

SWI\##  
dossier ## (2021.1818)  
versie 6 december 2021

### LEVERING

- NB 1: wijzigingen van deze conceptakte (na ondertekening van de koop- en/of aannemingsovereenkomst) 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;
- NB 2: ingeval van tegenstrijdigheid, interpretatieverschillen en/of andersoortige afwijkingen prevaleert de tekst opgenomen in de uiteindelijk te passeren akte(n).

Vandaag, ##, verschijnen voor mij, ##:

1. ##, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de statutair te Maassluis gevestigde en feitelijk te 2612 PA Delft, Poortweg 2, gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **OC Balkon Beheer B.V.**, inschrijfnummer Kamer van Koophandel 24325443, welke vennootschap daarbij handelde als enig behorend venoot van de te 2612 PA Delft, Poortweg 2, kantoor houdende commanditaire vennootschap **Ontwikkelingscombinatie Balkon Maassluis C.V.**, inschrijfnummer Kamer van Koophandel 24325448, hierna ook te noemen: "**verkoper**"; en
2. ##  
hierna##, zowel samen als ieder afzonderlijk, ook te noemen: "**koper**".

Verkoper en koper verklaren het navolgende:

#### A. BESTEMMINGSPLANGEBIED "HET BALKON".

Verkoper heeft een appartementengebouw, omvattende tweeëndertig woningen met bijbehorende bergingen en zesendertig stallingplaatsen, ontwikkeld op een perceel bouwgrond, gelegen in het bestemmingsplangebied "Het Balkon", aan de Hoekwant te Maassluis, kadastraal bekend gemeente Maassluis, sectie A, nummer ##, ongeveer groot ## are en ## centiare, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, hierna ook te noemen: "**het terrein**".

#### B. VOORAFGAANDE VERKRIJGING.

Het terrein is door verkoper - onder een ontbindende voorwaarde - verkregen door opneming in het daartoe bestemde register van het kadaster op zeven juli tweeduizend zes in deel 50210, nummer 36, van een afschrift van een akte van levering

op zes juli tweeduizend zes verleden voor mr. H.L.A.M. Lohman, notaris te Rotterdam. Deze akte houdt onder meer in kwitantie voor de betaling van de koopprijs. Vervolgens is bij akte op acht oktober tweeduizend zeven verleden voor mr. drs. F.B. Remmerswaal, destijds notaris te Westland, van welke akte een afschrift is opgenomen in het daartoe bestemde register van het kadaster op diezelfde dag in deel 53243, nummer 94, geconstateerd dat de ontbindende voorwaarde waaronder het terrein door verkoper is verkregen, is vervallen.

C. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN.

Verkoper heeft het terrein met het daarop te realiseren appartementengebouw gesplitst in appartementsrechten bij akte op ## verleden voor ##, van welke akte een afschrift is opgenomen in het daartoe bestemde register van het kadaster op ## in deel ##, nummer ##.

D. KOOPOVEREENKOMST.

Verkoper heeft blijkens een door partijen ondertekende overeenkomst van verkoop en koop, deze overeenkomst hierna ook te noemen: "**de koopovereenkomst**", aan koper verkocht, die blijkens die overeenkomst van verkoper heeft gekocht:

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

1. het onverdeeld ##/vierduizend zeshonderd éénentachtigste aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het perceel grond met het daarop te stichten appartementengebouw met toebehoren, gelegen aan de Hoekwant te Maassluis, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Maassluis, sectie A, nummer ##, ongeveer groot ## are en ## centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend; en
2. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met toebehoren op de ##begane grond##eerste##tweede##derde##vierde ##verdieping met bijbehorende berging en stallingsplaats##en in de stallingsgarage, plaatselijk bekend Hoekwant ## te Maassluis,

hierna ook te noemen: "**het verkochte**".

E. LEVERING.

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die bij deze <H> ##ieder voor de onverdeelde helft aanvaardt:

het verkochte.

F. GEBRUIK.

Koper verklaart het verkochte na voltooiing te gaan gebruiken als woning met berging en parkeerplaats##en.

G. KOOPSOM.

1. De koopsom voor het verkochte ## (waarin is begrepen het tot heden krachtens na te melden aannemingsovereenkomst verschuldigde deel van de aanneemsom) bedraagt ##, inclusief omzetbelasting.
2. Koper heeft de koopsom ## met de daarover verschuldigde rente en omzetbelasting voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van Westport Notarissen N.V.
- ##3. Voor het geval de koopsom en/of de kosten (deels) uit privé vermogen, maar voor ongelijke delen, door kopers worden gefinancierd, zal er voor degene die meer heeft gefinancierd slechts een nominale vordering ontstaan.

#### H. KWITANTIE.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de hiervoor onder artikel G lid 2 vermelde betaling.

#### I. UITBETALING GELDEN.

Verkoper stemt er mee in dat het totaal betaalde bedrag onder berusting blijft van mij, notaris, tot gebleken is dat het verkochte is geleverd vrij van hypotheken en beslagen.

#### J. AANNEMINGSOVEREENKOMST.

Koper heeft (als deelgerechtigde) met de vennootschap onder firma: Waal, kantoorhoudende aan de Schiedamsedijk 22 te 3134 KK Vlaardingen, inschrijfnummer Kamer van Koophandel: 24174530, een aannemingsovereenkomst gesloten voor de bouw van het appartementengebouw, waarvan het verkochte deel uitmaakt.

#### K. BEPALINGEN EN BEDINGEN.

De koopovereenkomst is gesloten onder toepassing van onder meer de volgende bepalingen en bedingen:

1. Kosten en belastingen.

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastraal tarief, zijn in de koopsom begrepen.
2. Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.
  - a. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die, tenzij in deze akte of in de koopovereenkomst anders is vermeld:
    1. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook;
    2. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken dan wel met inschrijvingen daarvan;
    3. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
    4. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens erfdiensbaarheden; en
    5. niet belast is met andere lasten en beperkingen.
  - b. Indien de hiervoor vermelde grootte van het in de splitsing betrokken

perceel of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening aangegeven maat of grootte, verleent eveneens aan geen der partijen enig recht.

3. Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico.
  - a. De feitelijke levering van het verkochte aan koper vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.
  - b. Alle baten en lasten, welke ter zake het verkochte geheven worden, zijn vanaf heden voor rekening van koper, met dien verstande dat de zakelijke lasten en belastingen over de lopende termijnen niet worden verrekend.
  - c. Koper draagt vanaf heden het risico van (zijn aandeel in) het terrein. Gedurende de (af)bouw is het risico van het appartementengebouw voor rekening van Waal, voornoemd.
4. Titelbewijzen en bescheiden.

Verkoper heeft nog belang bij de op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze niet aan koper zijn afgegeven.

Op eerste verzoek van koper zal een kopie van bedoelde titelbewijzen en bescheiden aan koper worden afgegeven.
5. Garanties/verklaringen.

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst door partijen afgelegde verklaringen en verstrekte garanties met betrekking tot het gebruik en de (milieu)technische staat van het verkochte blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voor zover deze nog van kracht kunnen zijn.

L. PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN.

##Uit het daartoe bestemde register van het kadaster blijkt dat met betrekking tot het verkochte geen beperkingen voortvloeiende uit de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (WKPB) bekend zijn.

M. ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF OVERIGE BEPERKINGEN.

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of overige beperkingen wordt verwezen naar:

1. vermelde akte van levering de dato zes juli tweeduizend zes, in welke akte de volgende tekst is aangehaald en in welke tekst met "ondernemer" de Ontwikkelingscombinatie Balkon Maassluis C.V. wordt bedoeld, woordelijk luidende als volgt:  
*"Koper heeft zich in de Koopovereenkomst jegens Verkoper verbonden om de bepalingen, zoals weergegeven in bijlage 13 van de Koopovereenkomst in*

geval van overdracht van een door of voor rekening van Koper of diens rechtsopvolger(s) op het Verkochte te realiseren woning aan een Koper van die woning ten behoeve van Verkoper op te leggen en in verband daarmee de bepalingen van bijlage 13 van de Koopovereenkomst in de betreffende akte van levering woordelijk op te doen nemen. Bijlage 13 van de Koopovereenkomst luidt:

**"A. GEDOOGBEPALING**

1. Verkrijger gedooft om niet, dat voor openbare doeleinden op, in, aan of boven de grond en de opstallen, zoveel en zodanige leidingen, kabels, verdeelkasten, draden, palen, isolatoren, rosetten en/of aanduidingsborden voor openbare doeleinden worden aangebracht, onderhouden en/of gewijzigd, als burgemeester en wethouders van de gemeente Maassluis – hierna "de Gemeente" – nodig achten. Deze voorwaarde geldt ook indien de Gemeente dit noodzakelijk acht voor de nutsbedrijven die de gas-, water-, elektriciteitsvoorzieningen alsmede de centrale antenne-inrichting in de Gemeente verzorgen. De plaats waar en de wijze waarop die voorwerpen zullen worden aangebracht, zal door de Gemeente zoveel mogelijk in overleg met Verkrijger, worden vastgesteld. Verkrijger verplicht zich boven de gelegde leidingen en kabels, voor zover het ondergrondse kabels en leidingen etc. betreft, tot op ten minste één meter uit het hart daarvan geen beplanting uitgezonderd gras of éénjarige beplanting, aan te brengen.
2. Alle aangebrachte en aan te brengen voorzieningen blijven in beheer bij en economisch eigendom van die instantie die deze aanbrengt casu quo heeft aangebracht.
3. Ondernemer bedingt van Verkrijger ten behoeve van de betrokken instanties een en ander met inachtneming van het grondwettelijk huisrecht de toegang ten behoeve van het onderhoud, inspectie of anderszins tot al hetgeen in verband met die voorzieningen, het wegnemen ervan en het in redelijkheid meewerken aan het vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden of opstalrechten als door de instanties mocht worden verlangd.

Voor zover instanties terzake van de overdracht van de onroerende zaken de feitelijke vestiging van erfdienstbaarheden en opstalrechten als hiervoor bedoeld verlangen, verplichten Ondernemer en verkrijger zich daaraan mede te werken, Ondernemer in die zin, dat hij voor zoveel Verkrijger dit vraagt de procedures begeleidt en ondersteunt, Verkrijger in die zin dat hij de erfdienstbaarheden en rechten in feite verleent.

4. *Schade als gevolg van het aanbrengen, onderhouden of wijzigen van de meerbedoelde voorwerpen, zal door of vanwege en voor rekening van de (economische) eigenaar van de hiervoor bedoelde voorzieningen worden hersteld of vergoed.*
5. *De hoogte van eventuele schadevergoeding als bedoeld sub 4 wordt na overleg vastgesteld door de Gemeente. Voor het grondgebruik van de hiervoor bedoelde casu quo nader te omschrijven voorzieningen behoeft geen vergoeding te worden betaald.*
6. *Ten behoeve van de hiervoor bedoelde nutsvoorzieningen wordt een kwalitatieve verplichting opgenomen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Deze geldt eveneens ten behoeve van de gebruikers van de grond.*
7.
  - a. *Ongeacht de reden der nalatigheid verbeurt de Verkrijger bij overtreding of niet nakoming van de verplichtingen uit deze gedoogbepaling voor iedere maand of gedeelte daarvan, dat de verboden toestand duurt, na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders van de Gemeente en na verloop van de daarin gestelde termijn een boete, overeenkomende met twee procent van de totale koopsom volgens de koopovereenkomst, op welk bedrag de door de Gemeente terzake van wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.  
*Een ingebrekestelling als bedoeld wordt evenwel niet verzonden, dan nadat de Verkrijger ten minste één maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand opmerkzaam is gemaakt en blijft achterwege, indien de verboden toestand gedurende deze maand ten genoegen van burgemeester en wethouders van de Gemeente is opgeheven.**
  - b. *Naast het gestelde sub a. behoudt de Gemeente zich het recht voor bij niet nakoming van de gedoogbepaling in rechte nakoming te vorderen.*

#### **B. KETTINGBEDING**

*Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte of vestiging van zakelijke rechten daarop, waardoor het gebruik van het verkochte door een ander of door anderen wordt verkregen moet de volgende bepaling worden opgenomen:*

1. *Tenzij burgemeester en wethouders van de Gemeente hebben toegestaan dat van het bepaalde in de voorwaarden wordt afgeweken, moet bij elke vervreemding van het verkochte, het zij gedeeltelijk, of bij vestiging van beperkte genotsrechten daarop, waardoor het gebruik van anderen wordt*

verkregen, het hiervoor onder het kopje gedoogbepaling en boete gedoogbepaling alsmede de onderwerpelijke bepaling (kettingbeding) evenals de bijzondere bepalingen gesteld ter uitvoering daarvan, aan elke eigenaar of beperkte gerechtigde worden opgelegd, zulks op straffe van verbeurte door de overdragende partij, die dit verzuimt en in geval meerdere partijen als overdragende partijen optreden door hen als hoofdelijke debiteuren, van een door het enkele feit der overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan de Gemeente verschuldigde boete ten bedrage van tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00).

2. Het hiervoor sub 7.a opgenomen boetebedrag alsmede het in deze bepaling opgenomen boetebedrag wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het prijsindexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek van de gezinsconsumptie, reeks voor werknemersgezinnen, groepstotaal (2000=100), dan wel een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het Centraal Bureau voor de Statistiek het genoemde prijsindexcijfer niet meer hanteert.

### **C. ANTISPECULATIEBEDING**

1. Het is Verkrijger niet geoorloofd tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte aan derden, verlening van een zakelijk genotsrecht daaronder begrepen, over te gaan binnen vijf (5) jaren na heden {lees na de onderhavige eigendomsoverdracht}.
2. Ondernemer kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van Verkrijger vrijstelling verlenen ten aanzien van het hiervoor onder C.1 gestelde.
3. Indien vrijstelling wordt verleend ten aanzien van het hiervoor onder C.1 gestelde, is Verkrijger uiterlijk bij vervreemding een vergoeding aan Ondernemer verschuldigd.

Deze vergoeding bedraagt een percentage van de waarde van het verkochte, overeenkomstig het hierna onder C.5 bepaalde, bij vervreemding door Verkrijger, verminderd met het totaalbedrag van:

- de kosten van verkrijging in eigendom van het verkochte geïndexeerd met het prijsindexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek van de gezinsconsumptie, reeks voor werknemersgezinnen, groepstotaal (2000=100), dan wel een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het Centraal Bureau voor de Statistiek het genoemde prijsindexcijfer niet meer hanteert;
- de kosten van overdracht van het verkochte; en

- de kosten van bouwkundige verbeteringen met betrekking tot het verkochte, mits deze blijken uit door Verkrijger over te leggen nota's van derden. Hierop dienen eventueel ontvangen subsidies in mindering te worden gebracht.
4. Het percentage voor het vaststellen van de vergoeding bedraagt:
- in het eerste jaar éénhonderd procent (100%);
  - in het tweede jaar tachtig procent (80%);
  - in het derde jaar zestig procent (60%);
  - in het vierde jaar veertig procent (40%);
  - in het vijfde jaar twintig procent (20%).

Na vijf jaren behoeft geen vergoeding meer betaald te worden.

5. De waarde van het verkochte bij vervreemding is gelijk aan de verkoopprijs, verminderd met de verkoopkosten tot een maximum van drie procent (3%) van de bedongen verkoopprijs, welke Verkrijger van de hem opvolgende nieuwe Verkrijger ontvangt, tenzij Ondernemer van oordeel is dat genoemde waarde de verkoopprijs overtreft.

De waarde wordt in het laatste geval vastgesteld door drie deskundigen. Deze deskundigen dienen gecertificeerde makelaars in onroerende goederen te zijn. Eén deskundige wordt door Verkrijger benoemd, een andere deskundige door Ondernemer en vervolgens wijzen deze benoemde deskundigen samen een derde deskundige aan. Indien de benoeming der deskundigen om welke reden dan ook niet mogelijk is, dan wel dat de deskundigen niet tot een waardeoordeel komen, zal het alsdan ontstane geschil worden voorgelegd aan een bevoegde rechter. Gedurende de periode vanaf de ontvangst van een schriftelijk verzoek tot geschilbeslechting tot en met de datum waarop de commissie van deskundigen beslist casu quo de rechter vonnis wijst, wordt de hiervoor onder C1 genoemde termijn van vijf jaar van rechtswege gestuit. Indien bovenstaande berekeningswijze tot een negatief bedrag leidt, bedraagt de vergoeding nihil.

6. *Uitbreiding en uitzondering begrip vervreemding.*

Onder *vervreemding* wordt mede verstaan de overdracht in eigendom, inbreng in een (personen)vennootschap alsmede de verkoop door een hypotheekhouder, beslaglegger of faillissementscurator, overdracht van economische eigendom, uitgifte in erfpacht of opstal of anderszins met beperkte rechten bezwaren behoudens het vestigen van het recht van hypotheek.

*Niet als vervreemding wordt beschouwd de verdeling van een gemeenschap op grond van huwelijk, geregistreerd partnerschap,*



*nalatenschap waarin het verkochte zich mocht bevinden of verdeling na gezamenlijke verkrijging bij samenwoners. In dat geval komt de hierna te melden betalingsverplichting te rusten op de verkrijger(s). Voor de verkrijger uit de verdeling zal als basisprijs gelden die basisprijs die voor de onderhavige Verkrijger geldt.*

7. *In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het hiervoor onder C.1 tot en met C.6 bepaalde kan aan degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van Ondernemer een direct opeisbare, niet voor compensatie of verrekening vatbare boete worden opgelegd ter hoogte van de kosten van verkrijging door verkrijger van het verkochte, onverminderd het recht van Ondernemer om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt.*

#### **D. KETTINGBEDING**

*Tenzij Ondernemer toestaat dat van het hierboven bepaalde wordt afgeweken, moeten bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte of vestiging van zakelijke rechten daarop, waardoor het gebruik van het verkochte door een ander of door anderen wordt verkregen binnen vijf jaar na de eigendomsoverdracht van Ondernemer aan Verkrijger, de hierboven sub C.1 tot en met C.7 omschreven bepalingen, alsmede de onderhavige bepaling, aan elke opvolgende eigenaar casu quo alle opvolgende eigenaren worden opgelegd en door de verkrijger ten behoeve van Ondernemer worden aangenomen, onder verbeurte van een door het enkele feit der overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan Ondernemer verschuldigde boete ten bedrage van tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00).”*

2. een akte van levering op ## verleden voor ##, waarin het navolgende woordelijk is vermeld:

*“##. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN*

1. *Ter uitvoering van hetgeen partijen bij de koopovereenkomst met elkaar zijn overeengekomen worden bij deze, ter legalisering van eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties, de navolgende erfdienstbaarheden verleend en aangenomen:  
zulks over en weer, ten behoeve en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Maassluis, sectie A, nummer ##, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, en ten laste en ten behoeve van de nabijgelegen (voor de bouw van een tweetal appartementengebouwen bestemde) gedeelten van het perceel kadastraal bekend gemeente Maassluis, sectie A, nummer ##, waaraan*

door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen/perceelsgedeelten met de daarop nog te stichten appartementengebouwen zich (onmiddellijk na voltooiing van de bouw) ten opzichte van elkaar (zullen) bevinden blijft gehandhaafd, zonodig in stand wordt gehouden en vernieuwd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels, afvoer van hemelwater, grondwater (drainage), gootwater door gemeenschappelijke hemelwaterafvoeren, rioleringswerken of anderszins, eventuele inbalkingen en inankeringen, over- en onderbouw, toevoer van licht en lucht, alsmede uitzicht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen; deze erfdienstbaarheden zullen blijven bestaan, ook al mochten de heersende erven zowel door bebouwing, verbouwing als anderszins van aard en/of bestemming worden veranderd, waardoor verzwaring van die erfdienstbaarheden mocht plaats hebben.

Deze erfdienstbaarheden houden mede de verplichting in voor de eigenaar van een dienend erf om toe te staan dat op of in het dienend erf de nodige werkzaamheden aan de betreffende voorzieningen worden uitgeoefend.

2. (enzovoorts)

Wegens de vestiging van deze erfdienstbaarheden is geen retributie verschuldigd."

3. een akte van levering op ## verleden voor ##, waarin het navolgende woordelijk is vermeld:

"##. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN.

Ter uitvoering van hetgeen partijen bij de koopovereenkomst met elkaar zijn overeengekomen worden bij deze, ter legalisering van eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties, de navolgende erfdienstbaarheden verleend en aangenomen:

zulks over en weer, ten behoeve en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Maassluis, sectie A, nummer ##, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, en ten laste en ten behoeve van de aangrenzende (voor de bouw van een uit ## woningen bestaand appartementengebouw bestemd) gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Maassluis, sectie A, nummer ##, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen/perceelsgedeelten met de daarop nog te stichten

*appartementengebouwen zich (onmiddellijk na voltooiing van de bouw) ten opzichte van elkaar (zullen) bevinden blijft gehandhaafd, zonodig in stand wordt gehouden en vernieuwd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels, afvoer van hemelwater, grondwater (drainage), gootwater door gemeenschappelijke hemelwaterafvoeren, rioleringswerken of anderszins, eventuele inbalkingen en inankeringen, over- en onderbouw, toevoer van licht en lucht, alsmede uitzicht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen; deze erfdienstbaarheden zullen blijven bestaan, ook al mochten de heersende erven zowel door bebouwing, verbouwing als anderszins van aard en/of bestemming worden veranderd, waardoor verzwaring van die erfdienstbaarheden mocht plaats hebben.*

*Deze erfdienstbaarheden houden mede de verplichting in voor de eigenaar van een dienend erf om toe te staan dat op of in het dienend erf de nodige werkzaamheden aan de betreffende voorzieningen worden uitgeoefend. Wegens de vestiging van deze erfdienstbaarheden is geen retributie verschuldigd."*

4. vermelde akte van splitsing, waarin het navolgende woordelijk is vermeld:

"Artikel 37.7

Aan Artikel 37 wordt toegevoegd:

*"37.7 Een Privé-gedeelte dat (mede) bestemd is tot stallingsplaats voor motorvoertuigen mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Vergadering niet worden gebruikt door (een) andere(n) dan (een) bevoegde Gebruiker(s) van de zich in het Gebouw bevindende Privé-gedeelten."*

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

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

#### N. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN.

1. Zolang de gemeente Maassluis en/of verkoper rechthebbende(n) is/zijn van perceelsgedeelten, welke grenzen aan het in de splitsing betrokken perceel, zal koper nimmer een beroep doen op het recht als bedoeld in de artikelen 46 en 49 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de gemeente Maassluis en/of verkoper niet verplicht is/zijn of kan/kunnen worden om mee te werken aan het plaatsen van - of bij te dragen in de kosten van - afpalingstekens en/of grensafscheidingen.

2. Koper verplicht zich ten opzichte van de gemeente Maassluis om (de toegang tot) de tot het verkochte behorende stallingsplaats(en) voor (een) motorvoertuig(en) niet te verwijderen en daarop geen voorwerpen te plaatsen of beplantingen aan te brengen waardoor deze niet meer als stallingsplaats(en) voor (een) motorvoertuig(en) kan/kunnen worden gebruikt. Ook zal koper de stallingsplaats(en) niet door middel van een afscheiding zodanig afsluiten dat deze vanaf de openbare weg niet meer met (een) motorvoertuig(en) bereikbaar is/zijn. Overigens is koper verplicht de tot het verkochte behorende stallingsplaats(en) niet anders te gebruiken dan voor het parkeren van (een) motorvoertuig(en).
3. Het is koper niet toegestaan wijzigingen aan te brengen in het kleurenschema met betrekking tot het schilderwerk van het verkochte.
4. Het is koper niet toegestaan om het profiel van de tot het appartementengebouw behorende tuin (duintuin) te veranderen of te egaliseren.
5. De sub 1, 2, 3 en 4 vermelde verplichtingen en - voor zoveel nodig ook de onder M aangehaalde gedoogbepalingen worden bij deze aan koper opgelegd en door koper aanvaard als kwalitatief (derden)beding als bedoeld in artikel 6:252 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van verkoper, de gemeente Maassluis respectievelijk de desbetreffende (nuts)instelling(en), voor wie verkoper verklaart dit beding te aanvaarden, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte met de daarop te realiseren opstallen zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.  
Degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik met betrekking tot het verkochte zal/zullen verkrijgen is/zijn eveneens aan vermelde verplichtingen gebonden.

O. VERPLICHTINGEN TOT HANDHAVING.

Koper verplicht zich ten opzichte van de gemeente Maassluis om het/de tijdens de bouw eventueel op/in het terrein aan te brengen beplanting in de tuin (duintuin), keerwand(en) en/of drainageleiding(en) (eventueel voorzien van inspectie- en/of doorspoelputten), in goede staat te handhaven.

Verkoper garandeert dat Waal, voornoemd, gedurende drie jaar na oplevering van het appartementengebouw het onderhoud van de duintuin namens koper en de overige appartementseigenaars voor zijn rekening zal nemen.

P. BOETEBEDING.

Bij niet-nakoming van het hiervoor onder N en O bepaalde is koper voor iedere dag waarin hij - na ingebrekestelling vanaf de achtste dag - in gebreke blijft ten behoeve van de gemeente Maassluis een boete verschuldigd van vijf honderd euro

(€ 500,00), onverminderd de bevoegdheid voor de gemeente Maassluis om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Deze boete is dadelijk opeisbaar na verloop van de in de ingebrekestelling vermelde termijn en niet voor verrekening vatbaar.

Q. KETTINGBEDING.

Bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- of genotsrecht van het verkochte of een gedeelte daarvan, moet het hiervoor onder N, O en P bepaalde, alsmede het onderhavige kettingbeding aan de nieuwe verkrijger in eigendom of enig zakelijk gebruiks- of genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente Maassluis respectievelijk verkoper worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- en genotsrecht worden overgenomen, zulks op verbeurte door koper of iedere opvolgende eigenaar of zakelijk gebruiks- of genotsgerechtigde, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete groot een honderd duizend euro (€ 100.000,00), ten behoeve van de gemeente Maassluis respectievelijk verkoper, onverminderd het recht van de gemeente Maassluis respectievelijk verkoper om de eventueel meer geleden schade te vorderen. De nalatige zal in gebreke zijn door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding van deze bepaling, terwijl de verplichting om alsnog aan het gemaakte beding te voldoen onverminderd blijft bestaan.

R. BEDINGEN TEN BEHOEVE VAN DERDEN.

De hiervoor onder N, O, P en Q opgenomen bepalingen worden bij deze door verkoper uitdrukkelijk aan koper opgelegd en door koper aanvaard, terwijl de hieruit voor derden voortvloeiende rechten bij deze door verkoper voor en namens die derden worden aangenomen.

S. APPARTEMENTSBEPALINGEN.

1. Splitsingsakte en algemeen reglement.

Koper is gehouden tot naleving van alle bepalingen en bedingen voorkomende in vermelde akte van splitsing in appartementsrechten en het bij die akte van toepassing verklaarde reglement van splitsing, zijnde het modelreglement zoals vastgesteld bij akte verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is opgenomen in het daartoe bestemde register van het kadaster op negentien december tweeduizend zeventien in deel 72212 nummer 160, zoals verder bij vermelde splitsingsakte aangevuld en/of gewijzigd, terwijl voorts bij vermelde splitsingsakte een vereniging van eigenaars is opgericht.

Koper verklaart:

- a. dat hij de bepalingen van de akte van splitsing en het reglement, welke

hem bekend zijn en waarvan hij een kopie heeft ontvangen, zal nakomen en naleven;

- b. dat het hem bekend is dat hij van rechtswege als appartementseigenaar lid is van bedoelde vereniging van eigenaars.

2. Verklaring van administrateur vereniging van eigenaars.

Aan deze akte wordt geen verklaring van de administrateur van de vereniging van eigenaars gehecht betreffende de bijdrage die verkoper per heden over het lopende en voorafgaande boekjaar nog verschuldigd is, alsmede de omvang van de reservefonds van de vereniging van eigenaars, aangezien de vereniging van eigenaars eerst per ## is opgericht.

T. VOLMACHT TOT ROYEMENT / VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN EN OVERIGE BEPERKTE RECHTEN / RECTIFICATIE.

1. Partijen geven bij deze onherroepelijk volmacht - met de macht van substitutie - aan ieder van de medewerkers van Westport Notarissen N.V. om medewerking te verlenen aan het doorhalen van eventuele hypothecaire inschrijving(en) op het verkochte ten laste van verkoper of eventueel haar rechtsvoorganger(s), en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de bewaarder van de openbare registers volmacht te verlenen de doorhaling te bewerkstelligen.
2. Partijen geven bij deze onherroepelijk volmacht - met de macht van substitutie - aan het bestuur van genoemde vereniging van eigenaars, alsmede aan ieder van de medewerkers van Westport Notarissen N.V. om:
  - a. medewerking te verlenen aan het zo nodig, tot uiterlijk één jaar na de oplevering van het gemeenschappelijke deel en de gemeenschappelijke zaken van het gebouw, vestigen van kwalitatieve verplichtingen/rechten en/of beperkte rechten, zoals rechten van opstal en/of erfdienstbaarheden, ten behoeve van de (nuts)instellingen die daar om verzoeken voor onder andere de aanleg en instandhouding van werken in de meest algemene zin van het woord, waaronder begrepen leidingen, kabels en buizen met toebehoren, voor voorzieningen, zoals water, warmtenet en elektriciteit, in, op of boven - een gedeelte van - het verkochte en/of het appartementengebouw, één en ander onder de voorwaarden en bepalingen als met de betreffende (nuts)instellingen zijn of worden overeengekomen; en
  - b. de akte van splitsing en het daarin opgenomen reglement zo nodig, tot uiterlijk één jaar na de oplevering van het gemeenschappelijke deel en de gemeenschappelijke zaken van het appartementengebouw, aan te passen aan de feitelijke situatie.
3. De gevolmachtigde is gerechtigd de ter zake nodige akten en stukken te

tekenen en verder te verrichten al hetgeen de gevolmachtigde dienstig zal oordelen.

De gevolmachtigde is bevoegd van deze volmacht gebruik te maken, ook indien het een rechtshandeling betreft waarbij de gevolmachtigde optreedt als gevolmachtigde van één of meer andere bij die rechtshandeling betrokkenen.

4. Koper is verplicht en verbindt zich jegens verkoper medewerking te verlenen aan de aanvraag voor het verkrijgen van de (eventueel) benodigde toestemming van de eventueel toekomstige hypotheekhouder(s) van het verkochte voor de hiervoor in lid 2 vermelde rechtshandelingen.
5. Ingeval van vervreemding van het verkochte voor of tot uiterlijk één jaar na de oplevering van het gemeenschappelijke deel en de gemeenschappelijke zaken van het appartementengebouw, zal koper:
  - a. aan zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom van het verkochte de verplichting opleggen een gelijke volmacht als hiervoor in lid 2 vermeld te verlenen aan ieder van de medewerkers van Westport Notarissen N.V., alsmede de verplichting opleggen medewerking te verlenen aan de aanvraag voor het verkrijgen van de gelijke toestemming als hiervoor in lid 4 bedoeld; en
  - b. het hiervoor in lid 2 tot en met 4 bepaalde bij wijze van kettingbeding opleggen aan zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom van het verkochte en ten behoeve van verkoper bedingen, aannemen en woordelijk in de betreffende akte opnemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijf duizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van verkoper.
6. Indien na ondertekening van deze akte mocht blijken, dat de kadastrale omschrijving van de in deze akte vermelde percelen/appartementen niet juist of niet volledig is, dienen deze akte en eventuele akte(n) waarbij hypotheek op het verkochte is verleend bij notariële akte(n) gerectificeerd te worden. Partijen geven bij deze voor zoveel nodig onherroepelijk volmacht - met de macht van substitutie - aan ieder van de medewerkers van Westport Notarissen N.V. om voor en namens hen te verschijnen bij de akte(n) van rectificatie als hiervoor bedoeld en deze namens partijen te ondertekenen.

#### U. GELDIGHEID KOOPOVEREENKOMST.

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

#### V. ONTBINDENDE VOORWAARDEN.

1. Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in eventuele nadere overeenkomsten die daarop en op de onderhavige levering betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Geen van partijen kan zich ter zake van de koopovereenkomst en de onderhavige levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen, waaronder uitdrukkelijk begrepen het recht van koper om de koopovereenkomst binnen zeven dagen na terhandstelling van een afschrift daarvan te ontbinden.

2. Voor zover er (een) ontbindende voorwaarde(n) is/zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die daarop betrekking hebben, welke thans nog niet is/zijn uitgewerkt, doen partijen uitdrukkelijk afstand van het recht die ontbindende voorwaarde(n) in te roepen.

W. FISCALE VERKLARING.

De levering van het verkochte wordt aangemerkt als een levering als bedoeld in artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat de levering van rechtswege belast is met omzetbelasting. Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt.

Koper verklaart dat aan de voorwaarden voor de toekenning van de vrijstelling van artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is voldaan en bij deze op die vrijstelling een beroep te doen.

De verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt derhalve nihil.

X. VOLMACHT.

Van voormelde schriftelijke volmacht aan de verschenen persoon sub 1 blijkt uit een onderhandse akte, die aan vermelde akte van splitsing is gehecht.

Y. WOONPLAATSKEUZE.

Voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van mij, notaris.

Z. SLOTVERKLARINGEN.

Waarvan akte is verleden te Westland, op de datum in het hoofd van deze akte gemeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om