

SEV/2024.3502.01
versie 5 d.d. : 29 juni 2026

LEVERING

(Project Pelmolenpad te Hoorn, Blok de Klos, bouwnummer ##)

(Projectakte van levering ter uitvoering van een koopovereenkomst in samenhang met een aannemingsovereenkomst) Wijzigingen van deze concept-akte na ondertekening van de koopovereenkomst tengevolge 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 Amsterdam:

1. ##, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van ##, hierna te noemen: **Verkoper**; en
2. ##, hierna ##samen## te noemen: **Koper**.

Partijen verklaren:

A. CONSIDERANS

1. Verkoper heeft:
 - a. op het perceel grond plaatselijk bekend ##, kadastraal bekend gemeente Hoorn sectie C nummer ##, ter grootte van ongeveer ##, aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen zijn toegekend (ten tijde van de realisatie aangeduid met en hierna te noemen: **Perceel Blok de Klos**), een bouwplan ontwikkeld in plangebied Pelmolenpad onder meer bestaande uit de realisatie van een appartementencomplex (ten tijde van de realisatie aangeduid met en hierna te noemen: **Blok de Klos**) bestaande uit:
 - a. twaalf (12) woonappartementen met buitenruimte en berging, gelegen op de begane grond, op de eerste (1^e) verdieping en op de tweede (2^e) verdieping;
 - b. vier (4) maisonnette woningen met berging op de derde (3^e) en vierde (4^e) verdieping en een buitenruimte om de derde verdieping, hierna te noemen: **het Bouwplan Blok de Klos**;
 - b. op het perceel grond plaatselijk bekend ##, kadastraal bekend gemeente ## sectie ## nummer ##, ter grootte van ongeveer ##, aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen zijn toegekend (ten tijde van de realisatie aangeduid met en hierna te noemen: **Perceel Parkeerhub**),

een bouwplan ontwikkeld onder meer bestaande uit de realisatie van een parkeerhub (ten tijde van de realisatie aangeduid met en hierna te noemen: **Parkeerhub**) bestaande uit (onder meer):

- i. tweehonderdvijf (205) stallingsplaatsen bestemd voor het stallen van een (motor)rijtuig;
- ii. een ruimte voor de energievoorzieningsinstallatie(s) (WKO-Installatie) en bijbehorende inkoop- en trafo (elektra) ruimten, die wordt gerealiseerd ten behoeve van het Project in het kader van de levering van warmte en koude aan (onder meer) de woningen in het Project, een en ander zoals nader omschreven in de akte(n) waarbij ter zake van die installatie(s) een of meer zelfstandig zakelijke rechten van (onder)opstal zijn gevestigd;
- iii. een wijktrafo (elektriciteitsvoorziening);
- iv. een fietsenberging, hierna te noemen: **de Fietsenberging**, bestemd voor onder meer het gebruik van de eigenaren en gebruikers van de woningen gelegen in het Bouwplan Blok M,

hierna te noemen: **het Bouwplan Parkeerhub**,

hierna samen te noemen: **het Bouwplan**.

Het Bouwplan maakt onderdeel uit van een grotere nieuwbouwontwikkeling, genaamd Pelmolenpad, hierna te noemen: **het Project**, gelegen op (gedeelten) van de percelen kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C, nummer #.

2. Het Bouwplan Blok de Klos is weergegeven op de situatietekening, bestaande uit ## blad, hierna te noemen: **de Situatietekening Blok de Klos**, welke is gehecht aan de eerste akte van levering van het Bouwplan Blok de Klos, op ## verleden voor ##, notaris te ##, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op ## in deel ## nummer ##, hierna te noemen: **de Eerste Akte**.
3. Verkoper en Koper hebben met elkaar:
 - a. een koopovereenkomst, hierna te noemen: **de Koopovereenkomst Woning**, gesloten met betrekking tot de (ver)koop van:

het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding ##-A, appartementsindex ##, omvattende:

 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van een woning ## met buitenruimte## op de begane grond## ## verdieping##, plaatselijk bekend te ##; en
 - b. het ## onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Perceel de Klos waarop ##omschrijving gebouw## (Blok de Klos) zal worden gerealiseerd;##,

hierna te noemen **de Woning**.

- b. een koopovereenkomst, hierna te noemen: **de Koopovereenkomst**

Parkeerhub, gesloten met betrekking tot de (ver)koop van:

het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente ##, sectie ##, complexaanduiding ##-A, appartementsindex ##, omvattende:

- a. het recht op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats bestemd voor het stallen van een (motor)rijtuig##, plaatselijk bekend te ##; en
- b. het ## onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Perceel Parkeerhub waarop ##omschrijving gebouw## (Parkeerhub) zal worden gerealiseerd,

hierna te noemen: **de Stallingsplaats**,

hierna samen te noemen: **het Verkochte**.

De Koopovereenkomst Woning en de Koopovereenkomst Parkeerhub, hierna samen te noemen: **de Koopovereenkomst**.

4. Koper heeft in samenhang met de Koopovereenkomst een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**, gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: T&G Bouwcombinatie B.V., statutair gevestigd te Egmond aan den Hoef, met adres 1934 RD Egmond aan den Hoef, Mosselaan 124, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 37143897, hierna te noemen: **de Aannemer**. In de Aannemingsovereenkomst is vastgelegd dat de Koper de Aannemer opdracht heeft gegeven om namens Koper de Woning met bijbehoren te realiseren, welke opdracht de Aannemer heeft aanvaard.
5. Van de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst blijkt uit drie (3)## onderhandse akten die berusten ten kantore van Westvaer B.V., hierna te noemen: **Westvaer**.
6. Partijen wensen door middel van deze akte uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst.
7. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor het Bouwplan is verleend en formele rechtskracht heeft verkregen.

B. INFORMATIE VERKOCHTE

Artikel 1. Voorafgaande verkrijging

Het Perceel Blok de Klos en het Perceel Parkeerhub zijn door Verkoper verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op negenentwintig mei tweeduizend zesentwintig (29-05-2026) in deel 93971 nummer 173 in deel 93971 nummer 173, van een afschrift van de akte van levering, vestiging recht van opstal nutsvoorzieningen, en vestiging erfdienstbaarheid en overeenkomst

kwalitatieve verplichtingen op negenentwintig mei tweeduizend zesentwintig (29-05-2026) verleden voor mr. C.E. Jonker, notaris te Hoorn, onder meer inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs, hierna te noemen: **de Verrijingsakte**.

Artikel 2. Splitsing in appartementsrechten

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 Blok de Klos**, is het Perceel Blok de Klos en het daarop te realiseren gebouw (Blok de Klos) gesplitst in appartementsrechten, bij welke splitsing in appartementsrechten (onder meer) de Woning is ontstaan.
2. 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 Parkeerhub**, is het Perceel Parkeerhub en het daarop te realiseren gebouw (Parkeerhub) gesplitst in appartementsrechten, bij welke splitsing in appartementsrechten (onder meer) de Stallingsplaats is ontstaan.

Artikel 3. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens het kadaster rusten op het Verkochte ## en het Perceel Blok de Klos en het Perceel Parkeerhub ## geen ## de volgende publiekrechtelijke beperkingen ##. ##: "##".

Artikel 4. Opstalrecht nutsvoorzieningen

1. Het Verkochte ## en het Perceel Blok de Klos en het Perceel Parkeerhub ## is belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de publiekrechtelijk rechtspersoon: Gemeente Hoorn, hierna te noemen: **het Opstalrecht Gemeente**, gevestigd bij de Verrijingsakte.
2. Het Verkochte ## en het Perceel Blok de Klos en het Perceel Parkeerhub is met het oog op het te realiseren Bouwplan ## (gedeeltelijk) ## belast met het zelfstandige recht van opstal ## nutsvoorzieningen ## als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, inzake een energievoorziening welke zorgt voor de levering van warmte en koude (bestemd voor warmte en/of koude voorziening en/of warm tapwater), zulks ten behoeve van de stichting: Stichting Energievoorziening Pelmolenpad, ##, gevestigd bij de akte # op # verleden voor #, hierna te noemen: de Akte RVO Energievoorziening, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op # in deel # nummer #.

Voornoemd recht van opstal is op haar beurt belast met het zelfstandige recht van onderopstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, ten behoeve

van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Jord B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, gevestigd bij de akte vestiging recht(en) van onderopstal energievoorziening, registratie netwerk, levering netwerk onder voorbehoud van het recht van erfpacht op ## verleden voor ##, notaris te ##, hierna te noemen: de Akte ORVO Energievoorziening, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op ## in deel ## nummer ##.

C. LEVERING

Artikel 1. Levering

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande levert Verkoper aan Koper, die hierbij aanvaardt ##ieder voor de onverdeelde helft##: het Verkochte.

Artikel 2. Koopsom en kwijting

1. a. De Koopovereenkomst Woning is aangegaan voor een koopprijs van ##, inclusief omzetbelasting, hierna te noemen: **de Koopprijs Woning**.
- b. De Koopovereenkomst Stallingsplaats is aangegaan voor een koopprijs van ##, inclusief omzetbelasting, hierna te noemen: **de Koopprijs Stallingsplaats**.

De Koopprijs Woning en de Koopprijs Stallingsplaats, hierna samen te noemen: **de Koopprijs**.

De door Koper ingevolge de Aannemingsovereenkomst verschuldigde aanneemsom blijkt uit de Aannemingsovereenkomst.

2. Koper heeft vóór het ondertekenen van de onderhavige akte gestort op één van de kwaliteitsrekeningen van Westvaer:
 - a. de Koopprijs, en
 - b. de overige blijkens de door Westvaer opgestelde nota van afrekening door Koper verschuldigde bedragen.
3. De betaling van de nog te vervallen termijnen van de Aannemingsovereenkomst en de betaling of verrekening van het eventuele meer- en minderwerk zal geschieden naar mate de bouw vordert, conform het termijnschema zoals opgenomen in de Aannemingsovereenkomst.
4. Verkoper is akkoord met de door Westvaer ten behoeve van Verkoper opgestelde nota van afrekening. Koper is akkoord met de door Westport ten behoeve van Koper opgestelde nota van afrekening.
5. Verkoper verleent hierbij kwijting aan Koper voor de betaling van de Koopprijs en de overige blijkens de door Westvaer opgestelde nota van afrekening door Koper aan Verkoper verschuldigde bedragen.

Artikel 3. Kosten

De notariële kosten en het kadastraal tarief wegens de levering van het Verkochte inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Verkoper.

Artikel 4. Overige bepalingen

4.1 Juridische leveringsverplichting

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte. Verkoper is verplicht Koper een recht te leveren dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet ingekort of vernietigd kan worden;
- b. niet bezwaard is met beslagen, hypotheken en/of met inschrijvingen daarvan, noch met andere beperkte rechten, tenzij in deze akte anders is vermeld;
- c. niet bezwaard is met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), tenzij in deze akte anders is vermeld.

4.2 Feitelijke leveringsverplichting

1. Verkoper levert het Verkochte heden af aan Koper in de staat zoals omschreven in de Koopovereenkomst. Koper draagt vanaf heden het risico van het Verkochte.
2. Ten aanzien van het in eigen gebruik en genot aanvaarden van het Verkochte door Koper en de verdeling van het risico van het Verkochte en de daarop te realiseren opstallen tijdens de bouw tussen Koper en Aannemer geldt hetgeen daaromtrent is bepaald in de Aannemingsovereenkomst.

4.3 Cessie

Alle rechten van vrijwaring en andere rechten die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover zijn rechtsvoorgangers en/of derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder-)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, over op Koper.

Voor zover bepaalde rechten niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, levert Verkoper hierbij, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, aan Koper, die hierbij aanvaardt, het desbetreffende recht. Koper is vanaf de oplevering van het Verkochte bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

4.4 Continuering overeenkomst

Voor zover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen partijen van kracht hetgeen ter zake deze koop overigens is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden en dat eventuele opschortende voorwaarden geacht worden te zijn vervuld dan wel zijn komen te vervallen, in

verband waarmee partijen de Koopovereenkomst hierbij bekrachtigen, zulks voor zover nodig voor de geldigheid daarvan.

D. BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 1. Splitsingsreglementen

1. Op de Woning is van toepassing het reglement van splitsing bestaande uit het bijzondere reglement van splitsing, vastgesteld bij de Akte van Splitsing Blok de Klos, 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.

Uitdrukkelijk verwijzen Verkoper en Koper naar het bepaalde in artikel ##65 van de Akte van Splitsing Blok de Klos, waarin voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"Artikel 65. Beheervereniging Fietsenberging

- 65.1. *De op te richten Beheervereniging Fietsenberging heeft tot doel het houden, beheren en onderhouden van de Fietsenberging. De Beheervereniging Fietsenberging zal in de toekomst zorgdragen voor het beheer en onderhoud van de Fietsenberging.*
- 65.2. *Aan de Appartementsrechten is per Appartementsrecht, na oprichting van de Beheervereniging Fietsenberging, mede verbonden één kwalitatief lidmaatschap van de Beheervereniging Fietsenberging als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 BW. Dit kwalitatief lidmaatschap is onopzegbaar en onoverdraagbaar. In het geval het Appartementsrecht toekomt aan meerdere eigenaars, zijn deze eigenaars tezamen lid van de Beheervereniging Fietsenberging en zijn zij hoofdelijk verbonden voor de financiële verplichtingen die voortvloeien uit het lidmaatschap van de Beheervereniging Fietsenberging, een en ander overeenkomstig hetgeen in de statuten van de Beheervereniging Fietsenberging is bepaald.*
- 65.3. *De Eigenaars van de Appartementsrechten bevestigen dan wel geven hierbij een algemene, doorlopende en onherroepelijke volmacht aan de Vereniging om over alle onderwerpen die ter vergadering van de Beheervereniging Fietsenberging aan de orde komen te vergaderen (vergaderrecht) en te stemmen (stemrecht) op de wijze zoals de Vereniging bepaalt, welke volmacht voor wat betreft het stemrecht wordt verleend onder de voorwaarde dat:*

- er in de vergadering conform het bepaalde in Artikel 51.3 een stemming heeft plaatsgevonden over het betreffende onderwerp waarover gestemd wordt, en
- de stemmen worden uitgebracht op de wijze zoals de Vereniging bepaalt (als omschreven in Artikel 51.3).

65.4. De financiële verplichtingen die voortvloeien uit het lidmaatschap van de Beheervereniging Fietsenberging zijn voor rekening van de Eigenaars, maar kunnen op grond van de statuten van de Beheervereniging Fietsenberging rechtstreeks gefactureerd worden aan de Vereniging.

De betaling van de (jaarlijkse) bijdrage aan de Beheervereniging Fietsenberging geschiedt via de Vereniging, ongeacht of deze door de Beheervereniging Binnentuin rechtstreeks aan de Vereniging of aan de afzonderlijke Eigenaars gefactureerd wordt. De betaling zal worden opgenomen in de begroting van de Vereniging als bedoeld in Artikel 15.1 en in de voorschotbijdrage als bedoeld in Artikel 15.2 door de Vereniging aan de eigenaars van de Appartementsrechten worden doorberekend. De Vereniging zal de (jaarlijkse) bijdrage, die is begroot en is geïncasseerd op de wijze als bedoeld in de vorige zin, aan de Beheervereniging Fietsenberging afdragen namens de Eigenaars van de Appartementsrechten.

65.5. Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van een Appartementsrecht (waaronder mede wordt begrepen een overdracht in economische zin) heeft de Eigenaar de verplichting de volmacht als bedoeld in Artikel 65.3 te laten afgeven of te bevestigen door diens rechtsopvolger zodat mede namens die Eigenaar de stem- en vergaderrechten ten aanzien van het lidmaatschap kunnen worden uitgeoefend door de Vereniging. Deze verplichting dient bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht, waaronder ook valt toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik en van erfpacht of opstal, van één of meer van de bij deze akte ontstane appartementsrechten in de betreffende akte als kettingbeding aan zijn rechtsopvolger(s) te worden opgelegd, door middel van de woordelijke vermelding in de betreffende akte van het bepaalde in Artikel 65.3 en 65.5, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Bij niet nakoming van de hiervoor vermelde verplichting door de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsverkrijgende zal deze ten behoeve van de Vereniging een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftientwintig duizend euro (€

25.000,00) voor iedere overtreding per overgedragen Appartementsrecht, met de bevoegdheid voor de Vereniging om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen."

2. Op de ##Stallingsplaats is van toepassing het reglement van splitsing bestaande uit het bijzondere reglement van splitsing, vastgesteld bij de Akte van Splitsing Parkeerhub, 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.
3. Koper heeft een exemplaar van de reglementen ontvangen en aanvaardt de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen.
4. Koper wordt van rechtswege lid van:
 - a. vereniging van eigenaars van het gebouw/de gebouwen de Pelsteen te Hoorn, hierna te noemen: **de VvE de Lichtboom**
 - b. de vereniging van eigenaars ##, hierna te noemen: **de VvE Parkeerhub**, hierna samen te noemen: **de VvE's**, en voorts van de Beheervereniging Fietsenberging Parkeerhub Project Pelmolenpad te Hoorn, hierna te noemen: **de Beheervereniging Fietsenberging**, en is diensgevolge verplicht tot naleving van de bepalingen van de (splitsings)reglement(en) inclusief de daarin opgenomen bepalingen omtrent de VvE's, en de eventuele huishoudelijke reglementen.
5. Aangezien de VvE's zeer recent zijn opgericht, zijn er (nog) geen reserve- en/of onderhoudsfondsen. Gelet hierop is er dan ook geen opgave van de besturen van de VvE's 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's. Partijen stemmen hiermee uitdrukkelijk in.
6. Overeenkomstig het bepaalde in artikel ## van de Koopovereenkomst heeft Koper, via de door Westvaer ten behoeve van Koper opgestelde nota van afrekening, als eerste bijdrage in de aanvangskosten van:
 - a. de VvE de Lichtboom een bedrag van tweehonderd euro (€ 200,00) voldaan, en
 - b. de VvE Parkeerhub een bedrag van vijftig euro (€ 50,00) voldaan.

Artikel 2a. Bijzondere bepalingen Verrijgingsakte

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen ter zake het Opstalrecht Gemeente wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de Verkrijgingsakte, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"B. VESTIGING VAN HET RECHT VAN OPSTAL"

Ter uitvoering van de koopovereenkomst wordt door de eigenaar gevestigd en door de opstaller aanvaard het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek op:

het verkochte;

hierna eveneens te noemen: "het registergoed";

in het bijzonder in de buitenruimte aangrenzend aan de openbare ruimte, zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening, welke tekening zal worden ingeschreven in de openbare registers.

Het hiervoor omschreven perceelgedeelte wordt hierna ook wel "de zaak" genoemd.

Dit recht, hierna te noemen: "het recht van opstal", inhoudende het hebben, houden en onderhouden van voorzieningen van openbaar nut (zoals ondergrondse infrastructuur als riolering) in de buitenruimte aangrenzend aan de openbare ruimte, hierna te noemen: "de werken".

VERGOEDING

De vergoeding voor de vestiging van het recht van opstal en de vestiging van de hierna te vermelden erfdienstbaarheid aan eigenaar is begrepen in de hiervoor vermelde koopprijs.

BEPALINGEN

Artikel 1

Retributie

Ter zake de vestiging van het opstalrecht is geen retributie (eenmalig of periodiek) verschuldigd.

Artikel 2

Duur

Het opstalrecht is gevestigd voor onbepaalde tijd.

Artikel 3

Werken

Het is de eigenaar van het perceel niet toegestaan werken of roerende zaken in, aan, op of boven de openbare voorzieningen te realiseren

C. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Voor zover van toepassing wordt bij deze gevestigd ten laste van het registergoed als dienend erf en ten behoeve van het recht van opstal als heersend erf:

een erfdienstbaarheid van weg, inhoudende de verplichting van het dienend erf om te dulden dat door de opstaller aan te wijzen personen te voet en/of al dan niet met gemotoriseerde voertuigen over het dienend erf, van en naar het heersend erf gaat om te komen van én te gaan naar de openbare weg.

Het gebruik van dit overpad dient door de eigenaar van het heersend erf de minst bezwarende wijze te geschieden.

De erfdienstbaarheid staat het overige gebruik door de eigenaar van het dienend erf niet in de weg.

Het onderhoud van de eventuele (toegangs)weg is voor de eigenaar van het dienend erf."

De in de aangehaalde tekst genoemde tekening is, ondanks het bepaalde in de Verkrijgingsakte, niet ingeschreven in de openbare registers. In dat kader is deze tekening gehecht aan ##, en zal deze alsnog ter inschrijving aangeboden worden. De "de buitenruimte aangrenzend aan de openbare ruimte" is op deze tekening schetsmatig weergegeven met blauwe vlakarcering weergegeven (geen onderdeel uitmakende van de legenda), waarnaar een blauwe pijl wijst.

Artikel 2b. Bijzondere bepalingen Verkrijgingsakte

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 hetgeen is vermeld in de Verkrijgingsakte, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"D. BIJZONDERE BEPALINGEN, OVEREENKOMEN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN KETTINGBEDINGEN

1. In gemelde anterieure overeenkomst zijn de volgende bepalingen opgenomen, waarbij koper wordt aangeduid als BPD dan wel Partij, en wel:

- in artikel 7 in de leden 14, 15 en 16, woordelijk luidend:

"14. Behoudens levering aan eindgebruikers van woningen en de Parkeerhub, het vestigen van zakelijke rechten in verband met nutsvoorzieningen en het vestigen van hypotheek, is BPD niet gerechtigd Bouwkavel(s) te vervreemden, verhuren of anderszins in gebruik te geven of met een beperkt recht te bezwaren. Het voorgaande is uitgezonderd indien de Gemeente hiervoor schriftelijke toestemming heeft gegeven. Aan welke toestemming voorwaarden kunnen worden verbonden. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

15. Bij niet-naleving van het voorgaande lid, verbeurt BPD aan de Gemeente een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van €

50.000,- per werkdag tot aan de dag dat de nietnaleving daarvan is opgeheven.

16. Voor zover de Bouwkavels na toestemming van de Gemeente alsnog worden overgedragen aan een derde partij, worden de voorgaande twee leden en onderhavig lid als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW aan een rechtsopvolger opgelegd. Deze verplichting hoeft uitdrukkelijk niet te worden doorgelegd aan bij levering van het betreffende perceel aan een eindgebruiker. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden."

Ingevolge het vorenstaande worden de hiervoor aangehaalde bepalingen onder 14, 15 en 16 als kwalitatieve verplichting opgelegd, waarbij ook na te melden boetebeding is overeengekomen.

Kwalitatieve verplichting

Partijen komen overeen dat bovenstaande verplichtingen voor zoveel mogelijk kwalitatieve verbintenissen zijn als bedoeld in artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboeken dat deze verplichtingen derhalve zullen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van koper een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

De bepalingen worden bij elke vervreemding van het verkochte of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht op het verkochte of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigde(n) opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de gemeente Hoorn.

Boetebeding

Bij niet-nakoming van deze bepalingen en/of vorenstaande verplichtingen, verbeurt de nalatige partij, door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, gemelde boete te voldoen binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende aanmaning, ten behoeve van verkoper, onverminderd het recht van verkoper om nakoming van de overtreden verplichting(en) of herstel in de oorspronkelijke toestand te vorderen;

- in artikel 9, woordelijk luidend:

"1. In het geval BPD en/of Intermaris, nadat het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en een omgevingsvergunning voor het betreffende Bouwkavel is verkregen die onherroepelijk is, afziet van haar voornemen tot de realisatie van de bebouwing op de Bouwkavel na 18

maanden (een en ander met inachtneming van de in deze overeenkomst genoemde termijnen) ook na daar schriftelijk op gewezen te zijn door de Gemeente, is de Gemeente gerechtigd het Verkochte geheel of gedeeltelijk en vrij van hypotheek of overige rechten van die partij terug te kopen tegen het bedrag dat is betaald bij de levering van de betreffende Bouwkavel, zonder vergoeding van kosten, van welke aard ook.

2. Indien de Gemeente voornemens is gebruik te maken van haar terugkooprecht, stelt zij de betreffende Partij daarvan schriftelijk gemotiveerd in kennis. De teruglevering van de Bouwkavel(s) zal plaatsvinden onder de gebruikelijke garanties en verklaringen van de betreffende Partij aan de Gemeente. De kosten, aangaande het passeren van de akte, waarbij de betreffende Bouwkavel(s) alsdan wordt verkocht en geleverd aan de Gemeente, zijn voor rekening van die Partij.
3. Tevens zal die Partij in dit geval geen aanspraak kunnen maken op enige rentevergoeding over de koopprijs.
4. Het recht tot teruglevering ingevolge dit artikel vervalt zodra de betreffende Partij met de bouw van een Bouwkavel gestart is."

II. In gemeld addendum is de volgende bepaling opgenomen, waarbij koper wordt aangeduid als BPD dan wel Partij, en wel:

- in bijlage 5, zoals vermeld in artikel 3 lid 4, welke bepalingen BPD verplicht is voor de koopwoningen woordelijk op te nemen in de koopovereenkomsten (en leveringsakten) betreffende de verkoop van de woningen, woordelijk luidend:

"Artikel 27 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 werkkring 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

rechtsoptvolgers/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.

Artikel 28 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.
 5. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in lid 1 t/m 5 van dit artikel, bij overdracht van het verkochte, alsmede bij de verlening daarop van rechten, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het bepaalde in lid 1 t/m 5 van dit artikel in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 100.000,- per akte ten behoeve van de Gemeente, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen."
- in artikel 8 in de leden 3, 8, 9 en 10, woordelijk luidend:
- "3. Ten behoeve van het dulden aan de gevel van de openbare verlichting wordt een kwalitatieve verplichting gevestigd.
- Enzovoorts.
8. De kosten voor de materialen voor het aanbrengen van de voorzieningen van de openbare verlichting aan de gevels en de woongebouwen zijn voor rekening van de Gemeente. Hiervoor zal BPD danwel Intermaris een kostenoverzicht voorafgaand aan de start bouw van de desbetreffende

- fase aan de Gemeente voorleggen. Pas na akkoord van dit kostenoverzicht door de Gemeente, zullen deze kosten vergoed worden.
9. BPD legt voor de binnentuinen aan de eigenaren een recht van eerste koop voor de Gemeente op, in geval de eigenaren de betreffende gronden willen verkopen.
Gemeente heeft dit recht van eerste koop voor € 1,- waarbij de kosten voor overdracht voor verkoper zijn.
 10. Partijen spannen zich in om tot nadere afspraken te komen over het beoogde groen tegen het parkeergebouw ten aanzien van onderhoud, instandhouding, vervanging."

Partijen zijn nader overeengekomen dat door zowel door koper als verkoper afstand wordt gedaan van het hiervoor bepaalde in artikel 8 lid 9 van gemeld addendum (bepaling inzake recht van eerst koop).

Ingevolge het vorenstaande wordt de hiervoor aangehaalde bepalingen onder 3 als kwalitatieve verplichting opgelegd.

Kwalitatieve verplichting

Partijen zijn overeengekomen dat de koper moet dulden dat de gemeente openbare verlichting aan de gevel van de te bouwen opstallen zal plaatsen. Partijen komen overeen dat bovenstaande verplichting voor zoveel mogelijk kwalitatieve verbintenissen zijn als bedoeld in artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboeken dat deze verplichting derhalve zal overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van koper een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen. De bepalingen worden bij elke vervreemding van het verkochte of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht op het verkochte of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigde(n) opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de gemeente Hoorn.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard met betrekking tot het verkochte is niet gebleken.

Verkoper verklaart aanvullend dat hem geen bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard met betrekking tot het verkochte bekend zijn. Voorts wordt verwezen naar een stuk, welk stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken, op zestien april tweeduizend twintig in deel 77858 nummer 91, welk stuk betrekking heeft op het provinciaal monument Westfriese Omringdijk, welk stuk is aangehecht."

Verkoper verklaart dat wat betreft het voornoemde stuk dat betrekking heeft op het provinciaal monument Westfriese Omringdijk, niet op het Verkochte ziet.

Artikel 3. Bijzondere bepalingen Beheervereniging Fietsenberging

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 hetgeen is vermeld in de akte van levering waarbij het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de fietsenberging waarvan onder meer de woningen in het Bouwplan Blok de Klos gebruik mogen maken (het appartementsrecht kadastraal bekend Gemeente ## sectie ## nummer ##), wordt geleverd aan de Beheervereniging Fietsenberging, welke akte is verleden op ## voor ##, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen en waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

““E. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Vestiging erfdienstbaarheden de Grond/Parkeerhub en Veld de Klos/Blok de Klos Verkoper en Koper komen hierbij overeen om de hierna onder sub I en sub II omschreven erfdienstbaarheden te vestigen. BPD en Koper wensen in deze akte uitvoering te geven aan die overeenkomst en gaan daartoe bij deze over.

I. Vestiging algemene (bouw)erfdienstbaarheden de Grond en Blok de Klos

Ter uitvoering van de overeenkomst vestigen en aanvaarden BPD en Koper hierbij over en weer ten behoeve en ten laste van:

- de Grond (kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C nummer ##), waarop een parkeerhub wordt gerealiseerd onder meer bestaande uit stallingsplaatsen bestemd voor het stallen van een (motor)rijtuig## en een fietsenberging, hierna te noemen: **de Parkeerhub**;
- Veld M (kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C, nummer ##), waarop een appartementencomplex wordt gerealiseerd onder meer bestaande uit woningen, hierna te noemen: **Blok de Klos**,

de volgende erfdienstbaarheden (mede als bedoeld in artikel 5:117 lid 4 Burgerlijk Wetboek voor wat betreft de percelen die in een splitsing in appartementsrechten zijn betrokken):

de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens de realisatie van de Parkeerhub en Blok de Klos te bouwen of gebouwde opstallen 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 over- en onderbouw, inhoudende de verplichting van de

(beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van de realisatie van de Parkeerhub en Blok de Klos 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 en/of kolommen 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 (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers 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 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 balkons, ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels en leidingen ten behoeve van telecommunicatie, ontluchtingspijpen en ventilatiekokers, 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 voorwaarden en bepalingen:

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaard 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 (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers 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 de realisatie van de Parkeerhub en Blok de Klos (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burennrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden;

de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het

dienend erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van de oplevering gerealiseerde opstallen bestaande toestand overeenkomstig de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen;
de erfdienstbaarheid van kabels en leidingen, inhoudende de verplichting van de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf om te dulden dat op de voor de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf minst bezwarende wijze ten behoeve van respectievelijk gas, water en elektriciteitsvoorziening, telecommunicatie en centrale antenne inrichting de daarvoor nodige kabels en dienstleidingen in of boven de grond worden gelegd, gehouden, gerepareerd, vernieuwd en verwijderd en het daarmee belaste personeel toegang wordt verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.

II. Vestiging erfdienstbaarheden gebruik Fietsenberging

Ter uitvoering van de overeenkomst vestigen en aanvaarden BPD en Koper hierbij de volgende erfdienstbaarheid, zulks gedeeltelijk in de zin van artikel 5:118 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek:

(i) ten behoeve van:

- Veld B1-7, waarop Blok B1-7 en derhalve de daarin gelegen Woningen gerealiseerd worden (kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C, nummer 4110),
- Veld D, waarop Blok D en derhalve de daarin gelegen Woningen gerealiseerd worden (kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C, nummer ##),
- Veld M, waarop Blok de Klos en derhalve de daarin gelegen Woningen gerealiseerd worden (kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C, nummer ##),

alsmede elke Woning afzonderlijk als heersend erf; en

(ii) ten laste van de Grond (kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C, nummer # en de Fietsenberging (kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding A-##), als dienend erf,

de erfdienstbaarheid van toegang en gebruik van (de fietsenstallingsplaatsen in) de Fietsenberging, inhoudende de verplichting voor de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf om te dulden dat de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het heersend erf vierentwintig uur per dag (24u) toegang hebben tot en gebruik maken van de Fietsenberging casu quo de Grond, om te komen en gaan via de Grond naar het openbaar gebied, respectievelijk de Fietsenberging, met inachtneming van de (gebruiks)voorwaarden

(daaronder begrepen regels voor onderhoud) die de (beperkt) gerechtigde(n) tot het dienend erf daarvoor stelt/stellen, alsmede onder de volgende bepalingen:

- a. deze erfdienstbaarheid dient te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze;
- b. over het dienend erf kan slechts worden gegaan te voet en met een rijwiel over het daartoe bestemde pad/hellingbaan;
- c. 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;
- d. de (beperkt) gerechtigde(n) van het dienend erf is/zijn bevoegd het dienend erf/de Fietsenberg en/of de Grond door middel van toegangshekken, -poorten en/of -deuren en/of vergelijkbare afsluitmechanismen af te sluiten, mits de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het heersend erf, de afsluiting(en) te allen tijde kunnen openen zodat zij onbelemmerde toegang en doorgang behouden van en naar de Fietsenberg en het openbaar gebied;
- e. het onderhoud aan alsmede de eventuele vervanging van de Fietsenberg zal steeds tijdig en volledig voor rekening van en door of in opdracht van de (beperkt) gerechtigde(n) van het dienend erf plaatsvinden;
- f. de (beperkt) gerechtigde(n) van het dienend erf is/zijn bevoegd voor de erfdienstbaarheid een jaarlijkse retributie verschuldigd als bijdrage in de kosten van onderhoud, reparatie, vernieuwing en vervanging (van onderdelen) van het dienend erf/de Fietsenberg, aan de (beperkt) gerechtigde(n) van het heersend erf in rekening te brengen, welke retributie in alle redelijkheid door de (beperkt) gerechtigde(n) van het dienend erf dient te worden vastgesteld. De in de vorige zin bedoelde bevoegdheid van de (beperkt) gerechtigde(n) van het dienend erf bestaat uitsluitend indien:
 - (i) het lidmaatschap van de (beperkt) gerechtigde(n) van een tot het heersend erf behorende Woning van de Beheervereniging (te weten: Beheervereniging Fietsenberg Parkeerhub Project Pelmolendpad te Hoorn): is beëindigd (ongeacht de reden van beëindiging); en/of
 - (ii) de onder sub (i) bedoelde Beheervereniging niet (meer) gerechtigd is tot (een gedeelte van) het dienend erf.
- g. herstel van schade, welke in het kader van de uitoefening van de erfdienstbaarheid aan het dienend erf is of wordt veroorzaakt, komt voor rekening van de betreffende (beperkt) gerechtigde(n) aan wie het veroorzaken van de schade kan worden toegerekend;

- h. de erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en kan niet worden opgezegd.

2. Vestiging erfdienstbaarheid dulden groen Parkeerhub

Partijen komen hierbij overeen om de hierna omschreven erfdienstbaarheden te vestigen. Partijen wensen in deze akte uitvoering te geven aan deze overeenstemming en gaan daartoe bij deze over.

Vestiging erfdienstbaarheden dulden groen Parkeerhub

Ter uitvoering van de bovenstaande vestigen en aanvaarden Partijen hierbij de volgende erfdienstbaarheid, zulks gedeeltelijk in de zin van artikel 5:118 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek:

ten behoeve van de Grond en de Parkeerhub (kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C, nummer ##), en

ten laste van het naast- en aan de Parkeerhub gelegen perceel grond (kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C, nummer #, als dienend erf,

de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat:

- a. de rechthebbende van het heersend erf gevelgroen in het dienend erf aanplant, welk gevelgroen door middel van klimondersteuning groeit aan de Parkeerhub en daar ook onderdeel van uit maakt;
- b. voornoemd gevelgroen over het dienend erf hangt/groeit;
- c. de rechthebbende van het heersend erf), dan wel haar personeel of opdrachtnemers, toegang heeft en gebruik maakt van het dienend erf om, voor eigen rekening en risico, onderhoud te plegen aan de gevel en voornoemd gevelgroen,

onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

- i. het is aan de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf, dan wel haar personeel of opdrachtnemers, niet toegestaan zich langdurig op te houden op het dienend erf in het kader van voormeld onderhoud, zulks tenzij het voormelde langdurige oponthoud met toestemming van de eigenaar van het dienend erf gebeurt;
- ii. het is de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf toegestaan om motorische materieel zoals hoogwerkers te gebruiken en te plaatsen op het dienend erf om het gevelgroen te onderhouden;
- iii. het is verboden om in het kader van voormeld onderhoud, vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op de op het dienend erf liggende paden te plaatsen of te parkeren, die het gebruik daarvan belemmeren;
- iv. schade die ten gevolge van het gebruik maken van het dienend erf door de sub i vermelde personen ontstaat aan het dienend erf zal door de eigenaren

en gebruikers van het dienend erf worden hersteld; de eigenaren en gebruikers van het heersend erf dienen alsdan de daarmee verband houdende kosten aan de eigenaar van het dienend erf te vergoeden;

- v. alle kosten die verband houden met de uitvoering van het onderhoud aan de gevel en/of het gevelgroen aan de Parkeerhub en het gebruik van deze erfdienstbaarheid komen voor rekening en risico van de eigenaren en gebruikers van het heersend erf;
- vi. de erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en kan niet worden opgezegd."

3. Nadere inwerkingtreding erfdienstbaarheden

Voor zover nodig en nog niet gevestigd zijn/worden bij de akten van levering betreffende de overige percelen grond (waarop de Woningen op gerealiseerd worden) gelijke erfdienstbaarheden als hiervoor vermeld gevestigd.

Partijen vestigen en aanvaarden derhalve deze erfdienstbaarheden hierbij alsnog. Deze erfdienstbaarheden treden voor ieder van de tot het Project behorende kavels in werking zodra de betreffende kavel door Verkoper is overgedragen."

Artikel 4. Bijzondere bepalingen Koopovereenkomst - Parkeerhub - Koppelbepaling

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 hetgeen is vermeld in de Koopovereenkomst, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"Artikel 20 Stallingsplaats onlosmakelijk verbonden

De betreffende stallingsplaats is onlosmakelijk verbonden met de door de Verkoper gekoppelde woning. Het is Koper en/of diens rechtsopvolger niet toegestaan om de stallingsplaats te verkopen zonder de onlosmakelijk verbonden woning. Bij het niet nakomen van hetgeen beschreven in dit artikel is Koper en/of rechtsopvolger een direct opeisbare boete verschuldigd aan de VvE van de parkeerhub van € 50.000, -. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de VvE van de parkeerhub, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in dit artikel, bij overdracht van het verkochte, alsmede bij de verlening daarop van rechten, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het bepaalde in dit artikel in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 100.000, -. Ruiling van één (1) stallingsplaats tegen één (1) andere stallingsplaats tussen de eigenaren van de stallingsplaatsen (die in de VvE van de parkeerhub zijn verenigd) onderling is wel toegestaan. De stallingsplaats mag na ruiling niet afzonderlijk van de woning worden vervreemd, anders dan in de alsdan ontstane combinatie van stallingsplaats en woning, zulks op straffe van een

terstond en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) te verbeuren ten behoeve van de VvE van de parkeerhub."

Artikel 5. Bijzondere bepalingen Koopovereenkomst Woning (Energievoorziening)

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 hetgeen is vermeld in de Koopovereenkomst, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"Artikel 29 Energievoorziening Jord en kettingbeding

29.1 Verplichtingen met betrekking tot de Energievoorziening

1. Ter zake de warmte en koude voorziening van de woningen in het Gebouw hebben Verkoper en Jord met elkaar een overeenkomst gesloten voor de realisatie en instandhouding van een energievoorziening, hierna te noemen: **de Energievoorziening**,

Hierbij dient in aanmerking genomen te worden dat:

- elk appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een woning aangesloten wordt op de Energievoorziening;
 - de Energievoorziening voor Jord een aanzienlijke investering betekent;
 - een rendabele exploitatie door Jord of haar rechtsopvolger(s) van de Energievoorziening slechts mogelijk kan zijn indien voor elke woning die bij oplevering op de Energievoorziening is aangesloten, alle benodigde energie voor de verwarming en koeling van de woningen en de bereiding van warm tapwater vanuit de Energievoorziening wordt betrokken zolang deze installatie in stand wordt gehouden;
 - dat de Energievoorziening een energiezuinige wijze van warmte en koudelevering aan de woningen betekent.
2. In verband met het hiervoor bepaalde en ten behoeve van de levering van warmte en koude aan de woningen, onderdeel uitmakende van het Verkochte, verplicht Koper zich ertoe:
 - a. de aansluiting voor de levering van warmte en koude via de Energievoorziening van de leverancier van warmte en koude, dan wel diens rechtsopvolger(s), in stand te houden;
 - b. alle benodigde energie ten behoeve van de verwarming en koeling en de bereiding van warm tapwater van en naar de woningen, onderdeel uitmakende van het Verkochte, vanuit de Energievoorziening te betrekken gedurende de exploitatieperiode;

- c. aan Jord of haar rechtsopvolger(s) al de met genoemde aansluiting(en) en genoemde afname van energie samenhangende kosten te voldoen;
- d. Indien Koper (een deel van) het Verkochte niet zelf zal gebruiken, is Koper verplicht om in iedere huur- of gebruiksovereenkomst die hij aangaat aan de desbetreffende huurder of gebruiker de hiervoor onder a, b en c genoemde verplichtingen op te leggen.

29.2 Kettingbeding

1. De bovenstaande verplichtingen en bepalingen (in artikel 6.1), alsmede het in dit artikel 6.2 bepaalde dienen door iedere (opvolgende) eigenaar bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het geheel of een gedeelte van het Verkochte (voor zover het betreft de appartementsrechten met de bestemming woning), 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 Jord, dan wel diens rechtsopvolger(s), te worden bedongen en aangenomen; alsmede
 - woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen.
2. In geval van niet of niet behoorlijke nakoming - ongeacht of die niet (behoorlijke) nakoming toerekenbaar is of niet - van deze verplichting verbeurt de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsopvolgers die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen vanaf de dag dat de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde na ingebrekestelling en een termijn van veertien (14) dagen voor herstel, in verzuim is een boete van tienduizend euro (tienduizend euro (€ 10.000,00) alsmede een boete van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per dag dat de niet nakoming voortduurt ten behoeve van Jord, dan wel diens rechtsopvolger(s), met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.
3. Het bepaalde in Artikel 6.1 en Artikel 6.2 kwalificeert als een derdenbeding (artikel 6:253 Burgerlijk Wetboek) dat hierbij door Verkoper namens Jord wordt bedongen en aanvaard.

Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de verplichtingen tussen Koper en Jord, dan wel diens rechtsopvolger(s), voortvloeiende uit de in dit artikel genoemde overeenkomst(en)". Waar in bovenstaande aanhaling wordt verwezen naar artikel 6.1 en 6.2 wordt bedoeld de aangehaalde tekst in artikel 29.1 en 29.2.

Kwalitatieve Verplichting

Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen welke kunnen worden gelezen als een dulden of niet-doen hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting zal overgaan op degenen die de Woning onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.

Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.

Artikel 6. Bijzondere bepalingen Koopovereenkomst Woning (instandhoudingsverplichtingen Gemeente Hoorn)

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 hetgeen is vermeld in de Koopovereenkomst, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"Artikel 33 Instandhoudingen

De Koper en/of diens rechtsopvolger(s) en /of gebruikers van het Verkochte moet(en) - zonder vergoeding daarvoor te kunnen eisen – gedogen, dat voorzieningen ten behoeve van doorvoer van energie en signalen voor openbare nutsdoeleinden in, op, aan of boven het Verkochte en de daarop te realiseren bebouwing worden aangebracht en dat met betrekking tot die voorzieningen werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de aanwijzing van de gemeente en/of de nutsbedrijven. De Koper en/of bedoelde rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht deze voorziening in stand te houden. Voor alle instandhoudingsverplichtingen wordt verwezen naar de concept akte van levering."

In aanvulling van bovenstaande en het bepaalde in artikel 8 lid 3 van de anterieure overeenkomst (zoals aangehaald onder Artikel 2a), is Verkoper met de Gemeente Hoorn overeengekomen dat dat onderstaande kwalitatieve verplichting wordt opgenomen in iedere akte van levering in het Project, waaronder begrepen het Bouwplan.

Kwalitatieve verplichting ten behoeve van openbare verlichting

1. Op (gedeelten van) de percelen, kadastraal bekend **gemeente Hoorn, sectie C, nummer ##**, wordt het Project gerealiseerd. In dat kader worden er meerdere gebouwen gerealiseerd, waaronder mede begrepen ##Blok B en de Perceelhub##.

In de gevel van die gebouwen één of meer schakelkasten wordt gerealiseerd. De schakelkasten worden geacht, ongeacht de positionering in de gevel,

onderdeel uit te maken van het openbaar gebied nu de voeding van de schakelkast via een mantelbuis wordt aangesloten op de openbare stroomvoorzieningen van de gemeente.

Aan de schakelkast wordt vervolgens de openbare verlichting aangesloten en deze openbare verlichting wordt via ophangpunten en een controledraad aangehaakt aan casu quo bevestigd aan (een of meer) de te realiseren gebouwen.

Voorname voorzieningen worden aangelegd en ingepast in het Project en dienen constructief te voldoen aan de voorwaarden van de gemeente.

2. Koper is verplicht wat betreft ##Blok B en de Parkeerhub##:

- om voornoemde aan te leggen voorzieningen in het kader van de openbare voorzieningen, zoals deze zich na eerste afbouw van het te realiseren Project en/of realisatie van de openbare verlichting op het ##Perceel Blok B respectievelijk het Perceel Parkeerhub## bevinden, te dulden;
- om te dulden dat voornoemde voorzieningen door de gemeente worden onderhouden en zo nodig vernieuwd.

In aanvulling op voornoemde duldverplichtingen is het Koper niet toegestaan om de voornoemde voorzieningen te verwijderen en/of andere handelingen te verrichten ten aanzien van de voorzieningen.

3. Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen welke kunnen worden gelezen als een dulden of niet-doen hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting zal overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.

Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.

Artikel 7. Bijzondere bepalingen Koopovereenkomst Parkeerhub

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 hetgeen is vermeld in de Koopovereenkomst, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"Artikel 20 Stallingsplaats onlosmakelijk verbonden

De betreffende stallingsplaats is onlosmakelijk verbonden met de door de Verkoper gekoppelde woning. Het is Koper en/of diens rechtsopvolger niet toegestaan om de

stallingsplaats te verkopen zonder de onlosmakelijk verbonden woning. Bij het niet nakomen van hetgeen beschreven in dit artikel is Koper en/of rechtsopvolger een direct opeisbare boete verschuldigd aan de VvE van de parkeerhub van € 50.000, -. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de VvE van de parkeerhub, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in dit artikel, bij overdracht van het verkochte, alsmede bij de verlening daarop van rechten, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het bepaalde in dit artikel in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 100.000, -. Ruiling van één (1) stallingsplaats tegen één (1) andere stallingsplaats tussen de eigenaren van de stallingsplaatsen (die in de VvE van de parkeerhub zijn verenigd) onderling is wel toegestaan. De stallingsplaats mag na ruiling niet afzonderlijk van de woning worden vervreemd, anders dan in de alsdan ontstane combinatie van stallingsplaats en woning, zulks op straffe van een terstond en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) te verbeuren ten behoeve van de VvE van de parkeerhub."

Artikel 8. Bijzondere bepalingen Akte (O)RVO Energievoorziening

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 hetgeen is vermeld in de Akte RVO Energievoorziening, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

[...].

Voorts wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de Akte ORVO Energievoorziening, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

[...].

Artikel 9. Instandhoudingsverplichting infiltratiekratten

1. Koper is, al dan niet als lid van de VvE de Lichtboom, jegens de VvE de Lichtboom, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om de door of in opdracht van Verkoper aan te leggen infiltratiekratten onder het straatwerk op de begane grond op het Perceel Blok de Klos, een en ander zoals aangegeven op de Situatietekening Blok de Klos, en zoals deze zich na eerste afbouw van het Bouwplan Blok de Klos op het Perceel Blok de Klos bevinden, in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van de VvE de Lichtboom.

2. De verschuldigdheid van een boete laat onverlet de verplichting tot nakoming van het beding waaraan het boetebeding verbonden is.
3. Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen welke kunnen worden gelezen als een dulden of niet-doen hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting zal overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Woning zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.
Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.
4. Koper is jegens de VvE de Lichtboom, voor wie Verkoper 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 de Woning 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 Koper 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 VvE de Lichtboom, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftientigduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan de VvE de Lichtboom bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen. Indien een rechthebbende van de Woning de Woning heeft overgedragen met inachtneming van dit artikel, dan is die rechthebbende jegens de VvE de Lichtboom bevrijd van en gekweten voor de in dit artikel vermelde verplichtingen.
5. Gedurende de eerste vijf (5) jaar na heden bestaan de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen niet uitsluitend jegens de VvE de Lichtboom, maar tevens als zelfstandige verplichting jegens Verkoper.

Artikel 10. Instandhoudingsverplichting plantenbakken

1. Koper is, al dan niet als lid van de VvE de Lichtboom, jegens de VvE de Lichtboom en de Gemeente Hoorn, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om de door of in opdracht van Verkoper aan te leggen plantenbakken, een en ander zoals aangegeven op de Situatietekening en zoals deze zich na eerste afbouw van het Bouwplan op het

Perceel Blok de Klos bevinden, in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van de VvE de Lichtboom en de Gemeente Hoorn.

2. De verschuldigdheid van een boete laat onverlet de verplichting tot nakoming van het beding waaraan het boetebeding verbonden is.
3. Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen welke kunnen worden gelezen als een dulden of niet-doen hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting zal overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.
Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.
4. Koper is jegens de VvE de Lichtboom en de Gemeente Hoorn, voor wie Verkoper 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 Verkochte 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 Koper 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 ##, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan de VvE de Lichtboom en 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 Verkochte het Verkochte heeft overgedragen met inachtneming van dit artikel, dan is die rechthebbende jegens de VvE de Lichtboom en de Gemeente Hoorn bevrijd van en gekweten voor de in dit artikel vermelde verplichtingen.
5. Gedurende de eerste vijf (5) jaar na heden bestaan de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen niet uitsluitend jegens de VvE de Lichtbooms en de Gemeente Hoorn, maar tevens als zelfstandige verplichting jegens Verkoper.

Artikel 11. Aanvaarding door Koper

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

E. OVERIG

Artikel 1. Woningborg-garantie

Het Verkochte maakt deel uit van een door Woningborg N.V. geregistreerd project. Door voormelde rechtspersoon is aan Koper een waarborgcertificaat uitgereikt. De rechtsopvolger van Koper kan met inachtneming van de toepasselijke Garantie- en Waarborgregeling binnen de garantietermijn de rechten uit voormeld certificaat uitoefenen.

Artikel 2. Omzetbelasting (en vrijstelling) overdrachtsbelasting

1. Verkoper is ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het Verkochte 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 Verkochte van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd.
2. Verkoper garandeert dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Partijen doen hierbij een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat ter zake de verkrijging van het Verkochte geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Artikel 3. Volmacht

De volmacht van Verkoper blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan de Akte van Splitsing.

Artikel 4. Woonplaatskeuze

Voor zover voormeld adres van Koper is gelegen buiten Nederland kiest Koper voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van Westport te ##Amsterdam.

Artikel 5. 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 Verkochte 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 Verkoper 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 Koper kenbaar worden gemaakt, onder duidelijke vermelding van hetgeen zal worden aangepast. Voormelde volmacht vervalt vijf (5) jaar na voltooiing van het onderhavige appartementencomplex.

2. Koper verleent hierbij een onherroepelijke volmacht aan:
 - a. het bestuur van de VvE de Lichtboom, waarvan Koper 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 Blok de Klos 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 Blok de Klos;
 - b. het bestuur van de VvE Parkeerhub, waarvan Koper 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 Parkeerhub 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 de Parkeerhub.
3. Indien en voor zover zulks met het oog op kleine (bouwkundige) wijzigingen tijdens de bouwfase noodzakelijk zal zijn, verleent Koper bij deze onherroepelijke volmacht aan Verkoper, 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 Blok de Klos, respectievelijk de Parkeerhub.

4. Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) ter zake het Verkochte is jegens Verkoper respectievelijk de VvE de Lichtboom casu quo de VvE Parkeerhub verplicht om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Woning casu quo de Stallingsplaats 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 Koper 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 Verkoper respectievelijk de VvE de Lichtboom casu quo de VvE Parkeerhub, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) voor iedere overtreding ten behoeve van Verkoper respectievelijk de VvE de Lichtboom casu quo de VvE Parkeerhub.
- Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan Verkoper respectievelijk de VvE de Lichtboom casu quo de VvE Parkeerhub bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.

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