het algemene belang van de volkshuisvesting tot stand te brengen.
4. Door de uitgifte in erfpacht van een appartementsrecht aan de Erfpachter wordt beoogd de eigendom in materiële zin van dit appartementsrecht aan de Erfpachter over te dragen. De Erfpachter heeft hetzelfde genot van het appartementsrecht als de eigenaar met inachtneming van het bepaalde in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen. De Erfpachter is verplicht om het appartementsrecht zelf te bewonen. De Erfverpachter heeft vanwege de hierna te noemen en te verlenen korting met name een financieel belang bij het appartementsrecht.
5. Vanwege de betaalbaarheid van het appartementsrecht voorzien de Erfpacht- en KoopStartbepalingen in een regeling waarbij een koperskorting wordt verstrekt op de waarde van het appartementsrecht. Door deze koperskorting verkrijgt zowel de Erfpachter als de Erfverpachter een gedeeld belang bij de stijging of de daling van de marktwaarde van het appartementsrecht (ook genoemd: 'de waardeontwikkeling'). Het percentage waarvoor de Erfverpachter deelt in de waardeontwikkeling is gelijk aan het percentage van de koperskorting. Daarmee voldoet de deling van de

waardeontwikkeling aan de regels die hiervoor zijn vastgesteld door de minister van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (de "fair value-verhouding"). De percentages waarvoor de Erfverpachter en de Erfpachter delen in de waardeontwikkeling worden vermeld in deze akte vestiging erfpacht.

Vanwege de toepasselijkheid van de eigenwoningregeling van de inkomstenbelasting (hypotheekrenteaftrek) bedraagt het percentage waarvoor de Erfpachter deelt in de waardeontwikkeling minimaal vijftig procent (50%).

6. De Erfpacht- en KoopStartbepalingen voorzien in de mogelijkheid dat de Erfpachter gedurende zijn bewoning in staat wordt gesteld om tegen betaling van een vergoedingsbedrag het volledige belang bij de waardeontwikkeling van het appartementsrecht alsmede de bloot eigendom daarvan te verkrijgen (Hoofdstuk 8). De hoogte van het vergoedingsbedrag is gelijk aan het bedrag van de oorspronkelijk door de Erfverpachter verstrekte koperskorting vermeerderd of verminderd met het onder B.2 (tussenkop: 'Koopstart-formules') aangegeven aandeel van de Erfpachter in de stijging of daling van de marktwaarde van het appartementsrecht. Het waarde-effect van de door de Erfpachter zelf aangebrachte verbeteringen maakt geen onderdeel uit van de waardeontwikkeling die wordt gedeeld en komt daarmee geheel ten goede aan de Erfpachter.

De omzetting van erfpacht naar eigendom zonder tegelijk het appartementsrecht te verkopen kan niet eerder plaatsvinden dan na verloop van een periode van drie jaar na de verkrijging van de erfpacht, of na een langere periode indien de onder B.2 (tussenkop: 'Tijdelijke aanbiedingsplicht') genoemde optionele tijdelijke aanbiedingsplicht van toepassing is voor een termijn langer dan drie jaar. In dat geval is de periode gedurende welke de omzetting niet mogelijk is gelijk aan de termijn van de tijdelijke aanbiedingsplicht.

7. Voor de situatie dat de Erfpachter het appartementsrecht wil verkopen (Hoofdstuk 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen), is voorzien in een optionele tijdelijke aanbiedingsplicht: wanneer deze optie is overeengekomen, is de Erfpachter gedurende een bepaalde periode verplicht om de erfpacht te koop aan te bieden aan de Erfverpachter. Hierna is onder B.2 (tussenkop: 'Tijdelijke aanbiedingsplicht') vermeld of de aanbiedingsplicht van toepassing is en is de termijn vermeld. Wanneer de Erfverpachter het appartementsrecht terugkoopt, is de terugkoop prijs gelijk aan het bedrag van de oorspronkelijk door de Erfverpachter verstrekte koperskorting vermeerderd met het waarde-effect van de door de Erfpachter zelf aangebrachte verbeteringen en vermeerderd of verminderd met het onder B.2 (tussenkop: 'Toepassing Koopstartformules') aangegeven aandeel van de Erfpachter in de stijging of daling van de marktwaarde van het appartementsrecht.
8. Indien de Erfpachter wil overgaan tot verkoop van de erfpacht en het hiervoor

onder 8 bedoelde terugkooprecht niet van toepassing is of niet wordt uitgeoefend, dan zal de erfpacht door de Erfpachter en gelijktijdig de (bloot) eigendom door de Erfverpachter worden verkocht en geleverd aan een derde (Afdeling C van Hoofdstuk 9). Op deze wijze verkrijgt de derde de volledige eigendom van het appartementsrecht. De verkoopprijs van het appartementsrecht zal vervolgens worden verdeeld tussen de Erfpachter en de Erfverpachter. Dat houdt in dat de verkoopprijs van de bloot eigendom die toekomt aan de Erfverpachter gelijk zal zijn aan het bedrag van de oorspronkelijk door de Erfverpachter verstrekte koperskorting vermeerderd of verminderd met het aandeel van de Erfverpachter in de stijging of daling van de marktwaarde van het appartementsrecht. Het waarde-effect van de door de Erfpachter zelf aangebrachte verbeteringen maakt geen onderdeel uit van de waardeontwikkeling die wordt gedeeld. De verkoopprijs van de erfpacht die toekomt aan de Erfpachter zal bestaan uit het verschil tussen de verkoopprijs van het appartementsrecht en de berekende verkoopprijs van de bloot eigendom.

9. De Erfpachter is in verband met de verkrijging van de erfpacht bevoegd om daarop een hypotheekrecht te vestigen, waarbij het inschrijvingsbedrag gemaximeerd is. Verder zijn in Hoofdstuk 5 en Hoofdstuk 10 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen regelingen opgenomen die betrekking hebben op de situatie dat de erfpacht op grond van een hypotheekrecht of een executoriaal beslag wordt verkocht.
10. In Hoofdstuk 11 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is een sanctieregeling ten laste van de Erfverpachter opgenomen in het geval de Erfverpachter bepaalde verplichtingen niet nakomt.
11. In deze akte wordt verstaan onder:
 - de Eigendom:
de eigendom van het Appartementsrecht;
 - de Bloot Eigendom:
de Eigendom, bezwaard met de Erfpacht;
 - de Erfpacht:
 - de erfpacht van het hierna onder A.2. omschreven Appartementsrecht en zoals in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen wordt aangeduid als: de Erfpacht;
 - het Appartementsrecht:
de hierna onder A.2. omschreven appartementsrechten, waaronder begrepen het privé-gedeelte, waarop de erfpacht wordt gevestigd en zoals in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen wordt aangeduid als: het Appartementsrecht;
 - het Gebouw:
de gebouwen, ondergrond en omliggende grond dat in appartementsrechten is gesplitst en waarvan het Appartementsrecht deel uitmaakt, en zoals hiervoor gedefinieerd onder A. Considerans Bouwplan.

A.2. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHT ERFVERPACHTER

Aan de Erfverpachter behoort toe het navolgende registergoed:

- a. @ variabel woonappartement in fase 2b;
- b. @ variabel parkeerplaats in fase 1b.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Blijkens een kadastraal uittreksel per heden zijn ten aanzien van het Appartementsrecht geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING DOOR ERFVERPACHTER. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

1. het Grondperceel Holenkwartier fase 2b is door de Erfverpachter verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op negenentwintig juni tweeduizend vierentwintig (29-06-2024) in deel 89568 nummer 121, van een afschrift van de akte van levering, op vijftwintig september tweeduizend vierentwintig (25-09-2024), verleden voor mr. N. van Dijk, notaris te Amsterdam, hierna te noemen: **de Verrijgingsakte 1**. Bij de akte van splitsing in appartementsrechten, op ## verleden voor mr. ##, notaris te ##, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op ## in deel ## nummer ##, hierna te noemen: **de Akte van Splitsing**, is het Grondperceel Holenkwartier fase 2b en het daarop te realiseren gebouw gesplitst in appartementsrechten, bij welke splitsing in appartementsrechten (onder meer) het Appartementsrecht sub a is ontstaan.
2. Het Appartementsrecht sub b is door de Erfverpachter verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op negentien september tweeduizend vijftwintig (19-09-2025) in deel 92107 nummer 145, van een afschrift van de akte van koop en levering op negentien september tweeduizend vijftwintig (19-09-2025) verleden voor N. van Dijk, notaris te Amsterdam, hierna te noemen: **de Verrijgingsakte 2**.

OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN

Het Grondperceel Holenkwartier fase 2b en het Grondperceel Holenkwartier fase 1b zijn belast met het zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eteck Warmte Holding B.V., statutair gevestigd te Voorburg, met adres 2275 AZ Voorburg, Stationsplein 6, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 58336818.

A.3. KOOPOVEREENKOMST / OVEREENKOMST TOT VESTIGING ERFPACHT TUSSEN DE ERFVERPACHTER EN ERFPACHTER ALSMEDE AANNEMINGSOVEREENKOMST TUSSEN DE VENNOOTSCHAP EN ERFPACHTER

Koopovereenkomst

De Erfverpachter heeft aan de Erfpachter verkocht en daartoe met Erfpachter een schriftelijke overeenkomst gesloten, welke is ondertekend op ##, hierna te noemen "**koopovereenkomst**", tot vestiging van de Erfpacht ten behoeve van de erfpachter

op het Appartementsrecht, waaronder begrepen het gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (privé-gedeelte), zulks voor de duur als hierna vermeld.

Aannemingsovereenkomst

De Erfpachter heeft met de Vennootschap een aannemingsovereenkomst gesloten. De aannemingsovereenkomst vormt een onverbrekelijk geheel met voornoemde koopovereenkomst/overeenkomst tot vestiging van erfpacht. Voormelde aannemingsovereenkomst heeft betrekking op de (af)bouw van de hiervoor bedoelde opstallen en de realisatie van het tot het Appartementsrecht behorende privé gedeelte.

A.4. UITGIFTEPRIJS, AFKOOPSOM CANON EN AANNEEMSOM

Uitgifteprijs

De door de Erfpachter verschuldigde Uitgifteprijs (ook aangeduid als **U**) bedraagt **##** euro (**##**).

Berekening Uitgifteprijs

Deze Uitgifteprijs is berekend als volgt:

- De marktwaarde van het Appartementsrecht, zoals geldend ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst, vrij van huur en gebruik, in onbewoonde, vrij opleverbare staat **##** euro (**##**) ook aangeduid als **T1**;
- Verminderd met de in artikel 4.2 lid 1 van voormelde Erfpacht- en KoopStartbepalingen bedoelde koperskorting van **##** procent (**##**%), ofwel **##** euro (**##**).

Onderverdeling Uitgifteprijs

De Uitgifteprijs wordt volgens artikel 4.2 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen als volgt onderverdeeld:

- De door de Erfpachter aan de Erfverpachter verschuldigde afkoopsom van de canon van de Erfpacht (inclusief omzetbelasting) bedraagt **##** euro (€ **##**);
- De door de Erfpachter aan de Vennootschap verschuldigde aanneemsom (inclusief omzetbelasting) bedraagt **##** (€ **##**).

De hiervoor bedoelde canon heeft uitsluitend betrekking op de in het Appartementsrecht begrepen rechten op de bijbehorende grond.

Geen vergoeding

De Erfpachter is aan de Erfverpachter over de afkoopsom geen vergoeding of rente verschuldigd.

Rente

De Erfpachter is aan de Erfverpachter een rente verschuldigd als bedoeld als bedoeld in artikel 2.3 van de koopovereenkomst.

Het renteverlies van de Erfpachter, waaronder begrepen de hiervoor bedoelde rente, maakt geen onderdeel uit van de Uitgifteprijs.

Betaling deels via kwaliteitsrekening notaris en kwijting

1. De Erfverpachter heeft van de Erfpachter ontvangen door storting op één van de kwaliteitsrekeningen van Westvaer B.V. te Amsterdam:

- de hiervoor gemelde afkoopsom van de canon van de erfpacht (inclusief omzetbelasting);
- de hiervoor bedoelde rente als bedoeld in artikel 2.3 van de koopovereenkomst;
- de overige blijkens de door Westvaer opgestelde nota van afrekening door Erfpachter verschuldigde bedragen.

Voor de betaling van voormelde bedragen verleent de Erfverpachter de Erfpachter hierbij zonder voorbehoud kwijting.

2. Het restant van de aanneemsom wordt door de Erfpachter voldaan in termijnen al naar gelang de bouw vordert, een en ander zoals omschreven in voormelde aannemingsovereenkomst.
3. Erfverpachter is akkoord met de door Westvaer ten behoeve van Erfverpachter opgestelde nota van afrekening. Erfpachter is akkoord met de door Westvaer ten behoeve van Erfpachter opgestelde nota van afrekening.

Uitbetaling

De Erfverpachter heeft ermee ingestemd dat de afkoopsom en overige te verrekenen of uit te betalen gelden onder berusting van de notaris blijven, totdat zeker is dat het Appartementsrecht waarop de Erfpacht wordt gevestigd vrij is van hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen.

Uitbetaling door mij, notaris, zal plaatsvinden conform de hieromtrent bestaande beroepsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.

Eventuele uitbetaling van het gedeelte van de aanneemsom zal met instemming van de Erfpachter gelijktijdig met de uitbetaling van de afkoopsom plaatsvinden.

B. ERFPACHT

1. Vestiging Erfpacht

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst vestigt de Erfverpachter hierbij ten behoeve van de Erfpachter:

Het recht van Erfpacht op het Appartementsrecht, waaronder begrepen het gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (privé-gedeelte).

De vestiging van de Erfpacht wordt hierbij door de Erfpachter ##samen ieder voor de onverdeelde helft## aanvaard.

2. Bepalingen

Erfpacht- en KoopStartbepalingen

De Erfpacht wordt verleend onder de Erfpacht- en KoopStartbepalingen vastgesteld bij akte vaststelling Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie één januari tweeduizend vierentwintig, verleden op zes december tweeduizend drieëntwintig voor mr. W.D. Bahlman, destijds notaris te Barneveld, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op zeven december tweeduizend drieëntwintig in deel 87732 nummer 69. Een exemplaar van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is als bijlage aan het voor de Erfpachter bestemde afschrift van deze akte gehecht danwel anderszins aan de Erfpachter ter hand gesteld. De

Erfpacht- en KoopStartbepalingen vormen een onverbrekelijk geheel met de inhoud van de onderhavige akte.

Partijen verklaren dat dat **BPD Ontwikkeling B.V.** zal fungeren als Erfverpachter, welke blijkens de Erfpacht- en KoopStartbepalingen met de uitvoering van die bepalingen is belast en verplichten zich over en weer tot volledige naleving van die bepalingen.

Duur erfpacht

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen wordt de Erfpacht eeuwigdurend verleend.

Afkoop / canon

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.3 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is de Erfpachter ter zake van de verkrijging van de Erfpacht een canon verschuldigd voor de in de in de Appartementsrecht begrepen rechten op de grond. De Erfpachter koopt de canonverplichting af voor de gehele duur van de Erfpacht.

Situaties beëindiging KoopStart en toepassing KoopStartformules

1. Situaties beëindiging KoopStart en verrekening financiële belangen

De Erfpacht- en KoopStartbepalingen voorzien in meerdere financiële regelingen voor de verschillende situaties waarbij KoopStart wordt beëindigd en tussen de Erfverpachter en de Erfpachter het financiële belang bij het Appartementsrecht wordt verrekend:

a. Omzetting erfpacht in eigendom

In deze situatie wil de Erfpachter tijdens het bestaan van de Erfpacht de Bloot Eigendom kopen en verkrijgen (omzetting Erfpacht in Eigendom) tegen betaling van een vergoeding (Vergoedingsbedrag) aan de Erfverpachter. De Erfverpachter en Erfpachter zullen dan overgaan tot het sluiten van een Omzettingsovereenkomst.

b. Verkoop en levering van Erfpacht en Bloot Eigendom aan een derde

In deze situatie wil -of in voorkomend geval moet- de Erfpachter overgaan tot verkoop en levering van de Erfpacht aan een derde waarbij de Erfverpachter gelijktijdig de Bloot Eigendom verkoopt en levert aan deze derde en deze derde daardoor de Eigendom verkrijgt, waarbij de verkoopprijs voor het Appartementsrecht wordt verdeeld in een verkoopprijs voor de Erfpacht en een verkoopprijs voor de Bloot Eigendom. De Erfverpachter en Erfpachter zullen voorafgaand aan deze verkoop een Voorbereidingsovereenkomst sluiten.

Voor de precieze uitwerking hiervan wordt verwezen naar de Hoofdstukken 7, 8 en 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

2. Aandelen waardeontwikkeling

Het aandeel van de Erfverpachter in de stijging of daling van de marktwaarde van het Appartementsrecht, zoals bedoeld in artikel 4.4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, ook aangeduid als **Y%**, bedraagt **##** procent (<##%). Het procentuele aandeel van de Erfverpachter in de stijging of daling van de marktwaarde van het Appartementsrecht is dus gelijk aan het percentage van

de Koperskorting.

Het aandeel van de Erfpachter in de stijging of daling van de marktwaarde van het Appartementsrecht, zoals bedoeld in artikel 4.4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, ook aangeduid als **X%**, bedraagt **##** procent **##%**).

3. Berekening Vergoedingsbedrag bij omzetting Erfpacht in Eigendom

In het hiervoor onder 1 beschreven geval dat de Erfpacht wordt omgezet in Eigendom, wordt op grond van artikel 8.1 lid 4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen in de omzettingsovereenkomst het Vergoedingsbedrag met behulp van de volgende formule berekend:

Vergoedingsbedrag = $K + (T2 - S - T1) \times Y\%$.

4. Berekening verkoopprijs Bloot Eigendom en verkoopprijs Erfpacht bij doorverkoop

In het hiervoor onder 1 beschreven geval dat de Erfpacht en de Bloot Eigendom worden verkocht aan een derde, zodat deze (de volle Eigendom van) het Appartementsrecht verkrijgt:

- a. Wordt vooraf in de voorbereidingsovereenkomst op grond van artikel 9.6 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen de indicatieve verkoopprijs voor de Bloot Eigendom behulp van de volgende formule berekend:

Indicatieve Verkoopprijs Bloot Eigendom = $K + (T2 - S - T1) \times Y\%$

en wordt de indicatieve Verkoopprijs voor de Erfpacht met behulp van de volgende formule berekend:

Indicatieve Verkoopprijs Erfpacht = $T2 - \text{indicatieve Verkoopprijs Bloot Eigendom}$;

- b. Vervolgens wordt in de verkoopovereenkomst voor het Appartementsrecht op basis van de gerealiseerde verkoopprijs voor het Appartementsrecht op grond van artikel 9.6 lid 3 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen de verkoopprijs voor de Bloot Eigendom met behulp van de volgende formule berekend:

Verkoopprijs Bloot Eigendom = $K + (V - S - T1) \times Y\%$

en wordt de verkoopprijs voor de Erfpacht met behulp van de volgende formule berekend:

Verkoopprijs Erfpacht = $V - \text{Verkoopprijs Bloot Eigendom}$;

- c. Ten slotte wordt indien van toepassing na hertaxatie op grond van artikel 9.6 lid 4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen de gecorrigeerde verkoopprijs voor de Bloot Eigendom met behulp van de volgende formule berekend:

Gecorrigeerde Verkoopprijs Bloot Eigendom = $K + (T3 - S - T1) \times Y\%$

en wordt de gecorrigeerde verkoopprijs voor de Erfpacht met behulp van de volgende formule berekend:

Gecorrigeerde Verkoopprijs Erfpacht = $V - \text{gecorrigeerde Verkoopprijs bloot Eigendom}$.

5. Betekenis begrippen van de formules

In deze formules worden de volgende waarden uitgedrukt, zoals bedoeld in

artikel 8.1, artikel 9.4 en artikel 9.6 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen:

K: De Koperskorting;

S: Het waarde-effect van verbeteringen aan de Staat van het Appartementrecht, te bepalen volgens artikel 3.4 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen op basis van de marktwwaarden die worden vermeld in het taxatierapport als bedoeld in artikel 8.2 lid 2, artikel 9.3 lid 2 of artikel 9.7 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;

T1: De huidige marktwwaarde van het Appartementrecht;

T2: De marktwwaarde van het Appartementrecht ten tijde van de verklaring van de Erfpachter tot het aangaan van de omzettingsovereenkomst als bedoeld in artikel 8.2 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen), ten tijde van de te koop aanbieding door de Erfpachter zoals bedoeld in artikel 9.2 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen) of ten tijde van de verklaring van de Erfpachter tot het aangaan van de voorbereidingsovereenkomst als bedoeld in artikel 9.7 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;

T3: De marktwwaarde van het Appartementrecht ten tijde van de ondertekening van de Verkoopovereenkomst Registergoed (Waardepeildatum), die wordt vermeld in het rapport van de hertaxatie als bedoeld in artikel 9.8 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;

V: De verkoopopbrengst van het Appartementrecht;

X: Het percentage waarvoor de Erfpachter deelt in de waardeontwikkeling van het Appartementrecht en dat wordt berekend volgens de formule 1 – Y;

Y: Het percentage waarvoor de Erfverpachter deelt in de waardeontwikkeling van het Appartementrecht.

Voor de toepassing van deze KoopStart-formules geldt op grond van het vorenstaande dat:

- K bedraagt: ## euro (€ ##);
- T1 bedraagt ## euro (€ ##);
- X% bedraagt: ## procent (## %);
- Y% bedraagt: ## procent (## %).

Beperkingen bij het vestigen van een hypotheek

1. De Erfpachter heeft ervan kennis genomen dat de hypothecaire inschrijving niet hoger mag zijn dan hetgeen in artikel 5.1 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is vastgelegd, tenzij de Erfverpachter toestemming heeft gegeven voor een hogere inschrijving.
2. De Erfpachter zal, zoals is vermeld in artikel 5.2 letter g van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, in de hypotheekakte de volgende of een daarmee inhoudelijk vergelijkbare tekst laten opnemen:

"Erfpacht- en KoopStartbepalingen / Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen

De partijen in de akte zijn bekend met en aanvaarden hetgeen is bepaald in artikel 5.2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen / Ondererfpacht- en

KoopStartbepalingen, die van toepassing zijn op de in deze akte genoemde erfpacht / ondererfpacht en waarop de hypotheek betrekking heeft, en de daaruit voortvloeiende rechten, prestaties en verplichtingen en verplichten zich tot naleving daarvan."

Opzegging

De Erfpachter is op grond van het bepaalde in artikel 2.2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen niet bevoegd de Erfpacht op te zeggen.

Bestemming/gebruik

De Erfpachter heeft hetzelfde genot van het Appartementsrecht als een eigenaar, zulks met inachtneming van hetgeen is bepaald in (onder meer) Hoofdstuk 6 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen en deze akte van vestiging erfpacht. In het hiervoor bedoelde Hoofdstuk 6 is onder meer bepaald dat het Appartementsrecht is bestemd voor woondoeleinden en als zodanig dient te worden gebruikt. De Erfpachter is verplicht het Appartementsrecht daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen en daarin zijn hoofdverblijf te hebben en is niet bevoegd het Appartementsrecht of een gedeelte daarvan te verhuren of anderszins in gebruik af te staan.

Onderhoud

De Erfpachter is verplicht tot onderhoud van de opstallen die tot het Appartementsrecht behoren en verplicht deze in goede staat te houden en in stand te houden zoals een en ander nader is uitgewerkt in artikel 6.2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

Verbod of toestemming splitsing, overdracht en vestiging beperkte rechten

De Erfpachter is niet bevoegd tot het vestigen van een recht van ondererfpacht en zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Erfverpachter niet bevoegd over te gaan tot splitsing, overdracht en vestiging van beperkte rechten van/op de Erfpacht, zoals nader is uitgewerkt in artikel 7.1 en artikel 7.2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

Geen overdracht vóór oplevering

De Erfpachter is pas bevoegd over te gaan tot overdracht en tot vestiging van beperkte rechten van/op de Erfpacht, zoals nader is uitgewerkt in artikel 7.2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, waaronder begrepen de verkoop en levering van de eigendom van het appartementsrecht zoals bedoeld in Hoofdstuk 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, nadat de Vennootschap het appartementsrecht heeft opgeleverd aan de Erfpachter, zoals bedoeld in de aannemingsovereenkomst. De Erfverpachter zal pas na de oplevering meewerken aan overeenkomsten met betrekking tot een in de vorige zin bedoelde overdracht of vestiging.

Geen tijdelijke aanbiedingsplicht

De tijdelijke aanbiedingsplicht zoals bedoeld in Artikel 9.1 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is niet van toepassing. De verkoop van de Erfpacht en de Bloot Eigendom verloopt volgens Afdeling C van Hoofdstuk 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

Omzettingsverbod

Op grond van artikel 8.1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is de Erfpachter na verloop van een periode van drie jaar na de uitgifte van de Erfpacht gerechtigd de Bloot Eigendom te verwerven zoals bedoeld in Hoofdstuk 8 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

Kwalitatieve verplichting

Voor zover een verplichting uit hoofde van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen een dulden of niet-doen inhoudt en niet reeds een goederenrechtelijke werking heeft, is deze verplichting conform het bepaalde in artikel 12.1 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, waardoor deze verplichting zal overgaan op degenen die de Erfpacht onder bijzondere titel verkrijgen en mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Appartementsrecht en/of de Erfpacht verkrijgen.

C. BEPALINGEN TER ZAKE VAN DE KOOPOVEREENKOMST

Kosten en belastingen

Artikel 1

Alle kosten van de verlening en vestiging van de Erfpacht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de Erfverpachter.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. De Erfpacht wordt gevestigd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan met betrekking tot het Appartementsrecht.
Aan de Erfverpachter zijn geen bestaande erfdienstbaarheden of andere zakelijke rechten, kwalitatieve rechten of bijzondere verplichtingen bekend, anders dan in deze akte vermeld.
2. Met inachtneming van het in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst en het hierna in artikel 3 bepaalde wordt het Appartementsrecht aanvaard in de staat, waarin het zich vandaag bevindt.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

1. Erfverpachter levert het Appartementsrecht hierbij af aan Erfpachter, met inachtneming van hetgeen daarover in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst is bepaald.
2. Het Appartementsrecht is vanaf de aflevering voor risico van Erfpachter, met inachtneming van hetgeen daarover in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst is bepaald.
3. Alle baten en lasten ter zake van het Appartementsrecht komen ten gunste, respectievelijk ten laste van de Erfpachter met ingang vanaf de eerste januari volgend op de datum van vestiging van de Erfpacht.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het Appartementsrecht betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover de Erfverpachter deze in zijn bezit had, aan de Erfpachter afgegeven.

Alle aanspraken die de Erfverpachter ten aanzien van het Appartementsrecht kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op de Erfpachter. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is de Erfverpachter verplicht op eerste verzoek van de Erfpachter aan een overdracht mee te werken. De Erfverpachter is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Appartementsrecht mochten bestaan aan de Erfpachter te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van de Erfpachter te doen stellen.

Verklaringen van de Erfverpachter

Artikel 5

De Erfverpachter heeft het navolgende verklaard:

- a. De Erfverpachter staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en vestiging van de Erfpacht;
- b. Het Appartementsrecht is geheel vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. Het Appartementsrecht is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. Aan de Erfverpachter is niet bekend of het Appartementsrecht of het gebouw enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gemelde gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het Appartementsrecht of het Gebouw, dan wel het nemen van andere maatregelen;
- d. Aan de Erfverpachter is niet bekend of het Appartementsrecht of het gebouw is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
 - Als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet respectievelijk artikel 2.34 lid 4 van de Omgevingswet;.
 - Als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan of omgevingsplan.
- e. Voor de Erfverpachter bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop;
- f. Voor zover aan de Erfverpachter bekend is het Appartementsrecht niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten respectievelijk hoofdstuk 9 van de Omgevingswet;
- g. Op het Appartementsrecht rusten de gebruikelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Garantie- en waarborgregeling en waarborgcertificaat

Artikel 6

1. Op de aannemingsovereenkomst is van toepassing de garantieregeling, zoals deze door WONINGBORG N.V. wordt gehanteerd.
2. Het in lid 1 bedoelde garantie-instituut heeft aan Erfpachter een waarborgcertificaat uitgereikt. Erfpachter verklaart dit waarborgcertificaat te hebben ontvangen.

D. OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

1. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen, wordt verwezen naar:

- (i) hetgeen is vermeld in de Verkrijgingsakte 1 en Verkrijgingsakte 2, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"H. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN EN PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

- A. *een akte op acht en twintig augustus negentienhonderd acht en negentig verleden voor de te Hoorn gevestigde notaris mr. D.A.J.M. Gerretsen, van welke akte een afschrift is ingeschreven in het daartoe bestemde openbaar register gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op één en dertig augustus daarna in deel 9245 nummer 1, waarin onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:*
 - "A. *Bij akte tot levering op één en twintig maart negentienhonderd vijf en zeventig verleden voor mr B.E.A.M. Schreurs, destijds notaris ter standplaats Hoorn (bij afschrift ingeschreven ten hypotheek kantore te Alkmaar op vier en twintig maart daarna in register hypotheek 4, deel 2400 nummer 60), is ten behoeve van het perceel, thans kadastraal bekend als gemeente Hoorn sectie D nummer 6094 plaatselijk bekend Holenweg 4 en thans eigendom van Philips, en ten laste van onder meer het verkochte, thans kadastraal bekend gemeente Hoorn sectie D nummer 5483, plaatselijk bekend Holenweg 6 en eigendom van koper, gevestigd de erfdienstbaarheid inhoudende dat op het dienend erf geen chemische, luchtvervuilende danwel anderszins gevaar of hinder verwekkende inrichtingen mogen worden gevestigd, waarbij voorts de verplichting is opgelegd om vooraf met Philips te overleggen over de te vestigen bedrijven.*
 - B. *Tussen koper en Philips is overeengekomen voormelde erfdienstbaarheid te wijzigen als hierna omschreven. Ter uitvoering van die overeenkomst wordt voormelde erfdienstbaarheid (voorzover gevestigd ten behoeve en ten laste van de hiervoor onder A omschreven erven) hierbij opgeheven onder gelijktijdige vestiging van de hierna onder C. omschreven erfdienstbaarheid.*

- C. Ten behoeve van voormeld perceel, plaatselijk bekend Holenweg 4 te Hoorn, kadastraal bekend als gemeente Hoorn sectie D nummer 6094, als heersend erf, en ten laste van voormeld perceel, plaatselijk bekend Holenweg 6 te Hoorn, kadastraal bekend gemeente Hoorn sectie D 5483, als dienend erf, wordt hierbij gevestigd en aanvaard de erfdienstbaarheid inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienend erf om op het dienend erf een bedrijf of inrichting in werking te hebben zonder dat dienaangaande de op grond van de (op het tijdstip van vestiging van dat bedrijf of die inrichting geldende) milieuwetgeving vereiste vergunning of ontheffing is verleend.";

7.2.2 een akte van levering en vestiging erfdienstbaarheden op negentien december tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr. R. Einarson, notaris te Heemstede, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op twintig december tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4 in deel 85652, nummer 86, waarin voorkomt, woordelijk luidend als volgt:

"Artikel 10: Vestiging erfdienstbaarheden

Op het kadastraal perceel **gemeente Hoorn sectie D nummer 7864**, groot vierenvestig are zevenendertig centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, wordt een appartementencomplex (Holenkwartier Fase 1B) gebouwd, hierna te noemen: de Onroerende zaak.

Hoofd- en ondersplitsingen

De Onroerende zaak is gesplitst in appartementsrechten door de inschrijving ten kantore van het Landelijk Openbaar Register, op vier februari tweeduizend twee en twintig in Register Hypotheken 4, deel 83593 nummer 136, van het afschrift van een akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten, op diezelfde dag voor mij, notaris, verleden. Het uit de hoofdsplitsing ontstane appartementsrecht met indexnummer A1 is gesplitst in appartementsrechten door de inschrijving ten kantore van het Landelijk Openbaar Register, op vier februari tweeduizend twee en twintig in Register Hypotheken 4, deel 83593 nummer 136, van het afschrift van een akte van de ondersplitsing in appartementsrechten, op diezelfde dag tweeduizend twee en twintig voor mij, notaris, verleden.

Het uit de hoofdsplitsing ontstane appartementsrecht met indexnummer A2 is gesplitst in appartementsrechten door de inschrijving ten kantore van het Landelijk Openbaar Register, op vier februari tweeduizend twee en twintig in Register Hypotheken 4, deel 83593 nummer 145, van het afschrift van een akte van de ondersplitsing in appartementsrechten, op diezelfde dag voor mij, notaris, verleden.

Het uit de hoofdsplitsing ontstane appartementsrecht met indexnummer A3 is gesplitst in appartementsrechten door de inschrijving ten kantore van het Landelijk Openbaar Register, op vier februari tweeduizend twee en

twintig in Register Hypotheken 4, deel 83593 nummer 156, van het afschrift van een akte van de ondersplitsing in appartementsrechten, op diezelfde dag mij, notaris, verleden.

De Appartementseigenaren zijn gezamenlijk gerechtigd tot alle uit de Onroerende zaak ontstane appartementsrechten en kunnen derhalve ten laste van de Onroerende zaak, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:117 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek, de hierna omschreven erfdienstbaarheden vestigen.

Bouwpercelen

Op de Onroerende zaak zal het hiervoor omschreven appartementencomplex Holenkwartier fase 1B worden gebouwd. Op het verkochte zal door de koper een woongebouw worden gerealiseerd genaamd Blok 14 omvattende zestig sociale huurappartementen. Op het aan verkoper verblijvende kadastraal perceel **gemeente Hoorn sectie D nummer 7863**, groot drie hectare twee en negentig are drie en tachtig centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, hierna aangeduid als: het Verblijvende perceel, zal een appartementencomplex (Holenkwartier fase 2A) worden gebouwd.

Vestiging erfdienstbaarheden

De Appartementseigenaren komen bij deze over en weer met de verkoper en de koper overeen om ten behoeve (als heersend erf) en ten laste (als dienend erf) van:

1. de Onroerende zaak;
2. het Verkochte (kadastraal perceel gemeente Hoorn sectie D nummer 7852);
3. het Verblijvende perceel,
over en weer de navolgende erfdienstbaarheden te vestigen:
alle erfdienstbaarheden om de toestand waarin de Onroerende zaak, het Verkochte en het Verblijvende perceel zich thans ten opzichte van elkaar bevinden of na de geplande bebouwing zullen gaan bevinden, te handhaven, ook voor zover deze in strijd mocht zijn met het burendrecht en meer in het bijzonder:
 - a. de erfdienstbaarheden van licht en uitzicht, inhoudende de bevoegdheid om aan, in en op het heersend erf volgens het huidige bouwplan te bouwen appartementencomplex, balkons, ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;
 - b. de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van de geplande bebouwing eventueel een op een naastgelegen perceel te bouwen appartementencomplex

gedeeltelijk op zijn perceel is/wordt gebouwd, casu quo hier boven uitsteekt;

- c. de erfdienstbaarheid van voetpad om (in geval van nood) te komen en te gaan van het heersende erf over het dienende erf naar de openbare weg.

Deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen voor zover dat van overheidswege is toegestaan."; en

7.2.3 een akte van levering op zestien december tweeduizend vijf verleden voor mr. S.J. Billet, notaris te Eindhoven, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers (destijds te Alkmaar) op negentien december tweeduizend vijf in register Hypotheken 4 in deel 11515, nummer 158, waarin voorkomt, woordelijk luidend als volgt:

"KABELS EN LEIDINGEN

Artikel 3.3.5.2

Gezien de historie van het Registergoed als fabrieks- casu quo kantorencomplex is het mogelijk dat er meerdere kabels en leidingen in het Registergoed liggen, waarvan sommige niet meer als zodanig in gebruik zijn en/of die niet zijn aangegeven op de tekeningen die zijn opgenomen in het Bidboek.

Koper vrijwaart Verkoper voor alle aanspraken terzake de eventuele aanwezigheid van kabels en leidingen als hierboven bedoeld en Koper zal Verkoper nimmer aanspreken tot het betalen van enige schadevergoeding terzake in welke vorm dan ook in verband met gemelde kabels en leidingen.

HEKWERK/GASSTATION/SLOTEN

Artikel 3.3.5.3

1. De hekwerken rondom het Registergoed zijn niet geplaatst op de thans bestaande kadastrale grenzen. Volgens mededeling van Verkoper zijn deze hekwerken binnen de kadastrale grenzen.
2. In de nabijheid van gebouw HOC bevindt zich een gasafleveringsstation dat eigendom is van Verkoper. De installaties in voormeld station zijn eigendom van NUON. Gemelde installaties zijn niet in de onderhavige koop en levering betrokken.
3. In het perceel 6094 alsook aan de noord-oostzijde naast voormeld perceel zijn sloten gelegen. Verkoper heeft de verplichting deze sloten te onderhouden op last van het waterschap. Koper verklaarde ten aanzien van deze sloten het onderhoud van Verkoper te zullen overnemen en als eigen verplichting na te komen.

BODEMONDERZOEK, ONDERGRONDSE TANKS EN ASBEST

Artikel 3.3.6"

1. Partijen zijn bekend met de resultaten van het actualisatie-bodemonderzoek zoals deze is neergelegd in het rapport van

Witteveen+Bos de dato negen mei tweeduizend met projectcode Hn7.9.

Gemeld bodemonderzoek is opgenomen in het Bidboek.

Partijen accepteren de betreffende rapportage, zowel wat betreft de gevolgde methode als de uitkomst als een volledige en betrouwbare weergave van de milieutechnische gesteldheid van de bodem op de datum van de feitelijke levering en gaan er mee akkoord dat verder onderzoek met betrekking tot het Registergoed niet nodig is.

Koper is aansprakelijk voor de in de bodem, inclusief het grondwater, eventueel aanwezige verontreiniging en vrijwaart Verkoper voor alle aanspraken terzake bodem- en grondwaterverontreiniging en Koper zal Verkoper nimmer aanspreken tot het betalen van enige schadevergoeding terzake in welke vorm dan ook.

Het in dit artikellid bepaalde zal ook van toepassing zijn op de rechtsopvolgers van Koper. Bij iedere overdracht van het Registergoed - geheel of gedeeltelijk - zal het in dit artikel bepaalde uitdrukkelijk aan de rechtsopvolger bij wijze van kettingbeding dienen te worden opgelegd en namens Verkoper worden aanvaard en zal de tekst van dit artikel in elke akte van levering woordelijk dienen te worden opgenomen zulks op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van Philips electronics Nederland B.V. van vijf honderd duizend euro (€ 500.000,00) verschuldigd door de vervreemder die in verzuim is, onverminderd de rechten op schadevergoeding en vergoeding van de kosten van verhaal. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de rechtsopvolger zich jegens Verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe Verkoper dat ook deze zowel het hiervoor bepaalde als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers.

Elke opvolgende vervreemder verplicht zich daarbij namens en ten behoeve van de Verkoper het beding aan te nemen.

2. Voor zover aan Verkoper bekend bevat het Registergoed geen ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloei-)stoffen, met dien verstande dat:
 - zich in het Registergoed een vetvangput bevindt bij gebouw HOM ten behoeve van de kantine. Deze vetvangput is leeg en geschoond en thans niet in meer gebruik.
 - dat zich in het Registergoed een drainageput bevindt bij gebouw HOC, welke drainageput thans niet meer in gebruik is.
3. Aan Koper en Verkoper is niet bekend dat ten aanzien van (een gedeelte van) het Registergoed een beschikking in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming is afgegeven door het bevoegde gezag.
4. In opdracht van Verkoper heeft er een asbestonderzoek plaatsgevonden door Search Milieu B.V.. De resultaten van gemeld onderzoek zijn neergelegd in een rapport de data negentien januari tweeduizend vijf met

Projectnummer 245 009.1. Gemeld asbestonderzoek is opgenomen in het Bidbook.

Partijen accepteren de betreffende rapportage, zowel wat betreft de gevolgde methodes als de uitkomsten als een volledige en betrouwbare weergave van de aanwezigheid van asbest of asbesthoudende materialen in het Registergoed op de datum van de feitelijke levering en gaan er mee akkoord dat verder onderzoek met betrekking tot het Registergoed niet nodig is. Verkoper draagt het risico voor asbesthoudende materialen in het Registergoed en de eventuele verwijderingskosten over aan Koper.

Koper vrijwaart Verkoper voor alle aanspraken terzake de eventuele aanwezigheid van asbest. Koper zal Verkoper nimmer aanspreken tot het betalen van enige schadevergoeding terzake in welke vorm dan ook. Het in dit artikellid bepaalde zal ook van toepassing zijn op de rechtsopvolgers van Koper. Bij iedere overdracht van het Registergoed geheel of gedeeltelijk - zal het in dit artikel bepaalde uitdrukkelijk aan de rechtsopvolger bij wijze van kettingbeding dienen te worden opgelegd en namens Verkoper worden aanvaard en zal de tekst van dit artikel in elke akte van levering woordelijk dienen te worden opgenomen, zulks op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van Philips Electronics Nederland B.V. van vijf honderd duizend euro (€ 500.000,00) verschuldigd door de vervreemder die in verzuim is onverminderd de rechten op schadevergoeding en vergoeding van de kosten van verhaal. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de rechtsopvolger zich jegens Verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe Verkoper dat ook deze zowel het hiervoor bepaalde als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers. Elke opvolgende vervreemder verplicht zich daarbij namens en ten behoeve van de Verkoper het beding aan te nemen.

5. In opdracht van Verkoper is er een risicoanalyse en beheersplan legionella opgesteld door Tauw B.V.. De resultaten zijn neergelegd in een rapport de dato achtentwintig september tweeduizend twee met Projectnummer 4248953. Gemeld rapport is opgenomen in het Bidbook.

Partijen accepteren de betreffende risicoanalyse en beheersplan, zowel wat betreft de gevolgde methodes als de uitkomsten als een volledige en betrouwbare weergave van de situatie met betrekking tot asbest in het Registergoed op de datum van de feitelijke levering en gaan er mee akkoord dat verder onderzoek met betrekking tot het Registergoed niet nodig is.

Verkoper draagt het risico voor de aanwezigheid van legionella (en alle gevolgen daaruit voortvloeiend) in het Registergoed over aan Koper. Koper vrijwaart Verkoper voor alle aanspraken terzake de eventuele aanwezigheid - en gevolgen - van legionella. Koper zal Verkoper nimmer

aanspreken tot het betalen van enige schadevergoeding terzake in welke vorm dan ook. Het in dit artikellid bepaalde zal ook van toepassing zijn op de rechtsopvolgers van Koper. Bij iedere overdracht van het Registergoed - geheel of gedeeltelijk - zal het in dit artikel bepaalde uitdrukkelijk aan de rechtsopvolger bij wijze van kettingbeding dienen te worden opgelegd en namens Verkoper worden aanvaard en zal de tekst van dit artikel in elke akte van levering woordelijk dienen te worden opgenomen, zulks op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van Philips Electronics Nederland B.V. van vijf honderd duizend euro (€ 500.000,00) verschuldigd door de vervreemder die in verzuim is onverminderd de rechten op schadevergoeding en vergoeding van de kosten van verhaal. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de rechtsopvolger zich jegens Verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe Verkoper dat ook deze zowel het hiervoor bepaalde als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers. Elke opvolgende vervreemder verplicht zich daarbij namens en ten behoeve van de Verkoper het beding aan te nemen."

Enzovoorts.

"BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 3.3.12

Te dezen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (6245/1) waarin woordelijk staat vermeld

"ARTIKEL 4.

1. De koper is verplicht het gekochte al te scheiden en afgescheiden te houden, een en ander ten genoegen van burgemeester en wethouders van de gemeente.
2. De koper en zijn rechtverkrijgenden moeten gedogen, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, aanduidingsbordjes en pijpleidingen voor openbare doeleinden, op, in, aan of boven het niet te bebouwen gedeelte van het verkochte en eventueel aan de - daarop aanwezige casu quo op te richten – opstellen worden aangebracht en wethouders van de gemeente dit zullen nodig achten.
Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt te voren met de eigenaar overleg gepleegd. De koper is verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht te laten bestaan.

ARTIKEL 5.

1. Burgermeester en wethouders van de gemeente kunnen bij elke niet of nietvolledige nakoming of overtreding van een of meer bepalingen of bedingen van deze akte een boete opleggen van twee duizend gulden (f2.000,--) en van één duizend gulden (f1.000,--) voor elke dag of gedeelte van een dag, dat de niet of niet-volledige nakoming of overtreding voortduurt, onverminderd het recht van de gemeente op

- terugkoop en om herstel, verandering of verwijdering te eisen van hetgeen in afwijking van deze bepalingen en bedingen is geschied.
2. De boeten, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel en de schadevergoeding als bedoeld in artikel 6 zijn dadelijk en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbaar en worden verbeurd door het enkele feit van de niet of niet-volledige nakoming of overtreding zelve, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.
 3. Indien meer personen tegelijk aansprakelijk mochten zijn voor de boeten en/of schadevergoeding, onverschillig Lilt welke hoofde deze aansprakelijkheid is ontstaan, zal hunne aansprakelijkheid een hoofdelijke zijn, onverminderd het regresrecht van hem die het verschuldigde betaalt, op zijn opvolgers in de eigendom, voor zover deze voor de betaling van de boeten en/of schadevergoeding made aansprakelijk mochten zijn.
 4. Onverminderd het in de voorgaande leden van dit artikel bepaalde zal, wanneer aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering binnen de door burgemeester en wethouders van de gemeente in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van de overtreder of diens rechtverkrijgenden.
 5. Voor de uitvoering van de werkzaamheden tot herstel, verandering of verwijdering als in het voorgaande lid bedoeld, is de eigenaar, casu quo huurder of gebruiker verplicht de daartoe door burgemeester en wethouders van de gemeente aangewezen personen tot de gekochte casu quo gehuurde, of in gebruik genomen grond en tot de op die grond reeds gestichte opstallen toe te laten en zodanig medewerking te verlenen, dat tot uitvoering van bedoelde werkzaamheden kan worden overgegaan.

ARTIKEL 6.

1. De koper en zijn rechtverkrijgenden moeten aan alle opvolgende eigenaren, zo krachtens algemene als bijzondere titel, alsmede aan alle andere eventuele gebruikers van het gehele of gedeeltelijk verkochte of van de daarop gestichte opstallen de voormelde op koper gelegde verplichtingen als eigen verplichtingen opleggen en bedingen ten behoeve van de gemeente.
2. Behoudens het bepaalde in het vierde lid van dit artikel moeten de bepalingen in de artikelen 3, 4 en 5, alsmede de bepalingen in dit artikel bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding en bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht van het verkochte of een deel daarvan aan de opvolgende eigenaar of de zakelijk gerechtigde worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de gemeente en voorts in de akte van vervreemding of

toekenning van een zakelijk genotsrecht woordelijk worden opgenomen.

3. Bij niet of niet-volledige nakoming van het bepaalde in dit artikel is de koper of de opvolgende eigenaar die deze bepaling overtreedt bij wege van schadevergoeding aan de gemeente een bedrag, groot tienduizend gulden (F 10.000,--) verschuldigd, te voldoen binnen veertien dagen na daartoe van de gemeente afkomstige aanmaning.

Voorts wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (6270/13) waarin woordelijk staat vermeld:

- "6. Voor bestaande erfdienstbaarheden wordt verwezen naar een akte eenentwintig maart negentienhonderdvijfenzeventig verleden voor Mr. B.E.A.M. Schreurs, notaris te Hoorn, overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar op vierentwintig maart negentienhonderdvijfenzeventig in deel 2400, nummer 60, waarin ondermeer is bepaald:
- "7. Ten behoeve van de bij deze akte verkochte gedeelten van het voormelde kadastrale perceel nummer 5173 en ten behoeve van het reeds aan Philips in eigendom toebehorende kadastrale perceel Gemeente Hoorn Sectie D nummer 4724 enerzijds en ten Taste van de niet verkochte gedeelten van het voormelde kadastrale perceel nummer 5173, wordt gevestigd een erfdienstbaarheid, inhoudende dat op de kavels, op voormelde situatieschets aangegeven met 11 en 111 geen chemische, luchtvervuilende danwel anderszins gevaar of hinder verwekkende inrichtingen mogen worden gevestigd. Omtrent de te vestigen bedrijven op de kavels II en III dient, voordat tot gehele of gedeeltelijke vervreemding zal worden overgegaan, vooraf overleg te worden gepleegd met Philips.
8. Indien de Gemeente overgaat tot het aanleggen van een aansluiting, als op voormelde situatieschets is aangegeven naast de percelen IC, IA en 18 zal Philips het recht hebben op aansluiting op die weg, echter onder de voorwaarden en bepalingen, zoals te zijner tijd door de Gemeente zullen worden vastgesteld",
7. Voor wat betreft bestaande kabels, leidingen, goten, trafo's en daarmee samenhangende voorzieningen, verklaarden de comparanten, handelend als gemeld:
 - In gebouw HOB bevindt zich een hoogspanningsruimte die eigendom is van de P.E.N. Binnen deze ruimte bevinden zich twee trafo's.
 - Gebouw ZZ2 is een gasinkoopstation, eigendom van het Gasbedrijf Kop NoordHolland.
 - In gebouw HOJ bevindt zich de hoofdafsluiter, eigendom van het Provinciaal Waterleidingsbedrijf Nederland.

- De telefooncentrale en hoofdverdelers bevinden zich in gebouw HON en is eigendom van de PTT.
- Van de ligging van gemelde gebouwen blijkt uit een aan deze akte gehechte tekening, gemerkt 1 T 168.10/016."

HOOFDSTUK 4 SLOTBEPALINGEN

Artikel 4.1'

Enzovoorts

"Artikel 4.2

KETTINGBEDINGEN EN BOETES

Terzake de in de onderhavige akte opgenomen kettingbedingen waaraan een boete is gekoppeld komen partijen overeen dat bij geheel of gedeeltelijke overdracht van het perceel het respectievelijke kettingbeding voor dat gedeelte wordt doorgehaald indien en voorzover Koper aan Verkoper onder overlegging van verificatoire bescheiden aantoonst dat de verplichting zijdens Koper die is gekoppeld aan het kettingbeding voor vorenbedoeld gedeelte van het perceel is vervuld, althans dat in redelijkheid kan worden aangenomen dat het risico voor Verkoper dat is ondervangen door het kettingbeding door Koper is weggenomen."

Blijkens een brief van zestien mei tweeduizend vierentwintig die aan deze Akte zal worden gehecht als **Bijlage** heeft Philips Warehouse & Services B.V. (als rechtsopvolger van Philips Communication Systems B.V.) (**Philips**) bevestigd dat:

- (a) Philips afstand doet van het hiervoor in het citaat gemelde kettingbeding in artikel 3.3.6.1 met betrekking tot bodem- en grondwaterverontreiniging uitsluitend voor wat betreft het kadastrale perceel Hoorn D 7956, waar de fabriek en het ketelhuis geen onderdeel meer van uitmaken,
- (b) niettegenstaande het voorgaande de overige tekst van artikel 3.3.6.1. onverminderd van toepassing blijft: "Partijen zijn bekend met...tot en met...terzake in welke vorm dan ook." Ook de overige bepalingen uit het citaat, waaronder (doch niet uitsluitend) artikel 3.3.6.4 en 3.3.6.5 blijven onverkort van toepassing; en
- (c) Philips geen afstand doet van het kettingbeding van artikel 3.3.6.1 voor de overige relevante percelen zoals gemeld in de betreffende akte, zodat de tekst van artikel 3.3.6.1 uit het citaat komt te luiden als volgt en ten aanzien van perceel 7956 het kettingbeding als voorheen opgenomen in artikel 3.3.6 niet meer behoeft te worden doorgelegd:

"Artikel 3.3.6

1. Partijen zijn bekend met de resultaten van het actualisatie-bodemonderzoek zoals deze is neergelegd in het rapport van Witteveen+Bos de dato negen mei tweeduizend met projectcode Hn7.9. Gemeld bodemonderzoek is opgenomen in het Bidboek. Partijen accepteren de betreffende rapportage, zowel wat betreft de gevolgde methode als de uitkomst als een volledige en betrouwbare weergave van de milieutechnische gesteldheid van de bodem op de

datum van de feitelijke levering en gaan er mee akkoord dat verder onderzoek met betrekking tot het Registergoed niet nodig is. Koper is aansprakelijk voor de in de bodem, inclusief het grondwater, eventueel aanwezige verontreiniging en vrijwaart Verkoper voor alle aanspraken terzake bodem- en grondwaterverontreiniging en Koper zal Verkoper nimmer aanspreken tot het betalen van enige schadevergoeding terzake in welke vorm dan ook."

- (ii) hetgeen is vermeld in de Verkrijgingsakte 1, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

Enzovoorts

"10 VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN.

10.1 Blijkens het bepaalde in artikel 24.1 van het Koopcontract zijn Partijen het volgende overeengekomen.

Gezien:

- (a) de plaatselijke situatie van het Registergoed en de bij Verkoper in eigendom verblijvende perceelgedeelte(n) van het meeromvattende projectgebied, te weten: de percelen grond met fabriek met ketelhuis en om-/bijliggende grond, onderdeel van Fase 3B van het meeromvattende projectgebied, thans kadastraal bekend **gemeente**

Hoorn, sectie D, nummers:

- (i) **7957**, ongeveer groot vierduizend negenhonderdtachtig vierkante meter (4.980 m² ; en
(ii) **7958**, ongeveer groot tweehonderd zesendertig vierkante meter (236 m²)

ten aanzien van welk percelen blijkens eigendomsinformatie ontleend aan de Openbare Registers:

- (iii) een voorlopige grens en grootte bestaat;
(iv) meettarief is verschuldigd;
(v) een overige aantekening "Kwalitatieve verplichting" is aangetekend (afkomstig uit Hyp4 79638/198);
(vi) een opstalrecht nutsvoorzieningen op het perceel is aangetekend ten behoeve van Eteck Warmte Holding B.V.(afkomstig uit Hyp4 79638/198, Hyp4 85639/20 en Hyp4 85966/51),

(Percelen Verkoper);

- (b) de mogelijkheid tot een ongestoorde uitgang op de openbare weg, zullen Verkoper en Koper en Koper ten laste van het Registergoed en ten behoeve van de Percelen Verkoper, over en weer al die nodige erfdienstbaarheden van (uit)weg vestigen ter bestendiging en bevestiging van het vorenstaande; en
(c) de wijze waarop de betreffende registergoederen zich ten opzichte van elkaar over en weer bevinden,

zullen al die nodige erfdienstbaarheden worden gevestigd: (a) ter bestendiging en bevestiging van de - bestaande of na realisatie toekomstig aanwezige - bouwkundige toestand van de opstallen op de betreffende gronden en (b) ter gedoging van de nodige (nuts)voorzieningen en dergelijke, zulks onder voor dergelijke rechten, verplichtingen en/of bedingen gebruikelijke voorwaarden en bepalingen en overigens zonder dat enige nadere tegenprestatie verschuldigd zal zijn, doch niet uit vrijgevigheid.

10.2 Ter gedeeltelijke uitvoering van het bepaalde in artikel 10.1 van deze Akte worden bij dezen door Koper gevestigd ten laste van het Registergoed (als dienend erf) enerzijds en ten behoeve van de Percelen Verkoper (als heersend erf) anderzijds, hetgeen door Koper wordt aanvaard:

de erfdienstbaarheden van (uit)weg om te komen en te gaan naar de openbare weg zulks ter bestendiging en bevestiging van de - bestaande of na realisatie toekomstig aanwezige - bouwkundige toestand van de opstallen op het Registergoed en de Percelen Verkoper.

Ten aanzien van de erfdienstbaarheden geldt het navolgende:

- (a) de erfdienstbaarheden worden gevestigd voor onbepaalde tijd, ingaande op het moment van inschrijving van een afschrift van deze Akte in de Openbare Registers;
- (b) de vestiging van de erfdienstbaarheden geschiedt zonder tegenprestatie, doch niet uit vrijgevigheid;
- (c) er is geen retributie verschuldigd voor de hiervoor omschreven erfdienstbaarheden;
- (d) de erfdienstbaarheid dient te worden gebruikt op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze;
- (e) elk ander gebruik van uitweg, waaronder met name begrepen het daarop plaatsen van welk voorwerp dan ook of het graven daarin, is niet toegestaan; en
- (f) de kosten van het onderhoud en het herstel van het dienend erf komen voor gezamenlijke rekening van de eigenaren van het dienend en heersend erf, conform een verdeelsleutel die nader door partijen zal worden bepaald.

10.3 Ter gedeeltelijke uitvoering van het bepaalde in artikel 10.1 van deze Akte worden bij dezen door Koper gevestigd ten laste van het Registergoed (als dienend erf) enerzijds en ten behoeve van de Percelen Verkoper (als heersend erf) anderzijds, hetgeen door Koper wordt aanvaard:

- (a) de erfdienstbaarheden inhoudende de verplichting tot het dulden van de aanwezigheid van ondergrondse- en bovengrondse leidingen en kabels voor nutsvoorzieningen en dergelijke, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door riolering of anderszins.

Ten aanzien van de erfdienstbaarheden geldt het navolgende:

- (b) de erfdienstbaarheden worden gevestigd voor onbepaalde tijd, ingaande op het moment van inschrijving van een afschrift van deze Akte in de Openbare Registers;
- (c) de vestiging van de erfdienstbaarheden geschiedt zonder tegenprestatie, doch niet uit vrijgevigheid;
- (d) er is geen retributie verschuldigd voor de hiervoor omschreven erfdienstbaarheden;
- (e) de erfdienstbaarheid dient te worden gebruikt op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze;
- (f) onder de erfdienstbaarheden zijn evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, terwijl die erfdienstbaarheden zullen blijven bestaan, ook al mocht een heersend erf door bebouwing, verbouwing of anderszins van aard en/of bestemming worden veranderd waardoor verzwaring dier erfdienstbaarheid plaatsvindt; en
- (g) de kosten van herstel van het desbetreffende gedeelte van het dienend erf, noodzakelijk ten gevolge van werkzaamheden aan een eventueel daarin liggende leiding van een openbaar nutsbedrijf, voor zover niet komende ten laste van dat nutsbedrijf, komen ten laste van de eigenaar/eigenaren ten behoeve van wiens perceel/percelen die werkzaamheden zijn verricht.'.

2. Opstalvoorwaarden ter zake het opstalrecht

Met betrekking tot het opstalrecht ten behoeve van Eteck Warmte Holding B.V. wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in voormelde akte vestiging opstalrecht (deel 79638 nummer 198), waarin onder meer het navolgende woordelijk is vermeld:

"A. DEFINITIES

In deze akte wordt verstaan onder:

1. **"Eteck"**: Eteck Warmte Eekhoorn B.V.;
2. **"Eigenaar"**: de gerechtigde(n) tot het Registergoed, thans Holenkwartier Hoorn B.V. en Zeeman Real Estate B.V. in hun hoedanigheid van enig vennoten van de vennootschap onder firma: V.O.F. Terra Marique;
3. **"Opstaller"**: de gerechtigde(n) tot het Opstalrecht;
4. **"Opstalrecht"**: het ingevolge deze akte te vestigen opstalrecht;
5. **"Partijen"**: de Eigenaar en Eteck;
6. **"Registergoed"**: de kadastrale percelen gemeente Hoorn sectie D nummers:
 - 6512, groot veertien are zeventig centiare;
 - 7792, groot zeven en negentig centiare;
 - 7796, groot zeven en negentig centiare;
 - 7800, groot zeven en negentig centiare;
 - 7802, groot vier en negentig centiare;
 - 7805, groot drie en negentig centiare;
 - 7807, groot één are acht centiare;
 - 7809, groot één are vier centiare;
 - 7810, groot één are acht centiare;

- 7811, groot één are acht centiare;
 - 7812, groot één are vier centiare;
 - 7813, groot één are vier centiare;
 - 7814, groot één are acht centiare;
 - 7815, groot één are vier centiare;
 - 7816, groot één are zeventien centiare;
 - 7817, groot één are twee en twintig centiare;
 - 7818, groot één are zeven en veertig centiare;
 - 7819, groot één are één en veertig centiare;
 - 7820, groot één are zeventien centiare;
 - 7822, groot één are twee en twintig centiare;
 - 7823, groot één are zeven en vijftig centiare;
 - 7825, groot één are één en veertig centiare;
 - 7826, groot één are drie en twintig centiare;
 - 7827, groot één are vier en twintig centiare;
 - 7828, groot één are zeven en vijftig centiare;
 - 7829, groot één are zeventien centiare;
 - 7830, groot één are zeventien centiare;
 - 7831, groot één are zes en veertig centiare;
 - 7833, groot drie en negentig centiare;
 - 7834, groot drie en negentig centiare;
 - 7785, groot acht en negentig centiare;
 - 7787, vier en negentig centiare;
 - 7788, groot acht en negentig centiare;
 - 7789, groot acht en negentig centiare;
 - 7790, groot acht en negentig centiare;
 - 7791, groot vier en negentig centiare;
 - 7798, groot zeven en negentig centiare;
 - 7851, groot vier hectare zeven en dertig are acht en dertig centiare,
- aan welke kadastrale percelen (behoudens genoemd kadastraal perceel 6512) door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend,
- op welke percelen een (nieuwbouw)project, genaamd "Holenkwartier" te Hoorn, zal worden gerealiseerd omfattende grondgebonden woningen (hierna tezamen als ieder afzonderlijk aangeduid als: **Woningen**) alsmede appartementsgebouwen omfattende woningen en commerciële ruimten (hierna tezamen als ieder afzonderlijk aangeduid als: **Appartementsrechten**).

7. **"Installatie"**

- de inrichting voor transport en distributie van warmte (bestemd voor ruimteverwarming, - koeling en tapwaterverwarming) en de daartoe behorende leidingen en voorzieningen, bestaande uit onder meer - de bodemwarmtewisselaar gelegen in het Registergoed, dat is/wordt aangebracht voor winning en doorgifte van warmte;

- een warmtepomp met boiler vat, aangesloten met losneembare koppelingen aan de ene zijde op de bodemwarmtewisselaar en aan de andere zijde aan het vloerverwarmingsinstallatie van de op het Registergoed te realiseren Woningen en Appartementsrechten;
- een photovoltaïsch installatie op het dak van de op het Registergoed te realiseren Woningen en Appartementsrechten, alsmede de daarmee verbonden omvormers, meters en meetborden, kabels, leidingen en overig toebehoren, welk Installatie bestemd is voor de (gedeeltelijke) compensatie van het energieverbruik van voormelde warmtepomp en het zich in de op het Registergoed te realiseren Woningen en Appartementsrechten bevindende ventilatiesysteem.

B. OVEREENKOMST; VESTIGING OPSTALRECHT

Eigenaar en Eteck komen hierbij de vestiging overeen van het Opstalrecht (zoals gedefinieerd hierna).

Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigt Eigenaar ten behoeve van Eteck, die hierbij aanvaardt, zulks ten laste van het Registergoed:

- een zelfstandig (tijdelijk) recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, tot het in eigendom hebben, (in stand) houden, exploiteren, onderhouden, vervangen, en amoveren van de Installatie (het "Opstalrecht") op, in en boven het Registergoed, de Woningen en de Appartementsrechten.

Het Opstalrecht betreft een zelfstandig en daarmee een voor de Opstaller overdraagbaar recht, onverminderd het hierna in deze akte bepaalde."

Enzovoorts.

"D. RETRIBUTIE/VERGOEDING

Eteck is ter zake van het Opstalrecht geen retributie danwel een vergoeding aan Eigenaar verschuldigd."

Enzovoorts.

"F. OPSTALVOORWAARDEN

Partijen verklaren dat het Opstalrecht overigens wordt gevestigd onder de volgende voorwaarden:

Duur. Beëindiging. Opzegging

Artikel 1

1. Het Opstalrecht is gevestigd over een periode van dertig (30) jaar na de oplevering van de desbetreffende individuele Woning of Appartementsrecht, met dien verstande dat het Opstalrecht pas eindigt nadat de Overnamesom als bedoeld in artikel 2 van deze bepaling is voldaan.
2. Het Opstalrecht kan worden beëindigd in de gevallen als genoemd in de artikelen 5:87 leden 2 en 3, 5:97 juncto 5:104 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek. Voorts kan het Opstalrecht worden opgezegd indien de tussen de Eigenaar en de Opstaller te sluiten/gesloten leverings- casu quo gebruiksovereenkomst met betrekking tot de Installatie eindigt. Op de

opzegging in de zin van dit lid 2 is het ter zake in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde van overeenkomstige toepassing.

3. Indien Eigenaar voornemens is het Opstalrecht op de in lid 2 genoemde gronden rechtsgeldig te beëindigen, heeft Eigenaar de plicht de Installatie van Eteck te kopen voor de Overnamesom zoals bedoeld in artikel 1.10. De Eigenaar heeft ter waarborging van de continuïteit van de levering van ruimteverwarming, -koeling en tapwaterverwarming alsdan tevens het recht om voorafgaand aan de juridische overdracht van de Installatie aan de Eigenaar, het beheer van de Installatie zelf te (doen) verzorgen. Het Opstalrecht kan door Eigenaar niet eerder beëindigd en/of ontbonden worden dan na betaling van de Overnamesom zoals bedoeld in artikel 1.11.
4. Eigenaar is ermee bekend dat Eteck een financieringsarrangement heeft of mogelijk zal hebben bij een nader te noemen bank ("**de Bank**") waar ook de Installatie onder valt. Mede ter waarborging van de continuïteit van de levering van de Installatie geldt in het geval dat Eigenaar voornemens is het Opstalrecht te beëindigen, het navolgende.
5. Eigenaar zal, indien zij voornemens is het Opstalrecht conform het bepaalde in dit artikel te beëindigen, de Bank schriftelijk informeren omtrent zijn voornemen.
6. De Bank heeft na ontvangst van bedoelde schriftelijke mededeling gedurende zestig (60) kalenderdagen het recht een derde partij en/of exploitant van goede naam en faam aan te wijzen die in alle rechten en verplichtingen van Eteck, inclusief het Opstalrecht, zal treden ("het Instaprecht"). Indien de Bank gebruik maakt van het Instaprecht, dan zullen de afspraken zo spoedig mogelijk doch binnen uiterlijk twee maanden worden geëffectueerd.
Onder partij van goede naam en faam wordt in dit verband verstaan een partij die
 - zelf – of middels inschakeling van een exploitant - beschikt over aantoonbare technische en commerciële ervaring met betrekking tot de exploitatie van energiesystemen;
 - beschikt over een dusdanige solide financiële positie dat de normale exploitatie van de Installatie zoals omschreven in de relevante overeenkomsten niet in gevaar komt;
 - er voor instaat jegens Eigenaar dat zij alle relevante overeenkomsten zal nakomen.
7. Het Instaprecht komt de Bank ook toe indien de Bank op enig moment haar hypotheekrecht uitoefent.
8. De Bank staat vanaf het moment dat zij aan Eigenaar kenbaar heeft gemaakt haar Instaprecht uit te oefenen tot aan het moment van overdracht van de rechten en verplichtingen aan de door de Bank aan te

wijzen derde in voor de naleving van alle rechten en verplichtingen uit de relevante overeenkomsten.

9. Eigenaar verleent hierbij bij voorbaat medewerking voor de overdracht van alle rechten en plichten uit de relevante overeenkomsten middels contractsovername ex artikel 6:159 BW dan wel – naar keuze van de Bank – verplicht zich tot het aangaan van nieuwe overeenkomsten met de door de Bank aangewezen derde en zal – voor zover noodzakelijk – medewerking verlenen aan de overdracht van het Opstalrecht.
10. De Overnamesom wordt bepaald op basis van de boekwaarde van de Installatie. De boekwaarde van de Installatie wordt bepaald door de initiële investeringswaarde van de Installatie vermeerderd met de gedurende de Exploitatieperiode gedane herinvesteringen over een periode van 30 jaar lineair af te schrijven met inachtneming van een restwaarde van 10% zoals opgenomen in de Exploitatieovereenkomst. Indien en voor zover Eteck additionele investeringen aan de Installatie doet die ertoe leiden dat het conditieniveau van de Installatie bij eindigen, beëindiging en/of ontbinding van de Exploitatieovereenkomst hoger is dan conditieniveau 3, dan treden partijen in overleg om te bepalen hoe de waarde van deze additionele investeringen op basis van door Eteck te overleggen facturen in de boekwaarde wordt verdisconteerd.
11. Partijen komen overeen dat indien de Eigenaar de Installatie koopt zoals bedoeld in artikel 1.3, de Overnamesom, althans het deel van de Overnamesom ter grootte van de vordering van de Bank op Eteck, uitsluitend bevrijdend kan worden betaald aan de Bank. Indien de vordering van de Bank op Eteck kleiner is dan de Overnamesom, dan wordt het restant uitbetaald aan Eteck. Na ontvangst van de Overnamesom door de Bank en ontvangst door Leverancier van de eventuele restantkoopsom, zal de Bank de op de Installatie en/of het Opstalrecht gevestigde hypotheek royeren en zullen Eteck en/of de Bank medewerking verlenen aan de beëindiging van het opstalrecht.
12. Het bepaalde in artikel 1.4 t/m 1.11 moet worden aangemerkt als onherroepelijk en onvoorwaardelijk derdenbeding om niet in de zin van artikel 6:253 BW ten gunste van de Bank.

Verwijdering Installatie. Vergoeding bij einde Opstalrecht

Artikel 2

1. Eigenaar en Eteck zijn overeengekomen dat Eigenaar en/of haar rechtsoptvolger(s) de Installatie, behoudens in het geval de exploitatieperiode zal worden verlengd, nu reeds voor alsdan koopt van Eteck en/of haar rechtsoptvolgers tegen de afloop van de exploitatieperiode tegen een koopprijs ter grootte van de Overnamesom van de Installatie, vast te stellen conform de in artikel 1.10 weergegeven berekening. Het Opstalrecht eindigt niet eerder dan na betaling van de Overnamesom.

Nadere bevoegdheden verbonden aan het Opstalrecht

Artikel 3

1. Het Opstalrecht omvat mede de bevoegdheid om over het Registergoed te komen en te gaan van en naar de Installatie ten behoeve de Opstaller, diens rechtsopvolgers alsmede van door de Opstaller aan te wijzen personen, onder de verplichting voor de Opstaller dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen. Het Opstalrecht omvat voorts tevens de bevoegdheid om in of op het Registergoed ten behoeve van de Installatie kabels, leidingen en bijbehorende voorzieningen aan te leggen en alle daarbij behorende werkzaamheden te verrichten voor het gebruik en onderhoud van de Installatie.
2. De Opstaller is jegens de Eigenaar aansprakelijk voor de door de Eigenaar geleden schade, welke het gevolg is van door of vanwege de Opstaller uitgevoerde werkzaamheden.

Gebruik

Artikel 4

1. Indien en voor zover niet tussen partijen vastgesteld bij het ondertekenen van de onderhavige akte, zal de locatie van de Installatie in overleg tussen de Eigenaar en de Opstaller worden vastgesteld.
2. Op grond van het Opstalrecht is de Opstaller, naast de Installatie, gerechtigd tot het voor eigen rekening en risico leggen, hebben, houden, gebruiken, onderhouden en vervangen van de in het Registergoed aan te leggen kabels, leidingen en bijbehorende voorzieningen.
3. Het is de Opstaller niet geoorloofd andere (bouw)werken te realiseren dan de Installatie, tenzij in de onderhavige akte uitdrukkelijk anders is bepaald.

Beperkingen voor Eigenaar

Artikel 5

1. Zonder schriftelijke toestemming van de Opstaller, zal de Eigenaar geen handelingen verrichten en/of toestaan waardoor de uitoefening van het Opstalrecht zal worden belemmerd en/of (het functioneren van) de Installatie gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen:
 - a. het op het Registergoed oprichten van (bouw)werken en het opslaan van goederen;
 - b. het aanbrengen van een gesloten wegdek, het (doen) uitvoeren van ontgroningen en/of graafwerkzaamheden dieper dan één meter beneden het maaiveld, het (doen) uitvoeren van grondophogingen, het (doen) aanleggen van rioleringen, kabels, leidingen en andere ondergrondse voorzieningen, het (doen) planten van diepwortelende bomen en planten.
 Aan bedoelde toestemming kunnen door de Opstaller voorwaarden worden verbonden.

2. *In geval de Eigenaar handelt (i) in strijd met het hiervoor in lid 1 van dit artikel 5 bepaalde, danwel (ii) indien er sprake is van schriftelijke toestemming voor werken en werkzaamheden, als bedoeld in lid 1 van dit artikel 5, maar deze werken en/of werkzaamheden het onderhoud en/of het beheer van de Installatie naar het oordeel van de Opstaller belemmeren, dan dient de Eigenaar (danwel diens rechtsopvolgers) deze werken en/of werkzaamheden op eerste aangeven van de Opstaller onmiddellijk te verwijderen respectievelijk te staken, bij gebreke waarvan de Opstaller bevoegd is bedoelde werken en/of werkzaamheden te (doen) verwijderen respectievelijk te (doen) staken. Alle kosten verband houdende met bedoelde verwijdering en/of staking zijn voor rekening en risico van de Eigenaar casu quo diens rechtsopvolgers.*
3. *De Eigenaar dient de Opstaller dadelijk in te lichten indien:*
 - a. *de Eigenaar het dak van zijn Woning of Appartementsrecht wil (laten) herstellen of andere werkzaamheden aan het betreffende dak wil (doen) uitvoeren;*
 - b. *de Eigenaar herstellingen of andere werkzaamheden wil (doen) uitvoeren aan zijn Woning of Appartementsrecht, die van invloed (kunnen) zijn op de gesteldheid, kwaliteit en/of bereikbaarheid van de Installatie.*
4. *Indien de hiervoor in lid 3 van dit artikel 5 bedoelde werkzaamheden danwel andere werkzaamheden van de Eigenaar mogelijk de langdurige of voortdurende vermogens- of prestatievermindering van de Installatie tot gevolg hebben, kunnen deze werkzaamheden niet worden uitgevoerd zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Opstaller. Aan deze toestemming kunnen door de Opstaller voorwaarden worden verbonden.*

Vervreemding Opstalrecht. Hypotheek

Artikel 6

1. *Zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar, is de Opstaller niet bevoegd het Opstalrecht geheel of gedeeltelijk te vervreemden. Onder vervreemding in dit verband wordt mede begrepen een levering in economische zin, splitsing in appartementsrechten, fusie, splitsing en ontbinding alsmede het vestigen van beperkte rechten, met uitzondering van hypotheekrechten.
Bedoelde toestemming kan niet op onredelijke gronden worden onthouden.*
2. *De in lid 1 bedoelde toestemming is niet noodzakelijk in de navolgende gevallen:*
 - a. *een levering / vervreemding aan gelieerde tot de groep van Eteck Energie Bedrijven B.V. behorende vennootschappen en/of*
 - b. *een levering / vervreemding aan de hypotheekhouder en/of een door de hypotheekhouder aan te wijzen derde indien de*

hypothekhouder gebruik wenst te maken van de zo genoemde instaprechten zoals nader uitgewerkt in artikel 1.

Derdenwerking; kwalitatieve verplichting; kettingbeding

Artikel 7

1. Indien en voor zover een en ander al niet van rechtswege het geval is, beogen partijen uitdrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de onderhavige akte. De in de volgende leden van dit artikel 7 vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van bedoelde derdenwerking.
2. Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van de onderhavige akte om iets te dulden of niet te doen, worden hierbij voorts overeengekomen als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Indien en voor zover de hiervoor in lid 2 van dit artikel 7 bedoelde verplichtingen niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen, komen Partijen deze verplichtingen hierbij bij wijze van kettingbeding overeen, zodat bedoelde verplichtingen ook zullen overgaan op de rechtsopvolgers van Partijen en derhalve moeten die bepalingen aan de rechtsopvolger(s) van Partijen worden opgelegd, zulks - bij overtreding of niet-nakoming daarvan - op verbeurte ten behoeve van de andere Partij van een boete gelijk aan een bedrag ter grootte van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00), zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist en overigens onverminderd het recht van die Partij nakoming te vorderen.

G. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

De Eigenaar en Eteck komen hierbij de vestiging overeen van de hierna te omschrijven erfdienstbaarheid, zulks om niet zonder dat er sprake is van vrijgevigheid.

Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigt de Eigenaar ten behoeve van de Opstaller, hetgeen de Opstaller hierbij aanvaardt, zulks ten laste van het Registergoed (als dienend erf) en ten behoeve van het Opstalrecht casu quo de Installatie (als heersend erf), de erfdienstbaarheid inhoudende de bevoegdheid voor de Opstaller casu quo diens rechtsopvolgers alsmede voor de door de Opstaller in te schakelen derden, om over/in het Registergoed te komen van en te gaan naar (en vice versa) de Installatie met de benodigde materialen, vervoermiddelen en werktuigen, voor zover van belang voor het onderhoud, het beheer, de vervanging en/of de verwijdering van de Installatie, alles op de minst bezwarende wijze en, behoudens in geval van calamiteiten die een ernstig gevaar vormen voor het behoud van de Installatie en geen uitstel kunnen dulden, na overleg met de Eigenaar. Voormelde erfdienstbaarheid gaat teniet bij beëindiging van het Opstalrecht."

3. Algemene erfdienstbaarheden Bouwplan Holenkwartier fase 2b

Ter uitvoering van Koopovereenkomst en in het kader van de realisatie van het Bouwplan Holenkwartier fase 2b dienen er diverse erfdienstbaarheden gevestigd te worden.

Ter zake voornoemde erfdienstbaarheden zijn reeds bijzondere lasten en beperkingen vastgelegd, waarvoor hierbij wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de Eerste Akte, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"4. Algemene erfdienstbaarheden Bouwplan Holenkwartier fase 2b

Op grond en ter uitvoering van de realisatie van het Bouwplan Holenkwartier fase 2b en de Koopovereenkomst komen partijen hierbij overeen en vestigen en aanvaarden partijen hierbij:

ten behoeve en ten laste, over en weer, van alle tot het Bouwplan Holenkwartier fase 2b behorende bouw kavels die zich in één bouwblok bevinden, te weten:

- a. het grondperceel van de woningen met bouwnummers 235 tot en met 254, de woningen met bouwnummers 255 tot en met 258, het grondperceel van de bouwnummers 259 tot en met 270 en de woningen met bouwnummers 271 tot en met 277 (kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, nummers 7980, 7981, 7982, 7983, 7984, 7985, 7986, 7987, 7988, 7989, 7990, 7991 en 7992), zoals aangegeven op de Situatietekening, als heersend erf en dienend erf;
- b. de woningen met bouwnummers 278 tot en met 287, (kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, nummers 7993, 7994, 7995, 7996, 7997, 7998, 7999, 8000, 8001 en 8002), zoals aangegeven op de Situatietekening, als heersend erf en dienend erf,

de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het Bouwplan Holenkwartier fase 2b (met inbegrip van aangeboden uitbreidings-/ meerwerkopties zoals blijkt uit de Aannemingsovereenkomst, ook indien deze na oplevering van de op het Verkochte te realiseren woning worden gerealiseerd) te bouwen of gebouwde opstellen op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt;

de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de rechthebbende van het dienend erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de rechthebbende van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersend erf is gelegen, anders te gebruiken dan voor het parkeren van een (personen)auto en/of als siertuin en het verbod hierin opstellen (niet-zijnde beplantingen) te hebben, die het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het Bouwplan Holenkwartier fase 2b (met inbegrip van aangeboden uitbreidings-/ meerwerkopties zoals blijkt uit de Aannemingsovereenkomst, ook indien deze na oplevering van de op het Verkochte te realiseren woning worden gerealiseerd) op het heersend erf te bouwen dan wel gebouwde woning belemmeren;

de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het Bouwplan Holenkwartier fase 2b (met inbegrip van aangeboden uitbreidings-/ meerwerkopties zoals blijkt uit de Aannemingsovereenkomst, ook indien deze na oplevering van de op het Verkochte realiseren woning worden gerealiseerd) eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde opstal gedeeltelijk op het dienend erf is/wordt gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf gebouwde opstal behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen (met inbegrip van aangeboden uitbreidings-/ meerwerkopties zoals blijkt uit de Aannemingsovereenkomst, ook indien deze na oplevering van de op het Verkochte realiseren woning worden gerealiseerd) zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, een fotovoltaiisch systeem (zonnepanelen met bijbehoren), de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de rechthebbenden die daarvan profiteren;
- d. de rechthebbenden van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
- e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het Bouwplan Holenkwartier fase 2b (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burennrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde meerwerkopties, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de rechthebbende van het heersend erf bouwwerken realiseert

voortvloeiend uit de meerwerkopties van het Bouwplan Holenkwartier fase 2b, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de Aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden, met dien verstande dat indien na de eerste oplevering op een heersend erf een uitbouw wordt gerealiseerd, deze uitbouw:
 - (i) voor de woningen met bouwnummers 255 tot en met 258 en bouwnummers 271 tot en met 273 een maximale diepte mag hebben van éénhonderdtwintig (120) centimeter en (slechts) tot op de kadastrale erfgrens mag worden gerealiseerd;
 - (ii) voor de woningen met bouwnummers 278 tot en met 287 een maximale diepte mag hebben van éénhonderdtwintig (120) centimeter en (slechts) tot op de kadastrale erfgrens mag worden gerealiseerd;
 indien op het aangrenzende bouwkegel reeds een uitbouw als hiervoor bedoeld is gesticht, mag worden ingebalkt en ingeankerd in de buitengevel van die uitbouw;
- b. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de rechthebbende van het heersend erf;
- c. de bouwwerken worden na schriftelijke aankondiging gerealiseerd in één bouwstroom, binnen een termijn van zes (6) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief eventuele herstelwerkzaamheden);

de erfdiensbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van het passeren van de akte van levering dan wel tijdens de oplevering gerealiseerde opstallen bestaande toestand (met inbegrip van aangeboden uitbreidings-/meerwerkopties, zoals blijkt uit de Aannemingsovereenkomst, ook indien deze na oplevering van de op het Verkochte realiseren woning worden gerealiseerd) overeenkomstig de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.

Overpad en dergelijke

Hierbij komen partijen overeen en vestigen en aanvaarden partijen hierbij:

- A. ten laste van de tot het Bouwplan Holenkwartier fase 2b behorende grondperceel van de bouwkegels 259 tot en met 270 en de bouwkegel met bouwnummer 271 (kadastraal bekend gemeente Hoorn sectie D nummers 7985 en 7986) als dienend erf, en ten behoeve van de tot het Bouwplan Holenkwartier fase 2b behorende grondperceel van de bouwkegels 259 tot en met 270 en de bouwkegels met bouwnummers 271 en 272 (kadastraal bekend gemeente Hoorn sectie D nummers 7985, 7986 en 7987) als heersend erf;"

Enzovoorts

"de erfdiensbaarheid van overpad inhoudende de verplichting te dulden dat de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf op de voor de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze

vierentwintig (24) uur per dag, gebruik maken van de op het dienend erf liggende in-en uitrit om te komen van en te gaan naar de openbare weg, onder de volgende bepalingen:

- a. vanaf de uitgang(en) van het heersend erf en vanaf de openbare weg dient over en weer de kortste route over het dienend erf genomen te worden;
- b. het is aan de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf niet toegestaan zich langdurig op te houden op het dienend erf;
- c. over het dienend erf kan slechts worden gegaan te voet, eventueel met een aan de hand meegevoerd klein voertuig, zoals een kinderwagen, een kruiwagen, een rijwiel of motorrijtuig (mits met afgezette motor) over het daartoe bestemde pad;;
- d. het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op het dienend erf te plaatsen of te parkeren, die het gebruik daarvan belemmeren;
- e. de rechthebbenden van het dienend erf zijn bevoegd de op het dienend erf liggende achterpaden/gangen en vluchtwegen door middel van toegangshekken, -poorten en/of -deuren af te sluiten mits de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf een sleutel daarvan ontvangen zodat zij onbelemmerde doorgang behouden;
- f. kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van het dienend erf komen voor rekening van de rechthebbenden van de woningen die gebruik kunnen maken van het pad, ieder voor een gelijk deel;
- g. indien een of meerdere rechthebbenden van de aan/op het dienend erf gelegen woningen door Verkoper worden aangewezen en belast met de instandhouding van een verlichtingspunt ten behoeve van de verlichting van het pad, draagt de betreffende aangewezen rechthebbende de kosten voor het energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van het verlichtingspunt;
- h. de rechthebbenden van het dienend erf kunnen opheffing vorderen van deze erfdienstbaarheid ten aanzien van die rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf die blijvend of voortdurend of regelmatig in strijd handelen met de hiervoor vermelde bepalingen en/of indien een of meer van hen de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf bij het gebruik maken van deze erfdienstbaarheid op andere wijze onredelijk benadelen."

4. Verplichtingen met betrekking tot de energievoorziening, kettingbeding

Partijen verwijzen uitdrukkelijk naar het bepaalde in artikel 28 van de Koopovereenkomst, waarin voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"Artikel 28 Eteck

MODELBEPALING KETTINGBEDING LEVERINGSAKTE

Artikel A Kettingbeding

1. Terzake van elke unit, zijnde een ruimte met een aansluiting, geldt de volgende verplichting: de koper van de desbetreffende unit (hierna: "Koper") is verplicht om gedurende de exploitatieperiode met de exploitant van de

Energievoorziening, dan wel diens rechtsopvolger(s) (hierna "Exploitant"), een Leveringsovereenkomst of Leverings- en huurovereenkomst (hierna: "Leveringsovereenkomst") (inclusief door Exploitant gehanteerde algemene voorwaarden) te sluiten voor de levering van warmte, warm tapwater en/of koude conform voornoemde Leveringsovereenkomst:

2. Koper is verplicht om bij iedere overdracht van een unit, alsmede bij de vestiging van een zakelijk recht daarop, niet zijnde een hypotheekrecht, door middel van een kettingbeding aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen de verplichting om
 - (i) onverwijd met Exploitant een Leveringsovereenkomst met een looptijd van de exploitatieperiode te sluiten, en
 - (ii) gedurende de looptijd van de leveringsovereenkomst niet zelf een additionele warmte- en/of koude-installatie te doen realiseren dan wel warmte, warm tapwater en/of koude van een andere dan exploitant te betrekken.
3. Koper zal gedurende de exploitatieperiode geen warmte, warm tapwater en/of koude van andere exploitanten (laten) betrekken dan van Exploitant. Koper heeft voorts de verplichting om de benodigde warmte, warm tapwater en/of koude niet op een andere wijze dan door de levering van Exploitant te verkrijgen.
4. Indien Koper (een deel van) de verkochte unit niet zelf zal gebruiken, is Koper verplicht om in iedere huur- of gebruiksovereenkomst die hij aangaat aan de desbetreffende huurder of gebruiker de verplichting op te leggen om een Leveringsovereenkomst met Exploitant te sluiten. De hiervoor genoemde verplichting van Koper tot het sluiten van een Leveringsovereenkomst is opgeschort, uitsluitend zolang en voorzover de huurder/gebruiker een Leveringsovereenkomst heeft gesloten en in stand houdt met Exploitant. Indien er (op enig moment) gedurende de exploitatieperiode geen Leveringsovereenkomst is aangegaan voor de unit, is Koper, ongeacht of deze de desbetreffende unit al dan niet daadwerkelijk feitelijk in gebruik heeft of doet hebben, een vergoeding verschuldigd aan Eteck ter hoogte van de vaste vergoeding zoals opgenomen in de Leveringsovereenkomst.
5. In geval van niet of niet behoorlijke nakoming - ongeacht of die niet (behoorlijke) nakoming toerekenbaar is of niet - van deze verplichting verbeurt Koper een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van tweehonderdvijftig euro (€ 250,-) per dag dat de niet nakoming voortduurt, ten behoeve van Exploitant, met een maximum van twintigduizend euro (€20.000,-).

Artikel B Exploitatieovereenkomst met vereniging-niet VVE

N.v.t.

Artikel C Doorlegverplichting

De bovenstaande verplichtingen en bepalingen (in artikel A en eventueel B), het in dit artikel B/C bepaalde dienen door iedere (opvolgende) eigenaar bij elke gehele

of gedeeltelijke vervreemding van het geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op (een deel van) het verkochte, in de betreffende akte van vervreemding of vestiging:

- aan de opvolgende eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en
- ten behoeve van Exploitant dan wel diens rechtsopvolger(s) of opvolgende exploitant te worden bedongen en aangenomen; alsmede
- woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen.

Artikel D Boetebepaling

In geval van niet of niet behoorlijke nakoming - ongeacht of die niet (behoorlijke) nakoming toerekenbaar is of niet - van deze verplichting verbeurt Koper of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsopvolgers die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van twintigduizend euro (€ 20.000,-) - voor groot zakelijke aansluitingen: vijftigduizend euro (€ 50.000,-) - alsmede een boete van tweehonderdvijftig euro (€ 250,-) per dag dat de niet nakoming voortduurt, ten behoeve van Exploitant, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen."

5. Koppeling woning en parkeerplaats, kettingbeding

Partijen verwijzen uitdrukkelijk naar het bepaalde in artikel 30 van de Koopovereenkomst, waarin voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"Artikel 30 Bijzondere verplichting met kettingbeding (koppeling woning en parkeerplaats)

1. De koper mag het bij deze akte overgedragen appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met toebehoren, hierna te noemen: '**hoofdzaak**', niet vervreemden of belasten met beperkte rechten, waardoor derden de beschikking daarover krijgen, tenzij dit tegelijkertijd plaatsvindt met de vervreemding of belasting van het door de koper gekochte appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats gelegen in de kelder van het nieuwbouw appartementencomplex in **Holenkwartier, fase 1b**, te Hoorn, hierna te noemen: '**bijzaak**', aan dezelfde koper.
2. Bij niet-nakoming van het in het vorige lid bepaalde is de koper in verzuim, en is hij zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de gemeente Hoorn verschuldigd, naast het recht van de gemeente Hoorn om nakoming en vergoeding van schade te vorderen.
3. De koper is verplicht bij beschikking over de hoofdzaak en bijzaak aan de nieuwe koper of zakelijk gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van de gemeente Hoorn aan te nemen: a. alle verplichtingen die voortvloeien uit de hiervoor vermelde bepalingen; b. de verplichting om bij verdere vervreemding dan wel overdracht van beperkte rechten, de onder a.

én deze onder b. vermelde verplichting op te leggen aan de opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van de gemeente Hoorn als hiervoor omschreven. Als de koper dit niet doet, is hij de hiervoor vermelde boete verschuldigd aan de gemeente Hoorn."

6. Bringme box

1. Partijen verwijzen uitdrukkelijk naar het bepaalde in artikel 31 van de Koopovereenkomst, waarin voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"Artikel 31 Bringme Box

In het kader van de ambitie tot het creëren van een autoluwe woonwijk zal ten behoeve van de eigenaren van alle woningen behorende tot het project Holenkwartier door de verkoper op een centraal gelegen plaats in de voormalige Philipsfabriek aan de Holenweg een ruimte met Bringme Box worden gerealiseerd. De Bringme Box dient om leveringen en retourzendingen van pakketjes ten behoeve van alle eigenaren en huurders van woningen in het Holenkwartier centraal te ontvangen casu quo te retourneren, zodat de bewoners deze zelf op elk gewenst tijdstip kunnen ophalen casu quo brengen. De koper verplicht zich bij deze om gebruik te zullen maken van de Bringme Box.

Hiertoe zal een kettingsbeding met boete worden opgenomen in de leveringsakte. De kosten van onderhoud, vervanging, beheer, verzekering en alle andere bijkomende kosten van de Bringme Box en de ruimte waarin deze zich bevinden dienen door alle eigenaren (inclusief de eigenaar van de sociale huurwoningen) die gebruik maken van de box te worden gedragen, ieder voor een gelijk deel.

Teneinde te vermijden dat aan alle afzonderlijke eigenaren facturen moeten worden verzonden, zal de Bringme Box (te zijner tijd) worden overgedragen aan de Vereniging van Eigenaren van de twee parkeergarages in fase 1 en 2 van het Holenkwartier. Iedere eigenaar (behoudens de eigenaar van de sociale huurwoningen) heeft namelijk een parkeerplaats in eigendom in één van deze kelders. Via de servicekosten worden de kosten van de Bringme Box dan weer aan iedere eigenaar afzonderlijk doorbelast. In de akte van splitsing in appartementsrechten van beide parkeerkelders zal een nadere regeling met betrekking tot het bovenstaande worden opgenomen. De beide Verenigingen van Eigenaren zullen voor wat de Bringme Box betreft een huur/gebruik overeenkomst sluiten met de eigenaar van de sociale huurwoningen. .".

2. Bij niet-nakoming van de hiervoor in genoemde verplichting is Erpachter of diens rechtsopvolger(s) een, na schriftelijke ingebrekestelling, opeisbare boete verschuldigd van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt ten behoeve van de gemeente Hoorn. De verschuldigdheid van een boete laat onverlet de verplichting tot nakoming van het beding waaraan het boetebeding verbonden is.

3. Erfpachter is jegens de gemeente Hoorn, voor wie Erfverpachter dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om het hiervoor in dit artikel en het in dit lid bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Appartementsrecht aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien Erfpachter tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de gemeente Hoorn, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) voor iedere overtreding. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan de gemeente Hoorn bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.
Indien een rechthebbende van het Appartementsrecht het Appartementsrecht heeft overgedragen met inachtneming van dit artikel, dan is die rechthebbende jegens de gemeente Hoorn bevrijd van en gekweten voor de in dit artikel vermelde verplichtingen.

7. Anti-speculatiebeding

Partijen verwijzen uitdrukkelijk naar het bepaalde in artikel 33 van de Koopovereenkomst, waarin voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"Artikel 33 Anti-speculatiebeding

- a. *De koper verplicht zich, de op de gekochte grond te bouwen c.q. gebouwde woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen zonder toestemming van de gemeente Hoorn.*
- b. *Er geldt een verkoopverbod gedurende 5 jaar na eerste bewoning van de woning. Het college kan ontheffing van dit verbod verlenen na een gemotiveerd, schriftelijk verzoek. Verzoeken worden per geval beoordeeld, rekening houdend met de bedoeling van het verbod. Bij 'logische' redenen zal in de regel ontheffing kunnen worden verleend. Zoals (bijvoorbeeld) bij echtscheiding, het aanvaarden van een werkring op grote reisafstand van Hoorn.*
- c. *De gemeente Hoorn geeft uitsluitend toestemming voor verkoop wanneer wordt voldaan aan een van de volgende voorwaarden die van toepassing is:*
 1. *de kandidaat-koper(s) van een oorspronkelijke sociale koopwoning in het lage segment (laag 1 en laag 2) heeft/hebben een maximaal (gezamenlijk) huishoudeninkomen tot 1,25 maal de Daeb-norm voor meerpersoonshuishoudens. Deze norm wordt jaarlijks vastgesteld door de rijksoverheid.*
 2. *de kandidaat-koper(s) van een oorspronkelijke sociale koopwoning in het hoge segment (hoog 1 en hoog 2) heeft/hebben een maximaal (gezamenlijk) huishoudeninkomen tot 1,50 maal de Daeb-norm voor*

meerpersoonshuishoudens. Deze norm wordt jaarlijks vastgesteld door de rijksoverheid.

- d. De voorwaarde gesteld onder lid c, sub 1 en sub 2 komt te vervallen indien de koper kan aantonen dat de woning langer dan 3 maanden te koop heeft gestaan en vindbaar was op gebruikelijke woningverkoopsites.
- e. Bij niet- of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit het onderhavige artikel verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente Hoorn, een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000 (zegge: honderdduizend euro).
- f. Het bepaalde in lid b vervalt 5 jaar na de eerste bewoning van de desbetreffende woning.
Het bepaalde in lid a en lid c tot en met h vervalt 10 jaar na de eerste bewoning als het een sociale koopwoning in het lage segment (laag 1 en laag 2) betreft. Het bepaalde in lid a en lid c tot en met h vervalt 5 jaar na de eerste bewoning als het een sociale koopwoning in het hoge segment (hoog 1 en hoog 2) betreft.
- g. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Hoorn, die dit voor zich aanvaardt, het in voorgaande leden bepaalde, bij overdracht van het eigendom van het geheel of gedeelte van de woning met de daartoe behorende grond, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen. In verband daarmee verplicht de koper zich om het in deze leden bepaalde in de notariële akte of verlening van een zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 200.000 (zegge: tweehonderdduizend euro), ten behoeve van de gemeente Hoorn.
- h. Op gelijke wijze als hierboven onder lid g bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente Hoorn tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in lid g bedoelde en, als de in lid g en in het onderhavige lid h opgenomen verplichtingen om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Hoorn het beding aan.
- i. in geval van (dreigende) executoriale verkoop vervalt het bepaalde in de leden a t/m h.
- j. Gedurende de looptijd van Koopstart geldt er een ontheffing voor lid a en b van dit artikel."

8. Zelfbewoningsplicht

Partijen verwijzen uitdrukkelijk naar het bepaalde in artikel 34 van de Koopovereenkomst, waarin voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"Artikel 34 Zelfbewoningsplicht

- 1. De koper verplicht zich de onroerende zaak (dit is de woning, danwel voor woningbouw bestemde grond) na gereedkoming van de gebouwde woning, zelf, al dan niet met zijn gezinsleden, te bewonen.

2. *De in lid 1 genoemde verplichtingen vervalt na vijf (5) jaar te rekenen vanaf de dag waarop de gebouwde woning op de onroerende zaak is opgeleverd en wordt bewoond, waarbij inschrijving in het BRP leidend is.*
3. *Bij niet nakoming van de verplichtingen genoemd in lid 1 is Koper een boete verschuldigd van €100,- per dag dat deze overtreding is geconstateerd en voortduurt.*
4. *Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van de verplichting zoals in lid 1 bedoeld op verzoek van Koper. Een verzoek tot ontheffing dient onderbouwd te zijn, Koper dient de stukken ter onderbouwing aan te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen aan deze ontheffing voorwaarden verbinden."*

9. Aanvaarding door Erfpachter

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Erfverpachter verplicht is aan de Erfpachter op te leggen, doet hij dat hierbij en wordt een en ander hierbij door de Erfpachter aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door de Erfverpachter voor die derden aangenomen.

APPARTEMENTENSPLITSING. VERENIGING VAN EIGENAARS

Het Appartementsrecht sub a (de woning)

1. Op het Appartementsrecht sub a is van toepassing het reglement van splitsing bestaande uit het bijzondere reglement van splitsing, vastgesteld bij de Akte van Splitsing, waarin van toepassing is verklaard het modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij akte verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017), bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017) in deel 72212 nummer 160.
2. Erfpachter heeft een exemplaar van het reglement ontvangen en aanvaardt de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen.
3. Erfpachter wordt van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars @, hierna te noemen: **de VvE Blok 12D**, en is dientengevolge verplicht tot naleving van de bepalingen van het splitsingsreglement inclusief de daarin opgenomen bepalingen omtrent de VvE Blok 12D, en het eventuele huishoudelijke reglement.
4. Aangezien de VvE Blok 12D zeer recent is opgericht, zijn er (nog) geen reserve- en/of onderhoudsfondsen. Gelet hierop is er dan ook geen opgave van het bestuur van de VvE Blok 12D zoals bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek omtrent de eventuele achterstand in betaling van de bijdragen, de schulden waarvoor de verkrijger aansprakelijk zal zijn, de hoogte van het reservefonds en de schulden van de VvE Blok 12D. Partijen stemmen hiermee uitdrukkelijk in.

5. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 32 van de Koopovereenkomst, heeft Erfpachter, via het kantoor van mij, notaris, als eerste bijdrage in de aanloopkosten van de VvE Blok 12D een bedrag van tweehonderd euro (€ 200,00) voldaan.

Het Appartementsrecht sub b (de parkeerplaats)

1. Op het Appartementsrecht sub b is van toepassing:
 - a. het reglement van hoofdsplitsing bestaande uit het bijzondere reglement van splitsing, vastgesteld bij de akte van hoofdsplitsing op vier februari tweeduizend tweeëntwintig (04-02-2022) verleden voor mr. R. Einarson, notaris te Heemstede, ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op vier februari tweeduizend tweeëntwintig (04-02-2022) in deel 83593 nummer 102, waarin van toepassing is verklaard het modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij akte verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017) verleden, ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017) in deel 72212 nummer 160;
 - b. het reglement van ondersplitsing bestaande uit het bijzondere reglement van splitsing, vastgesteld bij de akte van ondersplitsing, op vier februari tweeduizend tweeëntwintig (04-02-2022) verleden voor mr. R. Einarson, notaris te Heemstede, ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op vier februari tweeduizend tweeëntwintig (04-02-2022) in deel 83593 nummer 156, waarin van toepassing is verklaard het modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij akte verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, op zes juni tweeduizend achttien (06-06-2018) verleden, ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op zeven juni tweeduizend achttien (07-06-2018) in deel 73341 nummer 90.
2. Erfpachter heeft een exemplaar van de reglementen ontvangen en aanvaardt de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen.
3. Erfpachter wordt van rechtswege lid van:
 - a. de Vereniging van eigenaars "Hoofdsplitsing Holenkwartier Fase 1B" te Hoorn, hierna te noemen: **de HoofdVvE**;
 - b. de Vereniging van eigenaars "Holenkwartier Kelder" te Hoorn, hierna te noemen: **de OnderVvE**,
 hierna samen te noemen: **de VvE Holenkwartier Fase 1B**, en is diens gevolg verplicht tot naleving van de bepalingen van het splitsingsreglement inclusief de daarin opgenomen bepalingen omtrent de VvE Holenkwartier Fase 1B, en het eventuele huishoudelijke reglement.
4. Een door het bestuur van OnderVvE afgegeven verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 en 6 Burgerlijk Wetboek is als bijlage aan de akte gehecht.

Stemrecht

Op grond van het bepaalde in artikel 6.5 van de Erfpacht- en KoopGarant/Startbepalingen wordt het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht in de VvE @ en de OnderVvE uitsluitend uitgeoefend door de Erfpachter. Verder is op grond van deze bepaling de Erfpachter hoofdelijk en voor het geheel aansprakelijk voor de ter zake van het Appartementsrecht verschuldigde schulden, kosten en bijdragen die ingevolge de wet of het reglement voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars komen en is tot vrijwaring van de Erfverpachter gehouden. De draagplicht voor de in de vorige zin bedoelde schulden, kosten en bijdragen berust geheel bij de Erfpachter.

variabel voor bouwnummers 259, 260 en 261##

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst (en ook overigens) tussen hen is overeengekomen.

Partijen verwijzen uitdrukkelijk naar het bepaalde in artikel 27 van de Koopovereenkomst, waarin voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"Artikel 27 Zetting (geldt bij de bouwnummers: 259, 260 en 261)"

Voorbehoud ten aanzien van de grond.

De bouwkaavel, waarop de woning (op grond van de Aannemingsovereenkomst) wordt gebouwd, is gezien de samenstelling ter plaatse, gevoelig voor bovengemiddelde en - in ieder geval de eerste jaren - voortdurende zetting. Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt.

Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen.

Een zetting van meer dan 30 cm in 30 jaar is niet uitzonderlijk in dit gebied. Zettingen verlopen doorgaans niet lineair, het kan daarom voorkomen dat de eerste jaren in verhouding een grotere zetting optreedt.

Het openbare gebied (straten, groenvoorzieningen etc.) inclusief een gedeelte van de voortuin van de bouwkaavel is voorbelast, zodat bij de start van de bouw de grond reeds 'gezet' is.

Ondanks deze voorzorgen kan Verkoper niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van zowel de voor- als achtertuin optreedt.

Koper dient zelf maatregelen te nemen (aanvullen met grond in de tuin, een strook met grind rondom de gevel) als zetting optreedt om de tuin op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom de woning kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond.

Gebruiksvoorschriften tuin

Koper dient de aansluiting van de grond met de woningentree en de terrasdeuren op hoogte te houden evenals de rest van de tuin.

Verkoper adviseert Koper met nadruk om direct rondom de woning een strook grind aan te brengen en van tijd tot tijd aan te vullen.

Als Koper verhardingen rondom de woning aanbrengt, wijst Verkoper Koper erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken.

Ook het aantrillen van de grond veroorzaakt zettingen. Voor aanvullingen en ophogingen kan Koper het beste grond met een laag soortelijk gewicht toepassen. Hiermee wordt de druk op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet versneld. Verkoper adviseert u het afschot van de verharding van de woning af te laten lopen (d.w.z. van de gevel af de tuin in).

De verharding dient ook los van de woning gehouden te worden en minimaal 50 mm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, m.u.v. de woningentredeur. Verkoper wijst Koper erop dat zettingen van de grond zich eerder aftekenen bij verharde oppervlaktes.

Ook zijn de mogelijk noodzakelijke ophogingen die Koper in de komende jaren dient uit te voeren minder gemakkelijk en mogelijk kostbaarder bij verharde oppervlaktes. Bijgebouwen die niet op een paalfundering geplaatst worden kunnen daarbij uit het lood gaan staan als gevolg van niet gelijkmatige zakkingen.

Verkoper adviseert Koper de aansluitingen van riolering en overige nutsleidingen te controleren voordat ophoogwerkzaamheden worden uitgevoerd."

einde variabel voor bouwnummers 259, 260 en 261##

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop of vestiging van Erfpacht betrekking hebben, zijn uitgewerkt. De Erfverpachter noch de Erfpachter kan zich ter zake van deze koop en vestiging van de Erfpacht nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

ARTIKEL 7:2 LID 2 BURGERLIJK WETBOEK (BEDENKTIJD)

Aan de Erfpachter is (een kopie van) de door partijen getekende koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst ter hand gesteld. De termijn als bedoeld in artikel 7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek –voor zover deze van toepassing is– inmiddels is verstreken, zonder dat door de Erfpachter een beroep op ontbinding is gedaan.

TOESTEMMING VERVREEMDING EIGENDOM STICHTING OPMAAT; KETTINGBEDING

1. Toestemmingsvereiste van Stichting OpMaat

De Erfverpachter heeft met de stichting: Stichting OpMaat (hierna te noemen: Stichting OpMaat), gevestigd te Amersfoort een licentieovereenkomst gesloten op grond waarvan de Erfverpachter het gebruiksrecht heeft van het product KoopStart. In deze licentieovereenkomst is bepaald dat indien de Erfverpachter het Appartementsrecht, waarop de Erfpacht betrekking heeft, wil overdragen aan een derde (niet zijnde de Erfpachter of de koper van de Erfpachter), de Erfverpachter de voorafgaande schriftelijke toestemming behoeft van Stichting OpMaat, zulks met inachtneming van het in de licentieovereenkomst bepaalde. Het in de vorige twee zinnen bepaalde is eveneens van toepassing in het geval

sprake is van overgang van het Appartementsrecht krachtens verdeling, fusie of (af)splitsing.

2. **Niet-toepasselijkheid toestemmingsvereiste**

De hiervoor in lid 1 van dit onderdeel bedoelde toestemming van Stichting OpMaat is niet vereist, indien het Appartementsrecht wordt overgedragen aan of overgaat op een instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.

3. **Oplegverplichting toestemmingsvereiste**

De Erfverpachter is verplicht om bij overdracht of overgang van het Appartementsrecht het bepaalde in de leden 1 tot en met 5 van dit onderdeel (waaronder begrepen het toestemmingsvereiste) in de akte waarbij het Appartementsrecht wordt overgedragen of krachtens verdeling overgaat aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen.

4. **Kettingbeding ten behoeve van Stichting OpMaat**

Indien de in lid 3 bedoelde oplegverplichting van toepassing is, is de Erfverpachter, ter versterking van het toestemmingsvereiste, jegens Stichting OpMaat gehouden tot het bedingen bij wijze van derdenbeding (kettingbeding) van de rechtsopvolger(s) van de Erfverpachter dat de betreffende rechtsopvolger(s) het in dit onderdeel bepaalde, bij elke opvolgende overdracht of overgang krachtens verdeling van het Appartementsrecht zal/zullen opleggen aan de volgende rechtsopvolger(s) (van de Erfverpachter), zulks op dezelfde wijze als in het vorige lid is bepaald.

De rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht daarbij namens en ten behoeve van Stichting OpMaat het beding aan te nemen.

5. **Boetebeding**

In het geval de Erfverpachter of zijn rechtsopvolger(s) het in de leden 1 tot en met 4 van dit onderdeel niet nakomt/nakomen, is/zijn de Erfverpachter of zijn rechtsopvolger(s) zonder nadere ingebrekestelling een direct opeisbare boete verschuldigd van tienduizend euro (€ 10.000,00) alsmede tienduizend euro (€ 10.000,00) voor iedere dag dat de tekortkoming voortduurt nadat hij/zij daarop schriftelijk is/zijn gewezen door Licentiegever, zulks onverminderd de verplichting tot vergoeding van verdere schade, rente en kosten.

ENERGIELABEL

De Vennootschap zal bij de oplevering van het (af) te bouwen tot het Appartementsrecht sub a behorende privé gedeelte aan de Erfpachter een geldig energielabel verstrekken als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

OMZETBELASTING EN VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

- 1, a. Erfverpachter handelt ten aanzien van de Appartementsrechten als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- b. **Het Appartementsrecht sub a** kwalificeert als een bouwterrein, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder 1° juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de levering van **het Appartementsrecht sub a** omzetbelasting is verschuldigd.

- c. **Het Appartementsrecht sub b** wordt geleverd binnen twee jaar na het tijdstip van eerste ingebruikneming, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder 1° van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de levering van **het Appartementsrecht sub b** omzetbelasting is verschuldigd.
 - d. Erfverpachter garandeert dat het Appartementsrecht niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.
2. Erfpachter doet wegens zijn verkrijging van de Erfpacht een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.
 3. Partijen doen, mede in verband met het bepaalde in artikel 15 lid 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer en artikel 3 lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968, een beroep op het besluit van het Ministerie van Financiën van elf september tweeduizend veertien, BLKB 2014/112M (Staatscourant drieëntwintig september tweeduizend veertien, nummer 26406), gewijzigd bij besluit van het Ministerie van Financiën van vijftien december tweeduizend tweeëntwintig nummer 2022-26653 (gepubliceerd in de Staatscourant van zestien december tweeduizend tweeëntwintig, nummer 32434).
 4. In verband met de toepassing van het hiervoor onder 3. genoemde besluit:
 - doen Partijen een beroep op dit besluit;
 - verklaart de Erfpachter dat hij een natuurlijk persoon is, die bij de koop/verkrijging van de Erfpacht niet handelt als ondernemer en dat de woning bij hem volledig zal worden aangemerkt als eigen woning in de zin van artikel 3.111 van de Wet inkomstenbelasting 2001;
 - dat de vestiging van de Erfpacht kwalificeert als een verkoop onder voorwaarden in de zin van dit besluit;
 - de marktwaarde (T2) van het Registergoed (woning en grond) ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst vóór aftrek van de koperskorting niet hoger is dan woningwaardegrens genoemd in artikel 15 lid 1 onderdeel p, 4° van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

VOLMACHT TOT AANVAARDING AFSTANDDOENING HYPOTHEKEN

Partijen geven volmacht aan de ten kantore van Westvaer B.V. te Amsterdam, dan wel hun plaatsvervanger(s) of ambtsopvolger(s), werkzame personen om zo nodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan de Erfpachter mochten zijn ingeschreven op het Appartementsrecht.

RECTIFICATIEVOLMACHT

1. Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Appartementsrecht bij afzonderlijke akte(n) aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren en/of erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen of opstalrechten te vestigen in verband met een verzuim of een foutieve

kadastrale aanduiding, indien dit door Erfverpachter dan wel dit voor de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd dan wel geëist.

Deze volmacht vormt een onverbrekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

Het voornemen tot wijziging en/of rectificatie als hiervoor vermeld zal door mij, notaris, schriftelijk aan Erfpachter kenbaar worden gemaakt, onder duidelijke vermelding van hetgeen zal worden aangepast.

Voormelde volmacht vervalt vijf (5) jaar na voltooiing van het onderhavige appartementencomplex.

2. Erfpachter verleent hierbij een onherroepelijke volmacht aan het bestuur van de VvE Blok 12D, waarvan Erfpachter door het passeren van deze akte lid wordt, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), om, voor zover nodig, de Akte van Splitsing wat de bepalingen omtrent de gemeenschappelijke gedeelten betreft, zo nodig aan te vullen of te wijzigen teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie en daartoe al het nodige te verrichten, onder bepaling dat deze volmacht vervalt een (1) jaar na voltooiing van het onderhavige appartementencomplex.
3. Indien en voor zover zulks met het oog op kleine (bouwkundige) wijzigingen tijdens de bouwphase noodzakelijk zal zijn, verleent Erfpachter bij deze onherroepelijke volmacht aan Erfverpachter, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), tot wijziging van de akte(n) van splitsing en de daarbij behorende splitsingstekeningen.
Voormelde volmacht vervalt een (1) jaar na voltooiing van het onderhavige appartementencomplex.
4. Erfpachter dan wel diens rechtsopvolger(s) ter zake het Appartementsrecht sub a is jegens Erfverpachter respectievelijk de VvE Blok 12D verplicht om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Appartementsrecht sub a in de betreffende akte zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel volmacht te laten verlenen onder gelijke voorwaarden en bepalingen als hiervoor in lid 1 tot en met 3, alsmede het in dit lid 4 bepaalde.

Indien Erfpachter tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van Erfverpachter respectievelijk de VvE Blok 12D, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) voor iedere overtreding ten behoeve van Erfverpachter respectievelijk de VvE Blok 12D.

Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan Erfverpachter respectievelijk de VvE Blok 12D bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.

WOONPLAATS

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst kiest de Erfverpachter woonplaats op zijn adres in de aanhef van deze akte vermeld en kiest de Erfpachter woonplaats op het adres van het Appartementsrecht; uitsluitend voor de toepassing van de Wet op belastingen van rechtsverkeer als gevolg van deze overeenkomst wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

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 ##, op de datum aan het begin van deze akte vermeld, om