

(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.

AKTE VAN LEVERING

Havenbuurt Aan de Kade (fase 2) te De Lier (bouwnummer ##)

##

1. ## te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van **BPD Ontwikkeling B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158, 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 MOLENSLOOT.

Verkoper heeft drieëndertig (33) grondgebonden woningen en een appartementengebouw onder meer omvattende vijfenveertig (45) woonappartementen met buitenruimten en verder toebehoren, de daarbij behorende bergingen, éénhonderd zesenvieftig (146) stallingsplaatsen, drieëndertig (33) dektuinen en verder toebehoren laten ontwikkelen op percelen bouwgrond, gelegen in het bestemmingsplangebied Molensloot, fase 2 "Aan de Kade", aan de ## te De Lier, gemeente Westland, kadastraal bekend gemeente De Lier, sectie A, nummers ## tot en met ##, aan al welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en -oppervlakten zijn toegekend, hierna ook te noemen: "**het terrein**" of "**het bouwplan**".

B. VOORAFGAANDE VERKRIJGING EN AKTE VAN SPLITSING.

Het terrein is door verkoper (destijds genaamd Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V.) onder ontbindende voorwaarden verkregen door inschrijving in de openbare registers voor registergoederen, voorheen gehouden te Zoetermeer, op twintig juni tweeduizend vijf in deel 40588 nummer 153 van een afschrift van de akte van levering op zeventien juni tweeduizend vijf verleden in het protocol van notaris mr. Th.J.H. Dröge.

##

De in voormelde akte opgenomen ontbindende voorwaarden zijn vervallen, waarvan blijkt uit een schrijven waarvan een kopie als bijlage is gehecht aan een akte van levering op ## verleden in het protocol van notaris ##.

##

Vervolgens is vermeld perceel grond met het daarop te realiseren appartementengebouw met nummer ##, gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op ## verleden in het protocol van ##, van welke akte een afschrift is opgenomen in het daartoe bestemde register van het kadaster op ## in deel ## nummer ##.

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:

##BOUWKAVELS 1 T/ M 33 GRONDGEBONDEN WONING

1. een perceel bouwgrond (bouwkavel nummer «bouwnummer») met de daarop eventueel reeds aanwezige opstallen, plaatselijk bekend ## ## te De Lier, gemeente Westland, kadastraal bekend gemeente **De Lier**, sectie **A**, nummer **##**, ongeveer groot ## vierkante meter (##m²), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte zijn toegekend, welk perceel bouwgrond schetsmatig is aangegeven op de juridische tekening, waarvan een niet voor inschrijving in de openbare registers bestemde kopie aan deze akte wordt gehecht;
2. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente **De Lier**, sectie **A**, complexaanduiding **####-A**, appartementsindex **##**, omvattende:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de dektuin op de eerste étage, behorende bij de woning (bouwnummer ##) plaatselijk bekend ## (ongenummerd) te De Lier, gemeente Westland; en
 - b. het ## (##/##) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met het daarop te realiseren appartementengebouw met toebehoren aan ## te De Lier, gemeente Westland, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente De Lier,

sectie A, nummer ##waaraan door het kadaster een voorlopige
kadastrale grens en -oppervlakte zijn toegekend;

##EINDE BOUWKAVELS 1 T/M 33 GRONDGEBONDEN WONING

##WOONAPPARTEMENT APPINDEX

1. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente **De Lier**, sectie **A**,
complexaanduiding **####-A**, appartementsindex **##**, omvattende:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van woning met buitenruimte##n op
de ##eerste##tweede##derde##vierde##vijfde##zesde étage met
bijbehorende berging op de begane grond, plaatselijk bekend ## ## te
De Lier, gemeente Westland; en
 - b. het ## (##/##) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit
het perceel grond met het daarop te realiseren appartementengebouw
met toebehoren aan ## te De Lier, gemeente Westland, ten tijde van de
splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente De Lier,
sectie A, nummer ##, waaraan door het kadaster een voorlopige
kadastrale grens en -oppervlakte zijn toegekend;

##EINDE BOUWKAVELS WOONAPPARTEMENT

##ÉÉN STALLINGSPLAATS

- ##. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente **De Lier**, sectie **A**,
complexaanduiding **####-A**, appartementsindex **##**, omvattende:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats op de begane
grond, plaatselijk bekend ## (ongenummerd) te De Lier, gemeente
Westland; en
 - b. het ## (##/##) onverdeelde aandeel in de hiervoor onder ##1##2.b
vermelde gemeenschap.

##EINDE ÉÉN STALLINGSPLAATS

##TWEEDE STALLINGSPLAATS

- ##. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente **De Lier**, sectie **A**,
complexaanduiding **####-A**, appartementsindex **##**, omvattende:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats op de begane
grond, plaatselijk bekend ## (ongenummerd) te De Lier, gemeente
Westland; en
 - b. het ## (##/##) onverdeelde aandeel in de hiervoor onder ##1##2.b
vermelde gemeenschap.

##EINDE TWEEDE STALLINGSPLAATS

##ALTIJD OPNEMEN

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 in het protocol van genoemde notaris ##, 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 na voltooiing te gaan gebruiken als woning ##met dektuin## en stallingsplaats##en met toebehoren.

F. 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 Westvaer B.V.

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 (al dan niet als deelgerechtigde) met Bouwmij Weboma B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Wateringen, met adres 2292 JL Wateringen, gemeente Westland, Stoelmatter 16, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27217531, hierna ook te noemen: "**de aannemer**", een aannemingsovereenkomst gesloten voor de bouw van een woning ##met dektuin met ##stallingsplaats##en en toebehoren.

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 erfdienstbaarheden; 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.
Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening aangegeven maat of grootte, verleent eveneens aan geen der partijen enig recht
- c. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich thans bevindt, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.

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 bouwen opstallen casu quo het appartementengebouw voor rekening van de aannemer.

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 van partijen.

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 dat met betrekking tot het terrein geen beperkingen voortvloeiende uit de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (WKPB) bekend zijn, behoudens eventuele beperkingen voortvloeiende uit de Huisvestingswet 2014 (vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing) en de Wet geluidhinder.

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

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of overige beperkingen wordt verwezen naar de hiervoor onder "voorafgaande verkrijging" vermelde akten van levering en de vermelde akte van splitsing, in welke laatstgenoemde akte het navolgende woordelijk is vermeld:

"37.8 Privé-gedeelten die bestemd zijn tot stallingsplaats voor motorrijtuigen mogen 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 die (mede) bestemd zijn tot woning of een (een) bevoegde Gebruiker(s) van een in het bouwplan Lierkwartier aan de Kade fase 2 te De Lier, gemeente Westland, te realiseren woning. Privé-gedeelten die bestemd zijn tot dektuin op de eerste étage van het Gebouw mogen niet worden gebruikt door (een) andere(n) dan (een) bevoegde Gebruiker(s) van de woning waartoe de dektuin behoort, zulks zoals omschreven in deze Akte en/of de aan deze akte te hechten verkoopdocumentatie."

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. De overige in deze akten vermelde erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere beperkingen zijn veelal door vermenging teniet gegaan, door afstanddoening geëindigd of de uitoefening daarvan is niet meer mogelijk in verband met de ontwikkeling van het gebied waarin het verkochte is gelegen tot woongebied.

Verkoper verklaart de nodige infrastructuur ten behoeve van de ontsluiting van het verkochte te (doen) realiseren, zodat koper geen redelijk belang heeft bij de uitoefening van eventuele erfdienstbaarheden die anders dan via de door verkoper aan te leggen infrastructuur werden uitgeoefend en koper verklaart daar ook geen beroep op te zullen doen.

M. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN.

1. Bouwerfdienstbaarheden

Ter uitvoering van hetgeen partijen bij de koopovereenkomst met elkaar zijn overeengekomen, worden bij deze, casu quo zijn in eerdere akten, over en weer, ten behoeve en ten laste van het ##verkochte## in de splitsing betrokken perceel en ten laste en ten behoeve van de overige tot het bouwplan behorende bouwkavels, de navolgende erfdienstbaarheden verleend en aangenomen, te weten:

- a. de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt;
- b. de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de rechthebbende van het dienend erf om de voortuin en in het voorkomende geval de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de rechthebbende van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersend erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin, alsmede het verbod hierin opstallen (niet-zijnde beplantingen) te hebben, die het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het bouwplan op het heersend erf te bouwen dan wel gebouwde woning belemmeren;
- c. de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde opstal gedeeltelijk op het dienend erf is/wordt gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf gebouwde opstal behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;
- d. de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten

behoefte van telecommunicatieaansluitingen, 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, alsmede de aanwezigheid van het tijdens de bouw aangeboden photovoltaïsch systeem, een en ander onder de volgende bepalingen:

1. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
 2. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzaamd door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
 3. 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;
 4. de rechthebbenden van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
 5. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het bouwplan (inclusief ruwbouwopties); voor deze bouwwerken blijft het burendrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden;
- e. de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde ruwbouwopties, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de rechthebbende van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de ruwbouwopties van het bouwplan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de ruwbouwopties die door de aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden;
 2. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de rechthebbende van het heersend erf;
 3. de bouwwerken worden na schriftelijke aankondiging gerealiseerd in één bouwstroom, binnen een termijn van zes (6) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief eventuele herstelwerkzaamheden);

- f. de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van het passeren van de akte van levering dan wel tijdens de oplevering gerealiseerde opstellen bestaande toestand via de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen; en
- g. de erfdienstbaarheid van kabels en leidingen, inhoudende de verplichting te dulden dat op de voor de rechthebbenden van het dienend erf minst bezwarende wijze voor respectievelijk water-, warmtenet- en elektriciteitsvoorziening, riolering, 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.

2. Photovoltaïsch systeem

In/op de in het onderhavige bouwplan te realiseren grondgebonden woningen zal een photovoltaïsch systeem worden aangebracht, welk systeem onder meer bestaat uit zonnepanelen, een omvormer, de leidingen ertussen en montagematerialen.

De zonnepanelen van het photovoltaïsch systeem zullen op het dak van een betreffende woning worden aangelegd.

Ter uitvoering van hetgeen partijen daaromtrent met elkaar zijn overeengekomen wordt de hiervoor vermelde erfdienstbaarheid met betrekking tot de aanwezigheid van het tijdens de bouw aangeboden photovoltaïsch systeem bij deze nader uitgewerkt met de navolgende bepalingen:

a. verboden handelingen

het is de rechthebbende van het dienend erf verboden om zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbende van het heersend erf handelingen op het dienend erf te verrichten en/of toe te staan waardoor het optimaal functioneren van het photovoltaïsch systeem gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen het oprichten van (bouw)werken, het aanbrengen van beplanting en/of bomen en/of het opslaan van goederen op het dienend erf die negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor de (zon)lichtopname door het photovoltaïsche systeem.

b. plaatsing of vervanging van zonnepanelen

bij plaatsing of vervanging van zonnepanelen dienen de te plaatsen of de vervangende panelen dezelfde uitstraling te hebben als die welke tijdens de bouw werden aangeboden.

N. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN / KETTINGBEDING.

1. Bij deze wordt ten behoeve van de gemeente Westland, als "de schuldeiser", en ten laste van koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het verkochte, als "de schuldenaar", de verplichting opgelegd om, zolang de gemeente Westland rechthebbende is van perceelsgedeelten welke grenzen aan het verkochte casu quo het in de splitsing betrokken perceel, nimmer een beroep te doen op het recht als bedoeld in de artikelen 46 en 49 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de schuldeiser niet verplicht is of kan worden om mee te werken aan het plaatsen van - of bij te dragen in de kosten van - afpalingstekens en/of grensafscheidingen.
2. Bij deze wordt ten behoeve van de gemeente Westland en de (nuts)instelling(en), als "de schuldeiser", en ten laste van koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het verkochte, als "de schuldenaar", de verplichting opgelegd om te dulden dat leidingen en kabels met toebehoren ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen, zoals riolering, warmtenet-, water- en elektriciteitsvoorziening, drainage en voorzieningen voor radio- en televisiesignalen, telefonie en datacommunicatie, alsmede palen, lantaarnpalen, overige (openbare) verlichting, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden, verkeersborden, trafo's en regelstations - om niet - op, in, door, aan of boven het verkochte casu quo het in de splitsing betrokken perceel en de daarop te realiseren opstellen worden aangebracht, gehouden, gerepareerd, vernieuwd of verwijderd op plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van Westland en/of de betreffende (nuts)instelling(en) dit nodig zullen achten. De schuldenaar is verplicht en verbindt zich al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht niet te wijzigen of te verwijderen.
Voorts is de schuldenaar verplicht om personeel van de gemeente Westland of de desbetreffende (nuts)instelling(en) toegang te verlenen voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.
3. Bij deze wordt ten behoeve van de gemeente Westland, als "de schuldeiser", en ten laste van koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het verkochte, als "de schuldenaar", de verplichting opgelegd om, in het voorkomende geval samen met de overige deelgenoten van het appartementengebouw, het/de eventueel tijdens de bouw ten behoeve van en/of op/in het verkochte casu quo het in de splitsing betrokken perceel aan te

brengen groenvoorziening/haag, hekwerk (eventueel voorzien van begroeiing), gemetselde tuinmuur, talud, pergola's, bloembak, nestkasten, mossedumdak, bovengrondse uitstroomvoorziening hemelwaterafvoer 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, zulks op straffe van een boete bij niet-nakoming van vijf duizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van de gemeente Westland.

4. Bij deze wordt ten behoeve van de gemeente Westland, als "de schuldeiser", en ten laste van koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het verkochte, als "de schuldenaar", de verplichting opgelegd om (de toegang tot) de op het in de splitsing betrokken perceel aan te leggen opstelplaatsen voor motorvoertuigen niet te verwijderen en daarop geen voorwerpen te plaatsen of beplantingen aan te brengen waardoor deze niet meer als opstelplaatsen voor motorvoertuigen kunnen worden gebruikt; ook zal de schuldenaar de opstelplaatsen niet door middel van een afscheiding zodanig afsluiten dat deze vanaf de openbare weg niet meer met een motorvoertuig bereikbaar zijn; overigens is de schuldenaar verplicht om de op het in de splitsing betrokken perceel aan te leggen opstelplaatsen niet anders te gebruiken dan voor het parkeren van motorvoertuigen, zulks op straffe van een boete bij niet-nakoming van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de gemeente Westland
5. De hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen worden bij deze voor zover mogelijk opgelegd als kwalitatief (derden)beding als bedoeld in artikel 6:252 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. Hierdoor worden ook de opvolgers onder bijzondere titel van koper en degenen die een recht tot gebruik van het verkochte mochten verkrijgen, van rechtswege aan deze verplichtingen/verbodsbepalingen gebonden.
6. Voor zover de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen niet kunnen worden opgelegd als kwalitatief (derden)beding, moeten deze verplichtingen/verbodsbepalingen, alsmede het onderhavige kettingbeding, bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- of genotsrecht van het verkochte of een gedeelte daarvan, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of enig zakelijk gebruiks- of genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente Westland, respectievelijk de (nuts)instelling(en), 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 vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00), ten behoeve van de gemeente Westland, respectievelijk de (nuts)instelling(en), onverminderd de bevoegdheid voor de gemeente Westland, respectievelijk de (nuts)instelling(en), 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.

7. De hiervoor in dit artikel 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.

O. VERVREEMDINGSVERBOD DEKUIJN.

1. Bij deze wordt ten behoeve van de vereniging van eigenaars van het appartementengebouw waartoe het verkochte sub C.2 behoort, als "de schuldeiser", en ten laste van koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het verkochte sub C.1 en C.2, als "de schuldenaar", het verbod opgelegd om het verkochte sub C.1 te vervreemden, daaronder mede te verstaan te belasten met beperkte genotsrechten waardoor derden de beschikking daarover krijgen, zonder gelijktijdige vervreemding aan dezelfde verkrijger van het verkochte sub C.2 en vice versa.
2. Bij overtreding van het hiervoor sub 1 vermelde verbod, verbeurt degene die dit verbod overtreedt een direct opeisbare boete van éénhonderd duizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van de schuldeiser of diens rechtsopvolger, met de bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de overtreder te vorderen.
3. De hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen worden bij deze voor zover mogelijk opgelegd als kwalitatief (derden)beding als bedoeld in artikel 6:252 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. Hierdoor worden ook de opvolgers onder bijzondere titel van koper en degenen die een recht tot gebruik van het verkochte mochten verkrijgen, van rechtswege aan deze verplichtingen/verbodsbepalingen gebonden.
4. Voor zover de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen niet kunnen worden opgelegd als kwalitatief (derden)beding, moeten deze verplichtingen/verbodsbepalingen, alsmede het onderhavige kettingbeding, bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- of genotsrecht van het

verkochte sub C.1 en C.2 aan de nieuwe verkrijger in eigendom of enig zakelijk gebruiks- of genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de vereniging van eigenaars van het appartementengebouw waartoe het verkochte sub C.2 behoort of diens rechtsopvolger 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 één honderd duizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van de vereniging van eigenaars van het appartementengebouw waartoe het verkochte sub C.2 behoort of diens rechtsopvolger, onverminderd de bevoegdheid voor de vereniging van eigenaars van het appartementengebouw waartoe het verkochte sub C.2 behoort of diens rechtsopvolger 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.

5. De hiervoor in dit artikel 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.

P. APPARTEMENTSBEPALINGEN

1. Splitsingsakte en -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, gebaseerd op het modelreglement zoals vastgesteld bij akte op negentien december tweeduizend zeventien verleden in het protocol van notaris mr. H.M. Kolster. Een afschrift van deze akte is opgenomen in het daartoe bestemde register op negentien december tweeduizend zeventien in deel 72212 nummer 160, zoals verder bij vermelde splitsingsakte aangevuld en/of gewijzigd.

Koper verklaart:

- a. dat hij de bepalingen van de akte van splitsing, alsmede 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 de bij de akte van splitsing opgerichte 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 het reservefonds van de vereniging van eigenaars, aangezien de vereniging van eigenaars eerst bij vermelde akte van splitsing is opgericht.

Q. 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 Westvaer B.V., 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 twee jaar na de oplevering van de op het verkochte te realiseren opstallen, 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;
 - c. medewerking te verlenen aan het zo nodig, tot uiterlijk twee jaar na de oplevering van de op het verkochte te realiseren opstallen, de akte van splitsing en het daarin opgenomen reglement zo nodig aan te passen aan de feitelijke situatie.
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 en c vermelde rechtshandelingen.

4. Ingeval van vervreemding van het verkochte voor of binnen twee jaar na de oplevering van de daarop te realiseren opstallen zal koper:
 - a. aan zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom van het verkochte de verplichting opleggen een gelijke volmacht als hiervoor in lid 1 sub b en c vermeld te verlenen aan iedere medewerker van Westvaer B.V., alsmede de verplichting opleggen medewerking te verlenen aan de aanvraag voor een gelijke toestemming als hiervoor bedoeld;
 - b. het in dit artikel 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 de notariële akte van levering mocht blijken, dat de kadastrale omschrijving van de in de akte vermelde percelen/appartementsrechten niet juist of niet volledig is, dienen de notariële akte van levering 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 aan ieder van de medewerkers van het kantoor van Westvaer B.V. om voor en namens hen te verschijnen bij de akte(n) van rectificatie als hiervoor bedoeld en deze namens partijen te ondertekenen.

R. 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.

S. 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 op de onderhavige

levering betrekking hebben, welke thans nog niet is/zijn uitgewerkt, doen partijen uitdrukkelijk afstand van het recht die ontbindende voorwaarde(n) in te roepen.

T. FISCALE VERKLARING.

Wegens de levering van het verkochte is van rechtswege 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 in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968 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.

U. VOLMACHT.

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

V. WOONPLAATSKEUZE.

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

W. SLOTVERKLARINGEN.

##