

SP/SSL/202188189.05  
concept 13-08-2025

#### AKTE VAN LEVERING

"Project Buitenvaart gebouw De Boei te Alkmaar"

Op \*, verschenen voor mij, mr. drs. Johannes Hendrikus Maria Erkamp, notaris te Alkmaar:

1. \*, te dezen handelend - blijkens een aan de hierna vermelde akte van splitsing gehechte volmacht - als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 08013158; de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD Ontwikkeling B.V. hierna te noemen: 'verkoper'; en
2. \*;  
die na de oplevering het hierna omschreven registergoed \*gaat\* gaan bewonen, hierna \*samen te noemen: 'koper'.

De verschenen personen, handelend als gemeld, hebben mij, notaris, het volgende verklaard.

#### DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is koper het hierna omschreven registergoed te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de koopovereenkomst die verkoper en koper hebben gesloten.

#### KOOPOVEREENKOMST

Koper en verkoper hebben een koopovereenkomst gesloten, hierna te noemen: 'de koopovereenkomst'. Bij de koopovereenkomst heeft verkoper het hierna omschreven registergoed verkocht aan koper.

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover in deze akte niet anders is bepaald.

#### LEVERING EN AANVAARDING

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

1. \*app uit splitsing opnemen\*  
uitmakende het \* aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een -te realiseren- appartementengebouw genaamd "De Boei", in het project "Buitenvaart", omvattende in totaal zesentwintig (26) woningen met buitenruimte en al dan niet met (afzonderlijke) berging, een parkeerkelder met negentien (19) parkeerplaatsen, een gemeenschappelijke fietsenstalling, alsmede meterkasten, een technische en hydroruimte, liften en alle overige bijbehorende installaties, gelegen aan de Kanaaldijk

298 en 299 te Alkmaar, kadastraal bekend gemeente **Alkmaar, sectie K, nummer \*\*5958\*\***, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer \*, en welk kadastraal perceel is belast met een recht van opstal ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD Participatie N-W B.V., statutair gevestigd te Hoevelaken, alsmede een recht van onderopstal ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Four Energy Service B.V., statutair gevestigd te Zwanenburg;

- \*2. \*app uit splitsing opnemen\*  
uitmakende het \* aandeel in voormelde gemeenschap;  
hierna ook \*tezamen te noemen: 'het gekochte'.

#### **BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER**

Door verkoper werd een perceel bouwterrein verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negenentwintig november tweeduizend zeventien, in register Hypotheken 4, deel 72025, nummer 83, van een afschrift van een akte van levering op negenentwintig november tweeduizend zeventien verleden voor mr. J. Veenhof, notaris te Amersfoort, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend. \*\*\*naamswijziging/bekrachtiging??\*\*

#### **SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

Het perceel bouwterrein is gesplitst in appartementsrechten bij akte verleden op \* voor \*mij, notaris. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op \*, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel \*, nummer \*, waardoor (onder meer) het bij deze akte gekochte is ontstaan.

#### **KOOPSOM EN AANNEMINGSOVEREENKOMST**

1. De koopsom voor de grond bedraagt \*, inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.
2. Blijkens een getekende aannemingsovereenkomst heeft koper een opdracht verstrekt aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Bouwbedrijf M.J. de Nijs & Zonen B.V.**, statutair gevestigd te Warmenhuizen, kantoorhoudende te 1749 CA Warmenhuizen, Oudewal 21, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 37047838, hierna te noemen: 'de aannemer', ten behoeve van het bouwen van het onderhavige appartementencomplex waarvan het gekochte deel uitmaakt.
3. De koopsom van het gekochte is door koper tezamen met de eventueel tot heden verschuldigde rente en termijnen van de aannemingsovereenkomst voldaan door storting op een derdengeldenrekening van mij, notaris.
4. Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper dan wel de aannemer vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan zoals bedoeld in deze akte zeker is.
5. Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van dat wat koper per vandaag is verschuldigd. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering

verschuldigde bedragen.

#### **BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST**

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

Te dezen wordt nog uitdrukkelijk verwezen naar de artikel 31 uit de koopovereenkomst, die woordelijk luiden als volgt:

" **Artikel 31 Stallingsgarage**

*Daar waar gesproken wordt over parkeren, parkeerplaats of parkeervoorziening/parkeergarage dient gelezen te worden stallen, stallingsplaats respectievelijk stallingsvoorziening/stallingsgarage.*

***De stallingsgarage en stallingsplaatsen voldoen niet aan de (niet voorgeschreven) normen voor een stallingsgarage en stallingsplaatsen uit de NEN 2443- 2013 welke voor dit project niet van toepassing zijn/worden verklaard.***

*U dient (daarom) met name rekening te houden met meerdere manoeuvreerbewegingen op een relatief smalle rijbaan en de beperkte afmetingen van de betreffende stallingsplaats. De circa afmetingen kunt u waarnemen op de tekening Stallingsgarage, waarbij u rekening dient te houden dat de stallingsplaatsen niet voor alle typen auto's geschikt zijn. In verband met de beperkte afmetingen van de stallingsplaatsen kan het tevens noodzakelijk zijn zijspiegels in te klappen teneinde uw voertuig te stallen, en is de in-/uitstapruimte veelal zeer beperkt."*

#### **OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN**

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

1. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen

Verkoper levert een appartementsrecht dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
- b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens de eventueel in deze overeenkomst vermeldde;
- c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens de eventueel in deze akte vermeldde;
- d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in deze akte vermeldde.
- e. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is vandaag met betrekking tot het object in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie geen publiekrechtelijke beperking bekend.

De rechthebbende verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.

2. Over- of ondermaat

Indien de hiervoor vermelde grootte van het complex met de onder- en bijgelegen grond waartoe het gekochte behoort en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.

3. Feitelijke aflevering, overgang risico

Zodra door verkoper en koper geheel is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiende uit de koopovereenkomst zal verkoper het gekochte (doen) afleveren aan koper, die het alsdan in eigen gebruik en genot zal kunnen aanvaarden.

Gedurende de (af)bouw is het gekochte voor rekening en risico van de aannemer. De aannemer zal verplicht zijn de opstellen van het gekochte tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden. Op de dag waarop het gekochte met toebehoren aan koper wordt opgeleverd gaat het risico over op koper, onverminderd zijn aanspraken voortvloeiende uit de koopovereenkomst. Bij de oplevering van het gekochte kan koper een beroep doen op de opleveringsregeling als bedoeld in de aannemingsovereenkomst.

4. Baten en lasten

De baten en lasten van het gekochte (daaronder begrepen de zakelijke lasten van het gekochte en eventuele bijdragen aan de vereniging van eigenaars) komen met ingang van heden voor rekening van koper.

5. Garanties van verkoper

Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.

6. Overdracht van rechten

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het gekochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.

7. Aandeel in aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen.

Omdat het appartementencomplex waar het gekochte deel van uitmaakt nog gerealiseerd dient te worden danwel pas onlangs is gebouwd is er nog geen reserve- en/of onderhoudsfonds gevormd. In het gekochte zijn daarom niet begrepen de aanspraken van verkoper op de vereniging van eigenaars met betrekking tot het gekochte en/of op door die vereniging en/of derden met betrekking tot de hiervoor

vermelde gemeenschap gehouden reserve- en/of onderhoudsfondsen.

8. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten

De eventuele overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten zijn voor rekening van verkoper.

9. Ontbindende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen.

10. Bedenktime

Het recht van koper om gedurende zeven dagen na de terhandstelling van de koopovereenkomst deze koop te ontbinden, is vervallen door verloop van deze termijn.

**(ONDER)OPSTALRECHTEN**

Het perceel is, in verband met voorzieningen die in, op of onder de grond en/of het gebouw worden aangebracht door derden, belast met het navolgende recht van opstal, te weten:

- I. het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 en verder van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD Participatie N-W B.V., statutair gevestigd te Hoevelaken, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, Nederland, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 08058814, een en ander onder de voorwaarden en bepalingen zoals vervat in een akte van vestiging opstalrecht nutsvoorzieningen, \* verleden voor mij, notaris, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare register op \* in register hypotheek 4 deel \* nummer \*; alsmede
- II. een recht van onderopstal ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Four Energy Service B.V., statutair gevestigd te Zwanenburg, kantoorhoudende te 1161 AB Zwanenburg, Leeweg 2, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 93434111, een en ander onder de voorwaarden en bepalingen zoals vervat in een akte van vestiging onderopstalrecht, \* verleden voor mij, notaris, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare register op \* in register hypotheek 4 deel \* nummer \*.

**GEVESTIGDE ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Ten aanzien van de voorafgaand aan de splitsing in appartementsrechten bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

1. de hiervoor vermelde splitsing in appartementsrechten. In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

" ***Gevestigde erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen***

*Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen betreffende het object wordt verwezen -voor zover van toepassing- naar:*

1. *voormelde akte van levering, waarbij rechthebbende het object heeft verkregen*

(deel 72025 nummer 83). In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

" **Artikel 5**

**Bodemverontreiniging/kwalitatieve verplichting**

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het Verkochte komen Koper en Verkoper, ten dele in afwijking van het in artikel 16 van de Overeenkomst bepaalde omtrent het risico van het Verkochte, het navolgende overeen:

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem (zoals gedefinieerd in de Overeenkomst) hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluiten de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Er is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de bodem (zoals gedefinieerd in de Overeenkomst) door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in de rapporten van Grondslag B.V. te Kamerik de dato vier maart tweeduizend vijftien en zeven maart tweeduizend zeventien, projectnummer 22994. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van deze rapporten. Verkoper verwijst naar deze onderzoeksrapporten voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de bodem (zoals gedefinieerd in de Overeenkomst).  
Verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat, dan zijn vermeld in het onderzoek.
3. Het is Koper bekend dat de in het hierboven bedoelde rapporten geconstateerde verontreinigingen gebruiksbependingen met zich kunnen brengen.
4. Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de bodem (zoals gedefinieerd in de Overeenkomst), dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormelde rapporten blijken. Deze verplichting van Koper tot het niet aanspreken geldt als **kwalitatieve verplichting** in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die het Verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden. Voormelde verplichting wordt bij deze door Verkoper opgelegd aan Koper en door Koper aanvaard.

5. *De eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van Verkoper indien blijkt dat, in afwijking van bovenbedoelde aanname, ten tijde van deze overdracht toch verontreiniging in de Bodem (zoals gedefinieerd in de Overeenkomst) aanwezig is, waarover Verkoper Koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.*
6. *Wanneer binnen een periode van tien jaren, ingaande op heden, indien alsdan de rechtsvordering van Koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in de Bodem (zoals gedefinieerd in de Overeenkomst) sprake is van een partij ten tijde van de overdracht van het Verkochte niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door Koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van de overdracht van het Verkochte in de Bodem (zoals gedefinieerd in de Overeenkomst) aanwezig was en ook onder de op alsdan geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door Koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de Bodem (zoals gedefinieerd in de Overeenkomst) alsmede het waardedrukkend effect van deze verontreiniging door Verkoper vergoed. Indien Koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte, en voorts uitgaande van het gebruik van de Bodem (zoals gedefinieerd in de Overeenkomst) ten tijde van de ondertekening van de akte, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van Verkoper.*
7. *Behoudens omstandigheden genoemd in lid 6 komen de eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte voor rekening van Koper indien na tien jaar of langer zal blijken van een partij ten tijde van de overdracht in de onroerende zaak onbekend verontreiniging.*

#### **Artikel 6**

##### **Asbest/Kwalitatieve verplichting**

1. Verkoper heeft voor wat betreft de informatie- en onderzoekplicht omtrent

*de vraag of er sprake kan zijn van de aanwezigheid van asbest in, op en/of aan het Verkochte een onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in het rapport van B&C Milieuconsultancy B.V. de dato dertig oktober tweeduizend veertien, projectnummer 14.117.1, betreffende asbestonderzoek type A.*

- 2. Partijen verklaren beiden in het bezit te zijn van dit rapport en met de inhoud hiervan volledig op de hoogte te zijn.*
- 3. In voormeld rapport is geen melding gemaakt van de aanwezigheid van asbest in het Verkochte.*
- 4. Koper neemt het risico van de aanwezigheid van alle – zowel bekende als onbekende – asbest en asbesthoudende materialen in, op en/of aan het Verkochte van Verkoper over en vrijwaart Verkoper voor iedere vordering ter zake.*
- 5. Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de in lid 4 van dit artikel bedoelde asbest casu quo asbesthoudende materialen in, op en/of aan het Verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van deze materialen. Deze verplichting van Koper tot het niet aanspreken geldt **als kwalitatieve verplichting** in de zin van artikel 6:252 BW en zal overgaan op al degenen die het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden. Voormelde verplichting wordt bij deze door Verkoper opgelegd aan Koper en door Koper aanvaard."*

**Verkoper verklaart, dat de bodem nadien zodanig gesaneerd is, dat er thans geen gebruikersbeperkingen meer bestaan.**

2. voormelde akte van vestiging opstalrecht ten behoeve van genoemde BPD Participatie N-W B.V. In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

*{NB! tekst volgt}*

3. voormelde akte van vestiging onderopstalrecht ten behoeve van genoemde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Four Energy Service B.V. In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

*{NB! tekst volgt}*

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.

#### **TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

1. In de hiervoor vermelde splitsing in appartementsrechten is onder meer woordelijk vermeld:

**"Nieuwe rechten en beperkingen**

1. Kettingbedingen



*In verband met de tussen de rechthebbende en de Gemeente Alkmaar gesloten koop/exploitatie-overeenkomst planontwikkeling "Kanaaldijk 301", ondertekend op eenentwintig respectievelijk tweeëntwintig december tweeduizend twintig en het addendum 1 behorende bij deze overeenkomst, ondertekend op acht mei tweeduizend vierentwintig, alsmede het addendum 2 en het addendum 3 behorende bij deze overeenkomst, ondertekend op vijftien juli tweeduizend vierentwintig zullen in de akte van levering van de appartementsrechten aan de koper de navolgende kettingbedingen worden opgelegd en bedongen ten behoeve van de Gemeente Alkmaar onder verbeurte van na te melden boete bij niet-nakoming of overtreding van het hierna uit voormelde overeenkomst en addendum aangehaalde:*

**" Artikel 3 Planrealisering**

- 3.1 Binnen het Exploitatiegebied zullen door de exploitant worden gerealiseerd maximaal 160 appartementen met bijbehorende tuinen, erven, groenvoorzieningen en bijbehorende half ondergrondse parkeergarage, parkeer-, toegangs- en ontsluitingsmogelijkheden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelplekken, aanpassingen rond het Exploitatiegebied o.a. uitweg parkeergarage Kanaaldijk en bedrijfsruimte (horeca).
- 3.2 Van het totaal aantal te realiseren woningen wordt minimaal 33 1/3% gerealiseerd in de prijs categorie 1 en/of 2 sociale koop- en/of huurwoningen, waarbij de categorie-indeling geldt zoals die is vastgesteld in de Regionale Woonvisie welke nader toegelicht is in de aangehechte Regels Wonen zie bijlage 10.
- 3.3 Exploitant zal binnen het plangebied parkeerplaatsen realiseren conform de gemeentelijke parkeernorm zoals vastgelegd in de 'Parkeernormennota 2017-2027 Gemeente Alkmaar'. De exploitant verbindt zich tegenover de gemeente om de parkeerplaatsen te allen tijde beschikbaar te houden ten behoeve van de appartementen en voor de bedrijfsruimte (horeca) in het Exploitatiegebied. Tijdens de bouwwerkzaamheden van de door de exploitant te realiseren Bebouwing (voor zover het betreft de realisatie van de gebouwen C-D-E) zal een deel van de parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners en bezoekers van de gebouwen A en B (fase 1) tijdelijk elders in de openbare ruimte buiten het Plangebied opgelost worden, namelijk aan de Oude Kanaaldijk ter hoogte van het kinderdagverblijf Olke Bolke. Het gaat om maximaal 12 tijdelijke parkeerplaatsen in de openbare ruimte (zie afbeelding bijlage 16).
- 3.4 De exploitant zal (regel)kasten, verdeelstations, pompinstallaties, onderstations trafo's e.d. ten behoeve van nutsvoorzieningen en het eventuele warmte/koudenet, in pandig in de nieuw te bouwen opstallen opnemen.
- 3.5 De exploitant zal een inventarisatie uit laten voeren voor wat betreft in het Exploitatiegebied te behouden bomen, deze lijst zal als bijlage aan de overeenkomst worden toegevoegd (zie bijlage 11). Exploitant is verplicht de in de inventarisatie genoemde bomen te behouden. Voor iedere boom die verder gekapt wordt, dient minimaal 1 vergelijkbare boom terug geplant te worden op of nabij het Exploitatiegebied (conform gemeentelijke bomenbeleidsplan).

Vergelijkbare boom wil zeggen bomen van 1e of 2e grootte, met qua omtrek levermaat 25-30, conform het door de gemeente goed te keuren inrichtingsplan zoals bedoeld in artikel 6 lid 4.

- 3.6 De exploitant zal in overleg met de huidige bewoners en/of toekomstige bewoners van de te realiseren appartementen in de Openbare Ruimte Speelplek(ken) realiseren. Voor het realiseren van de Speelplekken stelt exploitant een budget beschikbaar van E 25.000 exclusief B.T.W. voor levering en plaatsing. Grondwerk en maaiveldinrichting maakt geen onderdeel uit van dit bedrag. Daarnaast zal de exploitant op Privaat terrein de benodigde bezoekersfietsenstallingen realiseren.
- 3.7 Indien en zodra een huurder of koper zich aandient voor de commerciële ruimten (bedrijfsruimte en horecaruimte) treedt de gemeente met koper of huurder in overleg over de mogelijke plaatsing in de Openbare Ruimte van een container voor het ophalen van bedrijfsafval.

**Artikel 3A Bepaling zelfbewoning (alleen van toepassing indien categorie 1 en 2 koopwoningen worden gerealiseerd)**

De exploitant dient in de koopovereenkomst van de te realiseren categorie 1 en 2 koopappartementen op te nemen, dat de kopers van de appartementen verplicht zijn het appartement voor een periode van 5 jaar zelf te bewonen dan wel doen te bewonen door (een van) hun kind(eren) met eventueel gezinsleden. Deze periode gaat in op de dag waarop de koop-/aannemingsovereenkomst voor de nieuwbouwwoning is ondertekend door koper en verkoper.

**Artikel 3B Verplichting tot zelfbewoning**

- 3B.1 De exploitant verbindt zich jegens de gemeente om aan de kopers van in het Exploitatiegebied te realiseren categorie 1 en 2 koopappartementen de navolgende verplichtingen op te leggen.
- 3B.2 a. De kopers van in het Exploitatiegebied te realiseren prijscategorie 1 en/of 2 koopappartementen zijn niet bevoegd deze door anderen dan henzelf (met eventuele gezinsleden) te laten bewonen en dat appartement met de daarbij behorende grond te vervreemden, een en ander behoudens het bepaalde in de hiernavolgende leden. Onder vervreemden wordt verstaan overdracht in eigendom, vestiging van erfpacht of een ander beperkt genotsrecht, inbreng in mede-eigendom of andere constructies waaronder de onroerende zaak uit de feitelijke c.q. de beschikkingsmacht van de koper geraakt.
- b. Indien de woning is gekocht door ouders voor bewoning door (een van) hun kind(eren) is dit kind niet bevoegd de woning door anderen dan hemzelf (met eventuele gezinsleden) te laten bewonen en zijn de ouders niet bevoegd de woning met de daartoe behorende grond te vervreemden, een en ander behoudens het bepaalde in de volgende leden. Voor deze situatie geldt dezelfde omschrijving van vervreemden als in lid a.
- 3B.3 Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
- a. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;

- b. *Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers;*
- c. *Schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 5 van dit artikel.*

3B.4 *Het bepaalde in dit artikel vervalt vijf jaar na de datum waarop de koop-/aannemingsovereenkomst voor de nieuwbouwwoning is ondertekend door koper en verkoper. Bij vervreemding binnen de termijn van vijf jaren (op grond van een ontheffing bedoeld in lid 5 van dit artikel) start voor de nieuwe koper de termijn van 5 jaar niet opnieuw. De termijn loopt door vanaf de datum waarop de koop-/aannemingsovereenkomst voor de nieuwbouwwoning is ondertekend door koper en verkoper.*

3B.5 *Het college van burgemeester en wethouders kan schriftelijk ontheffing verlenen van het vervreemdingsverbod van lid 2 van dit artikel. Hij is hiertoe verplicht ingeval van:*

- a. *Verandering van werkkring van de koper of diens echtgeno(o)t(e) die een verhuizing redelijkerwijs noodzakelijk maakt;*
- b. *Overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e);*
- c. *Ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding;*
- d. *Verhuizing welke noodzakelijk is als gevolg van de gezondheid van de koper of een van diens gezinsleden.*

*Voor de toepassing van deze bepaling wordt met echtgeno(o)t(e) gelijkgesteld degene met wie de koper een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert. Bij aankoop van de woning als bedoeld in lid 2b (ouders kopen voor kind) geldt dit lid voor situaties die zich voordoen voor het kind van koper.*

3B.6 *Een verzoek om ontheffing dient tenminste zes weken voor de notariële overdracht schriftelijk te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders en vergezeld te gaan van een afschrift van dit volledige artikel, een opgave van de (verwachte) datum van notariële overdracht, een opgave van de datum en notaris van de oorspronkelijke eigendomsoverdracht en zo mogelijk van een afschrift van de akte van oorspronkelijke eigendomsverkrijging.*

### ***Artikel 3C Selectie kandidaten woningen en instandhouding prijscategorie***

3C.1 *De exploitant c.q. zijn/haar rechtverkrijgenden wijzen de kandidaten voor de op grond van het bepaalde in deze overeenkomst gerealiseerde huurwoningen in de categorie 1 en 2 toe met inachtneming van het bepaalde in de Huisvestingsverordening en de op grond daarvan vastgestelde beleidsregels.*

3C.2 *De exploitant c.q. diens rechtsopvolger(s) dient de huurwoningen minimaal 10 jaar na de datum van ingebruikname door de eerst huurder daarvan, als huurwoning in categorie 1 en/of 2 in standen voor verhuur beschikbaar te houden."*

*Enzovoorts.*

### ***" Artikel 9 Aansprakelijkheid en verantwoordelijkheden binnen het Exploitatiegebied***

9.1 *De exploitant dient het werk, zowel voor wat betreft de Civieltechnische Werken als voor de Sloop en Bodemsanering en Bebouwing, zodanig uit te (laten) voeren dat daardoor hinder en schade aan persoon, goed of milieu zoveel mogelijk wordt*

beperkt.

- 9.2 De exploitant is aansprakelijk voor alle schade, zowel letsel- als vermogensschade welke de gemeente en/ of derden mochten lijden, veroorzaakt door de in deze Overeenkomst bedoelde werkzaamheden. De exploitant vrijwaart de gemeente voor alle schadeclaims die ter zake jegens de gemeente mochten worden ingediend. De gemeente zal de exploitant als belanghebbende betrekken in de afhandeling van de schadeclaims. De exploitant dient ter zake zelf een deugdelijke verzekering te (laten) sluiten.
- 9.3 De exploitant is voorts aansprakelijk voor alle optredende schade voor de in deze overeenkomst bedoelde werkzaamheden welke gedurende de uitvoering van de Planontwikkeling door haar of door haar ingeschakelde derden wordt toegebracht aan bestaande gemeente-eigendommen, brandkranen e.d.
- 9.4 in verband met de uitvoering respectievelijk onvoltooide staat van de in deze Overeenkomst voorziene werken en bouwwerken, is de exploitant verplicht om aanwijzingen van de gemeente c.q. van de regiopolitie betreffende het plaatsen van tijdelijke verkeer- en waarschuwborden prompt op te volgen, onverminderd de eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de exploitant te dien zake.
- 9.5 Zolang in het Exploitatatiegebied nog geen Bebouwing is opgeleverd, dient de exploitant op duidelijke wijze kenbaar te maken dat in het Exploitatatiegebied aanwezige (bouw)wegen niet voor het publiek zijn opengesteld.
- 9.6 Zodra de binnen het Exploitatatiegebied aangelegde definitieve wegen feitelijk voor het publiek toegankelijk worden, zal de gemeente voor wat betreft de verkeer- en gevaarsituatie gelden als beheerder in de zin van de Wegenwet, mits de gemeente de staat van de weg(en) vooraf heeft goedgekeurd. De gemeente zal op tijdig schriftelijk verzoek van de exploitant zorg dragen voor de benodigde verkeersbesluiten en het leveren en plaatsen van verkeersborden en straatnaamborden.
- 9.7 De exploitant dient een verkeersplan ter goedkeuring aan de gemeente voor te leggen waarin is aangegeven hoe en wanneer de bouwverkeerstromen van de Planontwikkeling plaatsvinden. Indien een verkeersbesluit benodigd is voor het afsluiten of openstellen van openbare wegen, dient de exploitant de gemeente tijdig te verzoeken tot het nemen van dit besluit. De gemeente zal binnen de bestuursrechtelijke kaders aan tijdige besluitvorming meewerken."

Enzovoorts

" **Artikel 29 Kettingbedingen**

- 29.1 Het bepaalde in artikel 3 lid 3 (Planomschrijving: parkeerplaats), artikel 3A, 3B en 3C dient bij elke (overeenkomst) tot geheel of gedeeltelijke vervreemding of toekenning van een zakelijk recht op het op het Exploitatatiegebied gerealiseerde bouwplan c.a. aan de opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk gerechtigden te worden opgelegd en te worden bedongen ten behoeve van de gemeente.
- 29.2 De exploitant c.q. zijn rechtverkrijgende dient de last opgenomen in dit artikel telkens bij het aangaan van een overeenkomst tot gehele of gedeeltelijke

vervreemding uitdrukkelijk door de opvolgende eigenaar te laten aanvaarden.

- 29.3 Het bepaalde in artikel 3 lid 2 (Selectie kandidaten woningen), in artikel 30 (Boeten en sancties), in artikel 31 (Domiciliekeuze), artikel 32 (Geschillen) alsook dit artikel alsmede - zolang de in artikel 3 (Planrealisering) bedoelde werken nog niet zijn gerealiseerd - het bepaalde in artikel 3 (Planrealisering), en artikel 9 (Aansprakelijkheid voor/op bouwterrein) dienen bij elke (overeenkomst tot) gehele of gedeeltelijke vervreemding of toekenning van een zakelijk recht op de uitgeefbare gronden in het Exploitatiegebied aan de opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk gerechtigden te worden opgelegd en te worden bedongen ten behoeve van de gemeente. De aansprakelijkheid voor/op bouwterrein ex artikel 9 behoeft bij vervreemding van grond/appartementsrechten door exploitant niet te worden opgelegd aan individuele eindverkrijgers/appartementseigenaren. Na ommekomst van de termijn van 5 jaar als bedoeld in artikel 3A (Bepaling zeilbewoning) vervalt het kettingbeding als bedoeld in artikel 29 lid 1 voor de bepaling zelfbewoning. Na ommekomst van de tien jaar als genoemd in artikel 3C (In stand houden huurwoningen) vervalt het kettingbeding als bedoeld in artikel 29 lid 1 (In stand houden huurwoningen).
- 29.4 De exploitant c.q. haar rechtverkrijgenden dien(t/en) de lasten van dit artikel 29 (Kettingbedingen) bij elke overeenkomst tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van hetgekochte uitdrukkelijk door de opvolgende eigenaar te laten aanvaarden, met uitzondering van art. 3 lid 2, en art 3 (Planrealisering) en artikel 9 Aansprakelijkheid voor/op bouwterrein voor individuele eindverkrijgers/appartementseigenaren.

#### **Artikel 30 Boeten en sancties**

- 30.1 De gemeente kan bij niet-nakoming of overtreding van een van de bepalingen in deze Overeenkomst, de daaruit voortvloeiende notariële akte(n) en/of inschrijvingen, de navolgende sancties, respectievelijk direct opeisbare boete(n) te harer behoefte opleggen.
- Bij niet-nakoming of overtreding van:
- a. de bepaling onder artikel 29 (Kettingbedingen), door het enkele feit der niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, een boete van € 50.000,00 prijspeil 2020 per woning per geval van niet-nakoming;
  - b. de overige bepalingen: een boete van € 5.000,00 prijspeil 2020 voor elke overtreding of niet-nakoming en van € 500,00 prijspeil 2020 voor elke dag of gedeelte van de dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, een en ander na behoorlijke ingebrekestelling, tenzij ingebrekestelling zich niet met de aard van de overtreding verdraagt.
- 30.2 Het bepaalde in lid 1 geldt onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van kosten, schaden en interesten.
- 30.3 Indexering van de in het eerste lid genoemde bedragen vindt plaats op basis het CBS indexcijfer. CPI reeks alle huishoudens' voor het eerst per 1 januari 2021.

30.4 Voor zover in deze Overeenkomst aan de gemeente enig bijzonder recht is toegekend, laat dit recht onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen welke haar ten dienste staan of toekomen aan te wenden of in te stellen voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.

#### **Artikel 31 Domiciliekeuze**

Partijen kiezen ter zake van de uitvoering van deze Overeenkomst woonplaats:

- a. de gemeente te (1815 AG) Alkmaar, Mallegatsplein 10,
  - b. de exploitant te (1076 CV) Amsterdam aan het adres IJsbaanpad 1,
- Ieder van de partijen is bevoegd door middel van een kennisgeving aan de andere partij een andere woonplaats binnen Nederland te kiezen

#### **Artikel 32 Geschillen**

32.1 Indien er een geschil is, daaronder ook begrepen die welke door één partij als zodanig wordt beschouwd, zullen partijen overleggen om tot een oplossing te komen voor de gerezen problemen. Indien het vorenbedoelde overleg niet leidt tot een voor partijen aanvaardbare oplossing, dan zal dit geschil door de meest gereede partij kunnen worden voorgelegd aan de ten deze bevoegde burgerlijke rechter.

32.2 Indien het overleg als bedoeld in artikel 5.6 niet tot overeenstemming leidt, heeft ieder van de partijen het recht om dit te beschouwen als een geschil in de zin van dit artikel en dit geschil overeenkomstig het daar gestelde te behandelen.

Verkoper verklaart, dat in het onderhavige project geen categorie 1 koopwoningen zijn. In de hiervoor geciteerde tekst wordt met categorie 2 koopwoningen bedoeld: de appartementsrechten met indexnummers 1, 2, 3, 4, 9, 14, 15 en 20.2.

#### **2. Erfdienstbaarheden**

In de akte van levering van het omliggende openbare gebied (toekomstige gemeentegronden van de Gemeente Alkmaar) zal door rechthebbende de navolgende erfdienstbaarheid worden gevestigd en aangenomen: in verband met de bouwkundige toestand waarin het gekochte zich na afbouw bevindt, ten opzichte van de naastgelegen percelen eigendom van de Gemeente Alkmaar, kadastraal bekend gemeente Alkmaar, sectie K, nummer \*\*::

- die van openingen en werken, over en weer ten laste en ten behoeve van voormeld (naastliggend) perceel, kadastraal bekend gemeente Alkmaar sectie K nummer \*, inhoudende de verplichting voor het dienend erf om te dulden dat zich in de op het heersend erf te realiseren/gebouwde opstellen vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken bevinden op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegestaan;
- die van overbouw, zulks ten laste van voormeld (naastliggende) perceel, kadastraal bekend gemeente Alkmaar sectie K nummer \*\* en ten behoeve van het object, inhoudende de verplichting voor het dienend erf om te dulden, dat een goot, afvoerbuizen, gedeelte dak of uitbouw, hand-holes (verzamelputten) en/of bodemplussen of eventueel een gedeelte muur van de op het heersend erf te realiseren/gebouwde appartementengebouw boven

- het dienend erf uitsteekt, of versnijdingen van de funderingen of de bij het te realiseren/gebouwde appartementengebouw behorende leidingen in of boven het dienend erf zijn of worden aangebracht daaronder mede begrepen de verplichting voor het dienend erf om te dulden, dat balkons en/of luifels van de op het heersend erf te realiseren appartementengebouw boven het dienend erf uitsteken casu quo overkragen casu quo overhangen;*
- *die van kabels en leidingen, over en weer ten laste en ten behoeve van voormeld (naastliggend) perceel, kadastraal bekend gemeente Alkmaar sectie K nummer \*\*, waardoor de toestand wordt gehandhaafd waarin die onroerende zaken zich na afbouw ten opzichte van elkaar bevinden, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van alle bestaande en toekomstige kabels en leidingen van (openbare) nutsbedrijven.*

*Voor zover vorenstaande verplichtingen niet kunnen gelden als erfdienstbaarheden zullen deze bepalingen namens de rechthebbende worden bedongen als kettingbedingen en opgelegd aan de betreffende koper, welke door de betreffende koper zullen worden aanvaard. Bij overtreding of niet nakoming van het hiervoor bepaalde, is koper of diens rechtsopvolger aan de vereniging van eigenaars een boete verschuldigd conform de boeteregeling in het huishoudelijk reglement.*

*De vergadering zal bij het huishoudelijk reglement aanvullend de boeteregeling nader bepalen.*

### 3. Kwalitatieve verplichtingen

*In de akte van levering van de appartementsrechten zullen aan de koper de navolgende kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek worden opgelegd.*

*Mitsdien gaan deze verplichtingen over op degenen die het appartementsrecht onder bijzondere titel zullen verkrijgen; en zijn mede gebonden degenen die van de eigenaar een recht tot gebruik van het appartementsrecht zullen verkrijgen.*

#### a. Hand-holes

*Aan de appartementseigenaar (alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom van het betreffende appartementsrecht) wordt in de akte van levering een kwalitatieve verplichting opgelegd, inhoudende de verplichting om te dulden, dat:*

- *invoerputten waar bodemlussen bovenkomen en de waar van uit leidingen het appartementengebouw binnengaan (zogenaamde "hand-holes"), is/worden aangelegd, in stand gehouden, onderhouden en zo nodig vervangen, waarvan de ligging schetsmatig is aangegeven op genoemde situatietekening;*

{NB! \*voorlopige tekst - in afwachting van getekende allonge}

- *\*het onderhoud van het groen en eventuele verharding van de grond waar de hand-holes in zitten (derhalve uitdrukkelijk niet de hand-holes en de bronnen gelegen in de grond) wordt verzorgd door of in opdracht van de gemeente Alkmaar voor rekening van de gezamenlijke eigenaars*

*en de door of namens Burgemeester en Wethouders van de gemeente Alkmaar aan te wijzen persoon of personen voor dit onderhoud toe te laten en het uitvoeren van deze onderhoudswerkzaamheden toe te staan.*

*b. Sedumdak*

*Aan de appartementseigenaar (alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom van het betreffende appartementsrecht) wordt in de akte van levering een kwalitatieve verplichting opgelegd, inhoudende de verplichting om de bij oplevering van het appartementengebouw aanwezige beplantingen (sedum) op het dak, een en ander zoals aangegeven op genoemde situatietekening, welk sedumdak onderdeel uitmaakt van het gerealiseerde bouwplan, te dulden en in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vervangen, waarbij alsdan de uitvoering en de materialen zoveel mogelijk dezelfde dienen te zijn danwel van dezelfde kwaliteit dienen te zijn als die de rechthebbende heeft aangebracht casu quo heeft aan laten brengen en waarbij de constructie en de hechtheid van het gebouw niet in gevaar mogen worden gebracht.*

*Voor zover vorenstaande verplichtingen niet kunnen gelden als kwalitatieve verplichtingen zullen deze bepalingen namens de rechthebbende worden bedongen als kettingbedingen en opgelegd aan de betreffende koper, welke door de betreffende koper zullen worden aanvaard. Bij overtreding of niet nakoming van het hiervoor bepaalde, is koper of diens rechtsopvolger aan de vereniging van eigenaars een boete verschuldigd conform de boeteregeling in het huishoudelijk reglement.*

*De vergadering zal bij het huishoudelijk reglement aanvullend de boeteregeling nader bepalen."*

2. In de hiervoor vermelde koopovereenkomst gesloten tussen verkoper en koper is onder meer woordelijk vermeld:

*" **Artikel 28 Duurzame energievoorziening***

*A. Verplichtingen met betrekking tot de Energievoorziening van het verkochte*

*1. De Verkrijger is ermee bekend:*

- dat het Verkochte is of wordt aangesloten op een duurzame energievoorziening bestaande uit het zich in de woning bevindende Warmtepompsysteem en het bijbehorende Bronsysteem;*
- dat de Energievoorziening inclusief het Warmtepompsysteem, tenzij de Verkrijger tot afkoop van het Warmtepompsysteem is overgegaan, eigendom is en/of wordt van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Four Energy Services B.V. (statutair gevestigd en kantoorhoudende te Zwanenburg aan de Leeweg 2 (1611 AB), in verband waarmee op het Verkochte (onder) opstalrechten zijn/worden gevestigd ten gunste van Four Energy (hierna ook Opstalhouder).*
- dat, tenzij de Verkrijger tot afkoop van het Warmtepompsysteem is overgegaan, de Verkrijger verplicht is om voor het gebruik van het*



*Warmtepompsysteem een Huurovereenkomst te sluiten en in stand te houden met Opstalhouder.*

- *dat het de Verkrijger niet is toegestaan om zelf een additionele warmte-installatie te doen realiseren dan wel warmte en koude van een ander dan Opstalhouder in te kopen.*
- *dat in het geval de Verkrijger (een deel van) het Verkochte niet zelf zal gebruiken, Verkrijger verantwoordelijk blijft jegens Opstalhouder voor naleving van de Huurovereenkomst en de Verkrijger verplicht om is in iedere huur- of gebruiksovereenkomst die hij aangaat aan de desbetreffende huurder of gebruiker de verplichting op te leggen om de Huurovereenkomst met Opstalhouder strikt na te leven.*

**B. Kettingbeding met boetebepaling**

1. *De bovenstaande verplichtingen en bepalingen, alsmede het in dit artikel B bepaalde dienen door iedere (opvolgende) eigenaar bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het geheel of een gedeelte van het Verkochte alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op (een deel van) het Verkochte, in de betreffende akte van vervreemding of vestiging*
  - *te worden opgelegd; en*
  - *ten behoeve van Opstalhouder dan wel diens rechtsopvolger(s) of opvolgende verhuurder te worden bedongen en aangenomen; alsmede*
  - *woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen.*
2. *In geval van niet of niet behoorlijke nakoming - ongeacht of die niet (behoorlijke) nakoming toerekenbaar is of niet - van deze verplichting verbeurt de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsopvolgers die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00), ten behoeve van Opstalhouder dan wel diens rechtsopvolger(s)/opvolgende verhuurder, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen."*

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.

*\*opnemen ingeval van aankoop parkeerplaats*

**AANBIEDINGSPLICHT**

Te dezen wordt uitdrukkelijk verwezen naar het bepaalde in artikel 42.1b. van voormelde akte van splitsing, in welk artikel onder meer woordelijk is vermeld:

- " b. *Een eigenaar van een appartementsrecht is slechts bevoegd zijn parkeerplaats over te dragen aan een gegadigde-koper die met de verkrijging van de parkeerplaats gelijktijdig een woning verkrijgt of bezit in voormeld appartementencomplex "Buitenvaart" (woningen in het gebouw De Boei). Bij een voorgenomen overdracht van een parkeerplaats zonder dat tegelijk een (appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een) woning*

*behorende tot voormeld appartementencomplex "Buitenvaart" (woningen in het gebouw De Boei) wordt verkregen door dezelfde verkrijger, geldt de volgende aanbiedingsregeling, waarbij voor de wederpartij(en) derhalve sprake is van een voorkeursrecht tot koop:*

- (i) de eigenaar van de betreffende parkeerplaats (hierna in dit onderdeel: aanbieder) dient deze parkeerplaats eerst te koop aan te bieden aan de overige eigenaars op de wijze als hierna bepaald;*
- (ii) de aanbieder dient het bestuur van de vereniging van eigenaars schriftelijk van zijn voornemen tot overdracht op de hoogte te stellen met vermelding van het aantal aangeboden parkeerplaats(en), de koopprijs en de overige voorwaarden van de overdracht;*
- (iii) binnen drie (3) weken na ontvangst van het sub (ii) bedoelde schrijven brengt het bestuur van genoemde vereniging hiervan schriftelijk kennis aan de overige eigenaars in de appartementencomplexen;*
- (iv) iedere eigenaar dient vervolgens binnen drie (3) weken na de sub (iii) bedoelde kennisgeving schriftelijk aan het bestuur van genoemde vereniging te berichten of en hoeveel hij van de aangeboden parkeerplaats(en) wenst te verkrijgen; bij gebreke van een reactie binnen gemelde termijn of indien een eigenaar afziet van het gedane aanbod, dan komen diens rechten ten aanzien van de aangeboden parkeerplaats te vervallen;*
- (v) het bestuur van genoemde vereniging geeft de namen van de eigenaars die overeenkomstig het sub (iv) bepaalde positief hebben gereflecteerd schriftelijk door aan de aanbieder;*
- (vi) reflecteren de eigenaars tezamen voor meer parkeerplaats(en) dan zijn aangeboden, dan geschiedt de toewijzing door middel van een door het bestuur van genoemde vereniging te houden verloting, met dien verstande dat aan geen eigenaar meer parkeerplaatsen kunnen toevallen dan tot overname waarvan hij/zij zich bereid heeft verklaard en met voorrang voor de eigenaars die nog niet gerechtigd zijn tot een parkeerplaats;*
- (vii) indien geen van de overige eigenaars binnen de daarvoor geldende termijn schriftelijk aan het bestuur van genoemde vereniging bericht heeft of en hoeveel parkeerplaats(en) hij/zij wenst en/of geen van de overige eigenaars (positief) reageert op het gedane aanbod, dan is de aanbieder vervolgens volledig vrij de betreffende aangeboden parkeerplaats(en) aan (een) derde(n) over te dragen, voor dezelfde of een hogere koopprijs als waarvoor hij deze initieel heeft aangeboden;*
- (viii) indien de aanbieder voornemens is om de aangeboden parkeerplaats(en) voor een lagere koopprijs, dan die waarvoor de aangeboden parkeerplaats(en) eerder is/zijn aangeboden, aan een derde(n) te verkopen, dient hij de aangeboden parkeerplaats(en) allereerst opnieuw aan te bieden voor de lagere koopprijs op de wijze als hiervoor in dit onderdeel is opgenomen. Het hiervoor in deze aanbiedingsregeling bepaalde is telkens van toepassing;*

- (ix) *de aanbieder en de uiteindelijk door de aanbieder geselecteerde gegadigde(n)-koper(s) terzake de parkeerplaats(en) op basis van het hiervoor bepaalde zullen de koop schriftelijk aangaan en binnen zes (6) weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst overgaan tot het verlijden van de akte van levering. Tot aan het moment van het ondertekenen van de betreffende koopovereenkomst hebben zowel de aanbieder als de bedoelde gegadigde(n)-koper(s) het recht om het gedane aanbod casu quo de aanvaarding daarvan in te trekken.*
- (x) *de hiervoor vermelde aanbiedingsregeling mist toepassing in geval van executoriale verkoop van de parkeerplaats(en), waaronder mede bedoeld een gedwongen openbare verkoop casu quo executoriale verkoop met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 BW;*
- (xi) *de aanbiedingsregeling kan nader worden uitgewerkt in het Huishoudelijk Reglement.*
- c. *Leidt enige overgang of overdracht ertoe dat een eigenaar geen recht meer kan laten gelden op een woning in het object, terwijl hij/zij wel een of meer parkeerplaats(en) in eigendom heeft en overhoudt, dan is die eigenaar verplicht om de resterende parkeerplaats(en) aan te bieden conform het hiervoor onder 1. bepaalde.*  
*Hetzelfde geldt indien een eigenaar gerechtigd is geworden tot een of meer parkeerplaats(en) ingevolge de onder 1. bedoelde aanbiedingsregeling zonder dat hij tevens gerechtigd is tot een woning in het object en die eigenaar alsdan een of meer van die parkeerplaats(en) wenst over te dragen.*
- d. *Indien een eigenaar van een of meer parkeerplaats(en) in strijd handelt met het in dit artikel bepaalde, dan verbeurt hij/zij voor iedere betreffende parkeerplaats(en) aan na te melden vereniging van eigenaars een boete conform de boeteregeling in het huishoudelijk reglement. De vergadering zal bij het huishoudelijk reglement aanvullend de boeteregeling nader bepalen.*  
*De verkrijger van een parkeerplaats(en) die aan hem/haar in strijd met het voorgaande zijn overgedragen, is voor vorenbedoelde boete tevens hoofdelijk met de vervreemder verbonden.*
- e. *Elke eigenaar van een parkeerplaats(en) is verplicht bij een vervreemding van zijn parkeerplaats(en) bij wijze van kettingbeding de bepalingen van dit artikel woordelijk in de betreffende akte te doen opnemen en op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel en deze rechtsopvolger(s) te verplichten om deze bepalingen op te leggen aan hun rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel bij elke volgende vervreemding, zulks bij niet-nakoming en/of overtreding daarvan op verbeurte van een boete per parkeerplaats aan na te melden vereniging van eigenaars conform de boeteregeling in het huishoudelijk reglement. De vergadering zal bij het huishoudelijk reglement aanvullend de boeteregeling nader bepalen."*

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard.

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

*\*einde keuzeblok*

#### **NIEUWE VERPLICHTINGEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN**

Overeenkomstig de akte van splitsing worden bij deze de volgende kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd en aanvaard:

##### a. Hand-holes

de kwalitatieve verplichting inhoudende de verplichting om te dulden, dat:

- invoerputten waar bodemplussen bovenkomen en waar van uit de leidingen het appartementengebouw binnengaan (zogenaamde "hand-holes"), is/worden aangelegd, in stand gehouden, onderhouden en zo nodig vervangen, waarvan de ligging schetsmatig is aangegeven op de aan de akte van splitsing gehechte situatietekening;
- *\*het onderhoud van het groen en eventuele verharding van de grond waar de hand-holes in zitten (derhalve uitdrukkelijk niet de hand-holes en de bronnen zelf gelegen in de grond) wordt verzorgd door of in opdracht van de gemeente Alkmaar voor rekening van de gezamenlijke eigenaars en de door of namens Burgemeester en Wethouders van de gemeente Alkmaar aan te wijzen persoon of personen voor dit onderhoud toe te laten en het uitvoeren van deze onderhoudswerkzaamheden toe te staan*

##### b. Sedumdak

de kwalitatieve verplichting inhoudende de verplichting om de bij oplevering van het appartementengebouw aanwezige beplantingen (sedum) op het dak, een en ander zoals aangegeven op de aan de akte van splitsing gehechte situatietekening, welk sedumdak onderdeel uitmaakt van het gerealiseerde bouwplan, te dulden en in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vervangen, waarbij alsdan de uitvoering en de materialen zoveel mogelijk dezelfde dienen te zijn danwel van dezelfde kwaliteit dienen te zijn als die de rechthebbende heeft aangebracht casu quo heeft aan laten brengen en waarbij de constructie en de hechtheid van het gebouw niet in gevaar mogen worden gebracht.

Mitsdien gaan deze verplichtingen over op degenen die het appartementsrecht onder bijzondere titel zullen verkrijgen; en zijn mede gebonden degenen die van de eigenaar een recht tot gebruik van het appartementsrecht zullen verkrijgen.

Voor zover vorenstaande verplichtingen niet kunnen gelden als kwalitatieve verplichtingen worden deze bepalingen namens verkoper en koper bedongen, ieder voor zover het hem/haar betreft als kettingbedingen en hierbij opgelegd aan de koper, welke door de koper worden aanvaard. Bij overtreding of niet nakoming van het hiervoor bepaalde, is koper of diens rechtsopvolger aan de Vereniging van Eigenaars een boete verschuldigd conform de boeteregeling in het huishoudelijk reglement.

#### **VERENIGING VAN EIGENAARS**

Bij voormelde akte van splitsing is de vereniging van eigenaars opgericht, genaamd: "Vereniging van Eigenaars Buitenvaart, gebouw De Boei, gelegen aan de Kanaaldijk 298 en

299 te Alkmaar" met als verkorte naam: "VvE De Boei", gevestigd te Alkmaar, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

#### **LIDMAATSCHAP, STATUTEN EN REGLEMENTEN**

Koper is ermee bekend dat hij op grond van zijn verkrijging van het gekochte van rechtswege lid wordt van de hiervoor vermelde verenigingen van eigenaars.

Hij is er verder mee bekend dat hij verplicht is tot nakoming van de bepalingen van de statuten van die verenigingen, de bepalingen van het reglement van splitsingen, voor zover vastgesteld de bepalingen van het huishoudelijk reglement en van de door de verenigingen genomen besluiten.

Verkoper heeft koper daarover naar vermogen geïnformeerd terwijl koper de gelegenheid heeft gehad van de inhoud van de betreffende stukken kennis te nemen.

Aan mij, notaris wordt toestemming gegeven om, als daarom wordt verzocht, een kopie, afschrift of uittreksel van deze akte rechtstreeks af te geven aan het bestuur of de administratief beheerder van de verenigingen van eigenaars.

#### **VERKLARINGEN BESTUUR VERENIGING VAN EIGENAARS**

Omdat de vereniging van eigenaars nog niet actief is, er nog geen voorschotbijdrage is vastgesteld en er nog geen reserve- en onderhoudsfonds is, wordt aan deze akte geen verklaring vastgemaakt zoals bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek, die inhoudt een opgave van de door verkoper aan de vereniging verschuldigde bijdragen, de schulden als bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek, een opgave van de omvang van het reservefonds van de vereniging als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 Burgerlijk Wetboek en de schulden van de vereniging.

#### **TOESTEMMING VERENIGING (BALLOTAGE)**

De levering van het gekochte is op grond van de statuten of het reglement van splitsing niet afhankelijk gesteld van de toestemming van de vereniging van eigenaars.

#### **SWK-GARANTIE**

Het gekochte maakt deel uit van een door de SWK geregistreerd project en is ingeschreven onder planregistratienummer \*. Koper heeft het SWK-certificaat ontvangen.

#### **ONHERROEPELIJKE VOLMACHT**

Conform artikel 30 van de koopovereenkomst verleent de koper (en/of zijn rechtsopvolger(s)) bij deze onherroepelijk volmacht (met de macht van substitutie) tot:

- a. het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het gekochte en/of het gebouw, als vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie casu quo de ligging van het gekochte casu quo de grond ten opzichte van de naburige appartementsrechten en/of erven en/of het legaliseren van de feitelijke situatie van het gehele gebouw ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen en wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen en dergelijke; en
- b. het zo nodig wijzigen en/of aanvullen van de splitsingsakte(n) en tekening, teneinde deze akte aan te passen aan de feitelijke situatie, waaronder mede begrepen de feitelijke situatie die ontstaat casu quo die is ontstaan nadat de verkoper conform en het inachtneming van hetgeen hierover is vermeld in de koop- en

aannemingsovereenkomst wijzigingen in het gebouw heeft doorgevoerd. De onherroepelijke volmacht tot hetgeen vermeld staat onder a. en b. wordt gedurende de bouw en tot twee jaar na de oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw gegeven aan de verkoper casu quo het bestuur van de Vereniging van Eigenaars. Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door de verkoper schriftelijk aan de eigenaren moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden. Indien door de verkoper casu quo het bestuur van de Vereniging van Eigenaars niet binnen twee jaar na algemene oplevering van het gebouw aan alle eigenaren kennis is gegeven dat van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten. De koper en/of zijn rechtsopvolger(s) verplicht(en) zich in elke akte van gehele of gedeeltelijke (eigendoms)overdracht van het gekochte het bepaalde in dit artikel - voor zover nog van toepassing - woordelijk te doen opnemen, de nieuwe eigenaar op te leggen en voor en namens de verkoper te doen aannemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete groot vijftienduizend euro (€ 15.000,00) te voldoen door de nalatige partij die zulks verzuimt, ten behoeve van de verkoper. Het bovenstaande is van toepassing indien en voor zover dit niet in strijd is met de artikelen 1 en/of 4 en/of 6 van de algemene voorwaarden behorende bij de koopovereenkomst.

#### **FISCALE VERKLARING**

##### **1. Omzetbelasting**

Met betrekking tot de levering van het gekochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien verkoper ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en het gekochte onder de definitie van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van die wet valt.

##### **2. Overdrachtsbelasting**

Aangezien omzetbelasting wordt geheven vanwege de levering van het gekochte en het gekochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt, verklaren partijen hierbij een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer

#### **DOORHALING**

Verkoper en koper geven hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het gekochte ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht in te schrijven in de openbare registers van het kadaster.

In verband met verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheeken aanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheeken.

#### **WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE**

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan,

waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

#### **BIJLAGEN**

Aan deze akte zijn geen stukken gehecht.

#### **SLOT**

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen is door mij, notaris, vastgesteld.

WAARVAN AKTE is verleden te Alkmaar op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht.

De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte, aan de hand van een conceptakte, 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