

##\##
dossier ## (2020.0573)
versie 9 maart 2020

(Wijzigingen van deze conceptakte (na ondertekening van de koop- en 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)

LEVERING
(BOUWKAVELS 112 T/M 139)

Heden, ##, verschijnen voor mij, ##:

1. ##, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de statutair te Maassluis 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 vennoot 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 acht en twintig grondgebonden woningen met toebehoren ontwikkeld op percelen bouwgrond, gelegen in het bestemmingsplangebied “Het Balkon”, aan de ## te Maassluis, kadastraal bekend gemeente Maassluis, sectie A, nummers ## tot en met ##, hierna ook te noemen: “**het terrein**” of “**het bouwplan**”.

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, 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. 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:

1. een perceel bouwgrond, ##met de daarop eventueel reeds aanwezige opstallen, plaatselijk bekend ## ## te Maassluis, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, nummer ##, ongeveer groot ## are en ## centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend, zoals dat perceel schetsmatig met bouwkvavel nummer ## is aangegeven op de juridische tekening de dato ##, waarvan een niet voor inschrijving in de openbare registers bestemde kopie aan deze akte wordt gehecht; en
2. het onverdeeld ##/twee en veertigste (##/42^e) aandeel in het perceel bouwgrond gelegen nabij het hiervoor onder C.1 vermelde perceel bouwgrond, kadastraal bekend gemeente **Maassluis**, sectie **A**, nummer ##, geheel ongeveer groot ## are en ## centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, welk perceel met de daarop te realiseren opstelplaatsen voor motorvoertuigen, in- en uitrit en voetpad strekt tot gemeenschappelijk nut van de tot het bouwplan behorende bouwkvavels nummers 112 tot en met 139,

hierna samen ook te noemen: “**het verkochte**”.

Een exemplaar van vermelde juridische tekening is samen met het afschrift van een akte van levering op ## verleden voor ##, opgenomen in het daartoe bestemde register van het kadaster op ## in deel ## nummer ##.

D. LEVERING.

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

het verkochte.

E. GEBRUIK.

Koper verklaart het verkochte te gaan gebruiken als bouwgrond voor de bouw van een woning met toebehoren en voor de aanleg van ##een opstelplaats##en voor motorvoertuigen, een in- en uitrit en een voetpad.

F. KOOPSOM.

1. De koopsom ##(waarin is begrepen het tot heden krachtens na te melden aannemingsovereenkomst verschuldigde deel van de aanneemsom) voor het verkochte bedraagt ##, inclusief omzetbelasting.
2. Koper heeft de koopsom ##met de daarover verschuldigde rente en omzetbelasting voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van Westland Partners Notarissen te Westland.
- ##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.

G. KWITANTIE.

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

H. 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.

I. AANNEMINGSOVEREENKOMST.

Koper heeft met de vennootschap onder firma: Waal, kantoorhoudende aan de Schiedamsedijk 22, 3134 KK Vlaardingen, inschrijfnummer Kamer van Koophandel: 24174530, een aannemingsovereenkomst gesloten voor de bouw van een woning met toebehoren en voor en inrichting van het mandelige terrein, waarvan het verkochte deel uitmaakt.

J. BEPALINGEN EN BEDINGEN.

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

1. Kosten.

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;
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 bijzondere lasten en beperkingen.

b. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.

3. Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico.

a. De feitelijke levering van het verkochte 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 het verkochte. Gedurende de (af)bouw is het risico van de op het verkochte te realiseren opstallen voor rekening van Waal, voornoemd.

4. Titelbewijzen en documentatie.

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.

K. PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN.

Uit het daartoe bestemde register van het kadaster en een e-mailbericht van de gemeente Maassluis blijkt dat met betrekking tot het verkochte geen beperkingen voortvloeiende uit de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (WKPB) bekend zijn.

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

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of overige beperkingen wordt verwezen naar 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 (kettingsbeding) 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).”

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

M. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN.

Ter uitvoering van hetgeen partijen bij de koopovereenkomst met elkaar zijn overeengekomen worden bij deze, casu quo zijn in eerdere akten, ter legalisering van eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties, over en weer, ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten laste en ten behoeve van de overige tot het bouwplan behorende bouwkvavels, al zodanige erfdiensbaaheden verleend en aangenomen, waardoor de toestand waarin die bouwkvavels met de daarop te stichten opstallen zich onmiddellijk na voltooiing van de bouw ten opzichte van elkaar bevinden of voor wat betreft het in dit artikel onder 3.b bepaalde zullen bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabela ten behoeve van radio- en televisiesignalen, telefonie en datacommunicatie, alsmede de aanwezigheid van het tijdens de bouw als basispakket aangeboden photovoltaïsche systeem, terwijl deze erfdiensbaaheden niet geacht worden te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven, waarbij met name geldt:

1. de erfdiensbaaheden van uitzicht:

inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat de op het heersend erf te bouwen woning ramen, vensters, erkers, deuren, eventuele andere lichtopeningen en balkons heeft op een kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één van de in de wet genoemde beperkingen geldt.

Het vorenstaande geldt ongeacht of sprake is van een uitbouw zoals in dit artikel onder 3 vermeld.

2. de erfdiensbaahheid van afvoer:

inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om de afvoer van hemel- en afvalwater en faecaliën via de riolen, hemelwaterafvoeren, buizen, drains en/of grindkoffers, welke bij de bouw zullen worden aangelegd in, aan of boven het dienend erf bevinden, te gedogen en geen activiteiten te verrichten, die de werking van de leidingen en dergelijke (kunnen) belemmeren. De kosten van het onderhoud en/of vervanging van de tot gezamenlijk gebruik behorende afvoeren, buizen, drains en/of grindkoffers zijn voor rekening van het heersend en het dienend erf, ieder voor zijn aandeel. De koper is verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling zal worden aangebracht te laten bestaan.

3. de erfdienstbaarheid van uit- en overbouw:

- a. inhoudende de verplichting voor de eigenaar van een bouwkevel, die tijdens de bouw geen gebruik maakt van de mogelijkheid tot het (doen) realiseren van een uitbouw aan de achterzijde van een op een bouwkevel te stichten woning, te dulden, dat, indien de eigenaar van de aangrenzende bouwkevel wel tijdens de bouw gebruik maakt van de mogelijkheid tot het (doen) realiseren van een uitbouw, het hart van de fundering met de daarop te plaatsen muur is gelegen op de erfgrens;
- b. inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf, te dulden, dat na oplevering op een heersend erf een uitbouw (met een maximale diepte van één meter en twintig centimeter op de eerste verdieping en een maximale diepte van twee meter en veertig centimeter op de begane grond) tot op de kadastrale erfgrens wordt gerealiseerd, of, indien op de aangrenzende bouwkevel een uitbouw als hiervoor bedoeld is gesticht, dat wordt ingebalkt en ingeankerd in de buitengevel van die uitbouw.

N. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN.

1. Zolang de gemeente Maassluis en/of verkoper rechthebbende(n) is/zijn van perceelsgedeelten, welke grenzen aan het verkochte, 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 op het verkochte aan te leggen opstelplaats(en) voor (een) motorvoertuig(en) niet te verwijderen en daarop geen voorwerpen te plaatsen of beplantingen aan te brengen waardoor deze niet meer als opstelplaats(en) voor (een) motorvoertuig(en) kan/kunnen worden gebruikt. Ook zal koper de opstelplaats(en) niet door middel van een afscheiding zodanig afsluiten dat deze vanaf de openbare weg niet meer met een motorvoertuig bereikbaar zijn. Overigens is koper verplicht de op eigen terrein aan te leggen opstelplaats(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. De sub 1, 2 en 3 vermelde verplichtingen en - voor zoveel nodig ook de onder L aangehaalde gedoogbepalingen worden bij deze aan koper opgelegd en door koper aanvaard als kwalitatief (derden)beding als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van verkoper, respectievelijk 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 opstellen 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. VERPLICHTING TOT HANDHAVING.

1. Koper verplicht zich ten opzichte van de gemeente Maassluis om het/de tijdens de bouw eventueel op/in het verkochte aan te brengen (gaas)hekwerk (eventueel voorzien van begroeiing), groenvoorziening (waaronder een haag kan zijn begrepen), tuinmuur, tuinpoort en/of drainageleiding(en) (eventueel voorzien van inspectie- en/of doorspoelputten) in goede staat te handhaven, een en ander conform de van gemeentewege eventueel gegeven of nog te geven voorschriften.
2. Koper verplicht zich ten opzichte van de gemeente Maassluis om het eventueel tijdens de bouw voor de verlichting aan een berging, woning en/of (gaas)hekwerk of op het mandelige terrein aan te leggen lichtpunt met armatuur in goed(e) (werkende) staat te handhaven, een en ander conform de van gemeentewege eventueel gegeven of nog te geven voorschriften.

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. MANDELIGHEID.

Ten aanzien van de op de mandelige zaak van toepassing verklaarde bepalingen wordt verwezen naar een akte op ## verleden voor ##, waarin het navolgende woordelijk is vermeld:

“De grondeigenaar is - na toepassing van deze akte - gerechtigd tot:

*het onverdeeld ##/twee en veertigste (##/42^e) aandeel in vermeld perceel bouwgrond, kadastraal bekend **Maassluis**, sectie **A**, nummer **##**, geheel ongeveer groot ## are en ## centiare.*

*Vervolgens verklaren de verschenen personen, handelend als gemeld, dat vermeld perceel nummer ##, waarop opstelplaatsen voor motorvoertuigen, een in- en uitrit en een voetpad zullen worden gerealiseerd, hierna ook te noemen: “**de mandelige zaak**”, strekt tot gemeenschappelijk nut van:*

- 1. het verkochte onder C.1 genoemd; en*
- 2. de bij de verkoper in eigendom verblijvende bouwkavels nummers ##112 tot en met ##139, kadastraal bekend gemeente Maassluis, sectie A, nummers ## tot en met ##,*

*hierna samen ook te noemen: “**de erven**”, en afzonderlijk te noemen “**erf**”, op welke erven woningen met toebehoren gebouwd zullen worden.*

De deelgenoten bestemmen de mandelige zaak hierbij tot gemeenschappelijk nut van de erven en zij verklaren daarop van toepassing de wetsbepalingen met betrekking tot mandeligheid, voor zover daarvan hierna niet is afgeweken.

De deelgenoten zijn tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de mandelige zaak het volgende overeengekomen:

“Mandeligheid / Reglement

Het aandeel

Artikel 1

- 1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van zijn voormelde erf afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het erf treft op gelijke wijze het aandeel.*
- 2. Een aandeel kan niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen aan een of meer van de overige deelgenoten.*
- 3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is belast of aan de overige deelgenoten.*
- 4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder ter zake van de mandelige zaak aan een of meer van de overige deelgenoten of aan de beheerder verschuldigd is.*

Verdeling

Artikel 2

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.

Gebruik

Artikel 3

1. De mandelige zaak wordt gebruikt als opstelplaatsen voor motorvoertuigen, groenvoorziening, in- en uitrit en voetpad.
2. Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige deelgenoten en overigens met inachtneming van het bepaalde in de titel(s) van aankomst van de mandelige zaak, met dien verstande dat de deelgenoten een overeenkomst als bedoeld in artikel 3:168 van het Burgerlijk Wetboek hebben gesloten, inhoudende dat de aan te leggen opstelplaatsen voor motorvoertuigen weliswaar gemeenschappelijke eigendom zijn, doch dat het gebruik daarvan uitsluitend strekt ten behoeve van de door verkoper aan te wijzen eigenaar/gebruiker van een erf waarvan het bouw- of huisnummer overeenkomt met dat van de betreffende opstelplaats.
3. Het is een deelgenoot verboden:
 - a. de groenvoorziening, de in- en uitrit of het voetpad te (doen) gebruiken als parkeerterrein of als opslagplaats voor goederen;
 - b. de opstelplaatsen voor motorvoertuigen te (doen) gebruiken als opslagplaats voor goederen of ten behoeve van het parkeren voor langere tijd (zeven dagen of meer) van caravans, boottrailers, aanhangwagens, campers en aanverwante voertuigen;
 - c. op de mandelige zaak zodanige werkzaamheden te (doen) verrichten, dat daardoor benzine, olie, smeermiddelen en/of dergelijke producten op of in de grond of in een eventuele riolering terecht kunnen komen.
4. Van de mandelige zaak zal niet alleen gebruik mogen worden gemaakt door de deelgenoten maar ook door gebruikers en bezoekers van de op de erven te bouwen woningen, een en ander met inachtneming van hetgeen hiervoor in lid 2 is bepaald.

Instandhouding, onderhoud en herstel.

Artikel 4

1. De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten in stand gehouden, onderhouden, gereinigd en zondig vernieuwd.
2. Indien de mandelige zaak hersteld, gereinigd of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, hetwelk niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming van de mandelige zaak, zullen de kosten daarvan zijn voor rekening van de deelgenoot, aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend.
3. Ingeval van schade aan de mandelige zaak, alsmede ingeval de (feitelijke) toestand zulks noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.

4. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten, behoudens het bepaalde in lid 2.
5. Eventuele verzekeringsuitkeringen dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.

Beheer

Artikel 5

1. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.
2. Iedere deelgenoot is verplicht medewerking te verlenen aan de oprichting van een vereniging, welke als beheerder zal fungeren, als lid tot die vereniging toe te treden en lid van die vereniging te blijven zolang hij deelgenoot is tot de mandelige zaak.
3. De beheerder is bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de overige deelgenoten.
De beheerder kan geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.
4. De beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.

Andere handelingen

Artikel 6

1. Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.
2. Iedere deelgenoot heeft er recht op dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's.
3. Het sluiten van deze verzekeringsovereenkomst(en), het wijzigen en beëindigen daarvan, alsmede het in ontvangst nemen van de verzekeringspenningen is niet onder het beheer begrepen.

Nadere regels omtrent het gebruik en beheer

Artikel 7

1. Iedere deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daar niet onder begrepen, schriftelijk de overige deelgenoten ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet het onderwerp van de vergadering bevatten.
2. De overeenkomstig het vorige lid bijeengeroepen vergadering is - mits ten minste twee/derde van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd is - bevoegd om bij volstreekte meerderheid van stemmen, mits schriftelijk, besluiten te nemen, waarbij nadere regels worden gesteld met betrekking tot:
 - a. het gebruik van de mandelige zaak;
 - b. het beheer van de mandelige zaak.

Een deelgenoot kan zich slechts door een mededeelgenoot doen vertegenwoordigen. Een deelgenoot kan slechts één mededeelgenoot vertegenwoordigen.

Is op de vergadering waarin over nadere regels moet worden besloten betreffende het gebruik en beheer van de mandelige zaak, niet ten minste twee/derde van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd, dan zal een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, te houden niet eerder dan veertien en niet later dan dertig dagen na de bedoelde vergadering, waarin het besluit kan worden genomen ongeacht het aantal aanwezigen.

3. *Regels voor gebruik en beheer dienen voor iedere deelgenoot te gelden. Aan een deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontzegd.*
4. *De vergadering wordt voorgezeten door de beheerder, tenzij de vergadering een andere persoon aanwijst.*
5. *Van het verhandelde in een vergadering worden op de door de voorzitter van de vergadering te bepalen wijze notulen gehouden, welke door de voorzitter met een door de vergadering bij haar aanvang aangewezen persoon worden vastgesteld en ondertekend.*
6.
 - a. *Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.*
 - b. *Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid der vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.*

Kettingbeding

Artikel 8

1. *Iedere deelgenoot is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de mandelige zaak (vestiging van goederenrechtelijke genotsrechten daaronder begrepen), namens de overige deelgenoten van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van deelgenoten, die reeds genomen zijn of genomen zullen worden, alsmede om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.*
2. *Een deelgenoot die verzuimt het vorenstaande van zijn rechtsopvolger te bedingen, verbeurt dientengevolge een door de enkele overtreding direct opeisbare boete ten gunste van de overige gezamenlijke deelgenoten van een honderd duizend euro (€ 100.000,00), zulks onverminderd de rechtsmiddelen, die de overige gezamenlijke deelgenoten openstaan als gevolg daarvan.*

Einde mandeligheid

Artikel 9

De mandeligheid eindigt:

- a. *wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;*
- b. *wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;*
- c. *zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.*

Inschrijving wijzigingen

Artikel 10

De deelgenoten zijn verplicht en iedere deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaak terstond te doen inschrijven in de openbare registers.”

##Voor zover in bovengenoemde bepalingen en voorwaarden verplichtingen voorkomen welke verkoper 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.

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 Westland Partners Notarissen, voornoemd, om:
 - a. 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;
 - b. medewerking te verlenen aan het zo nodig, tot uiterlijk één jaar na de oplevering van de op het verkochte te bouwen woning, 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 dus begrepen leidingen, kabels en buizen met toebehoren, voor voorzieningen, zoals water, warmtenet en elektriciteit, in, op of boven - een gedeelte van - het verkochte, één en ander onder de voorwaarden en bepalingen als met de betreffende (nuts)instellingen zijn of worden overeengekomen.
2. 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.
3. 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 1 sub b vermelde rechtshandelingen.
4. Ingeval van vervreemding van het verkochte voor of tot uiterlijk één jaar na de oplevering van de daarop te realiseren woning, 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 Westland Partners Notarissen, voornoemd, alsmede de verplichting opleggen medewerking te verlenen aan de aanvraag voor het verkrijgen van de gelijke toestemming als hiervoor in lid 3 bedoeld; en
 - b. het hiervoor in lid 1 tot en met 3 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.
 5. Indien na ondertekening van deze akte mocht blijken, dat de kadastrale omschrijving van de in deze akte vermelde kadastrale percelen niet juist of niet volledig is, dienen deze akte en eventuele akten waarbij hypotheek op het verkochte is verleend bij notariële akte(n) gerectificeerd te worden.
Partijen geven bij deze voor zoveel nodig onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van Westland Partners Notarissen, voornoemd, 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.

Wegens de levering van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd op grond van artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1 van de Wet op de omzetbelasting 1968, aangezien het hier een levering betreft door verkoper als ondernemer van een bouwterrein, dat niet als bedrijfsmiddel is 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 is gehecht aan een akte van levering op ## verleden voor ##.

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