

AVI/HMA/2022.0263.01v2

versie d.d. : 27 mei 2026

LEVERING

(Project Wherezien te Purmerend, Blok H, bouwnummers #)

Deze concept projectakte maakt onderdeel uit van de Bijlagen bij de Koopovereenkomst Project Wherezien fase 1. Partijen zijn ermee bekend dat dit concept nog gewijzigd kan worden, zodat de finale akte mogelijk afwijkt van het thans ontvangen concept. Dit betreft in het bijzonder aanpassingen ten gevolge van de voortgang en uitwerking van het project (in het bijzonder ten aanzien van de opgenomen lasten en beperkingen respectievelijk regelingen die onderhavig zijn aan medewerking of goedkeuring van derden) en benodigde aanpassingen in dat kader en/of verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het bouwplan worden uitdrukkelijk voorbehouden.

Vandaag, ##, verschijnt voor mij, mr. #, notaris te ##:

1. ##, hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158, hierna te noemen: **Verkoper**;
2. #, hierna #samen# te noemen: **Koper**.

Partijen verklaren:

A. CONSIDERANS

1. Verkoper heeft op de percelen grond plaatselijk bekend nabij de Wagenweg te Purmerend, kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie D, nummers:
 - 2555, ter grootte van eenduizend tweehonderdzestig vierkante meter (1.260 m²);
 - 6177, ter grootte van tweeduizend eenhonderdvijfenzeventig vierkante meter (2.175 m²);
 - 6176, ter grootte van achthonderddertig vierkante meter (830 m²);
 - 5867, ter grootte van eenduizend eenhonderdtwintig vierkante meter (1.120 m²);

- 5866, ter grootte van eenduizend eenhonderdachtenzestig vierkante meter (1.168 m²);
- 5679, ter grootte van tweeduizend tweehonderdveertig vierkante meter (2.240 m²);
- 4801, ter grootte van achthonderdvijftien vierkante meter (815 m²);
- 4800, ter grootte van eenduizend vijfhonderdvijftig vierkante meter (1.550 m²), en
- 2969, ter grootte van vierduizend eenhonderd vierkante meter (4.100 m²),
aan welke percelen door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen zijn toegekend, hierna, zowel samen als afzonderlijk, te noemen: **het Grondperceel**, waarop het project genaamd "Wherezien te Purmerend" wordt gerealiseerd, hierna te noemen: **het Project** en **het Gebouw**, bestaande uit een appartementencomplex met meerdere bouwblokken, te weten:
 - a. een bouwblok bestaande uit twee (2) overlappende bouwdelen zijnde:
 - (i) een bouwdeel bestaande uit negenenvijftig (59) woningen op de begane grond tot en met de veertiende (14^{de}) verdieping, zes (6) maisonnettewoningen op de begane grond en de eerste (1^{ste}) verdieping en een fietsenstalling op de begane grond, alsmede alle bijbehorende algemene ruimten en verder toebehoren (Blok B);
 - (ii) een bouwdeel bestaande uit drieënzeventig (73) woningen op de tweede (2^{de}) verdieping tot en met de zevende (7^{de}) verdieping en een fietsenstalling op de begane grond, alsmede alle bijbehorende algemene ruimten en verder toebehoren (Blok C);
 - b. een bouwblok bestaande uit twee (2) overlappende bouwdelen zijnde:
 - (i) een bouwdeel bestaande uit negenenvierzig (49) woningen op de vijfde (5^{de}) verdieping tot en met de achttiende (18^e) verdieping, een fietsenstalling op de begane grond, alsmede alle bijbehorende algemene ruimten en verder toebehoren (Blok D);
 - (ii) een bouwdeel bestaande uit tachtig (80) woningen op de tweede (2^{de}) verdieping tot en met de zevende (7^{de}) verdieping, een fietsenstalling, een scooterstalling op de begane grond, alsmede alle bijbehorende algemene ruimten en verder toebehoren (Blok E);
 - c. een bouwblok bestaande uit twee (2) commerciële ruimten op de begane grond, welk bouwblok is gelegen naast het bouwdeel omschreven onder 1. lid 1 sub a onder (ii) (Blok C) en onder het bouwdeel omschreven onder 1. lid 1 sub b onder (i) (Blok D);
 - d. een bouwblok bestaande uit vier (4) overlappende bouwdelen zijnde;

- (i) een bouwdeel bestaande uit eenenveertig (41) woningen op de tweede (2^{de}) verdieping tot en met de zestiende (16^{de}) verdieping en de fietsenstalling op de begane grond, alsmede alle bijbehorende algemene ruimten en verder toebehoren (Blok F);
- (ii) een bouwdeel bestaande uit zesenzestig (66) woningen op de eerste (1^{ste}) verdieping tot en met de zesde (6^{de}) verdieping en een fietsenstalling op de begane grond, alsmede alle bijbehorende algemene ruimten en verder toebehoren (Blok G);
- (iii) een bouwdeel bestaande uit eenhonderdtwee (102) woningen op de eerste (1^{ste}) verdieping tot en met de achtste (8^{ste}) verdieping, een fietsenstalling op de begane grond, alsmede alle bijbehorende algemene ruimten en verder toebehoren (Blok H);
- (iv) een bouwdeel bestaande uit twee (2) commerciële ruimten op de begane grond onder het onder 1. lid 1 sub d onder (iii) genoemde bouwdeel (Blok H),
- e. een bouwblok bestaande uit twee (2) overlappende gebouwgedeelten, zijnde:
 - (i) een tweelaagse parkeergarage gelegen onder/tussen de onder sub a tot en c genoemde bouwdelen, gelegen op de begane grond en de eerste verdieping, bestaande uit driehonderdzevenenveertig (347) parkeerplaatsen, alsmede alle bijbehorende algemene ruimten en verder toebehoren (**de Parkeergarage**);
 - (ii) een gemeenschappelijke daktuin met verder toebehoren, gelegen tussen de onder sub a tot en c genoemde bouwdelen en boven verschillende gedeelten van de onder sub d onder (i) genoemde Parkeergarage, met alle daarop en daarin aanwezige en daartoe behorende voorzieningen, waaronder groenvoorzieningen, verlichting, infrastructuur en straatmeubilair,

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

2. Verkoper en Koper hebben met elkaar één (1) koopovereenkomst, hierna te noemen: **de Koopovereenkomst**, gesloten met betrekking tot de (ver)koop van:

#variabel wel parkeerplaats#

- a. het appartementsrecht **kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie D, complexaanduiding #-A, appartementsindex #**, omvattende:
 - i. het recht op het uitsluitend gebruik van een woning [#met buitenruimte] gelegen op de ## (#ste) verdieping van het Gebouw en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend te #Tableaustraart ## te ## Purmerend;

- ii. het # (#/#ste) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie D, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 2, omvattende:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van eenhonderdtwee (102) woonappartementen op de eerste (1^{ste}) verdieping tot en met de achtste verdieping, een fietsenstalling op de begane grond, alsmede alle bijbehorende algemene ruimten en verder toebehoren (Woningen Blok H), plaatselijk bekend te Tableastraat 3 tot en met 104 te 1442 DJ Purmerend; en
 - b. het zesduizend éénhonderdzesentwintig/zevenendertigduizend zeshonderdeenendertigste (6.126/37.631) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Gebouw en het Grondperceel;
- b. het appartementsrecht **kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie D, complexaanduiding #-A, appartementsindex #**, omvattende:
 - i. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen aan de [#begane grond /#eerste (1^{ste}) verdieping] van de Parkeergarage en verder aan- en toebehoren, plaatselijk niet nader aangeduid; en
 - ii. het # (#/#ste) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie D, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 1, omvattende:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van:
 - de parkeergarage op de begane grond en eerste (1^{ste}) verdieping van het Gebouw, gelegen onder/tussen de bij de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie D, complexaanduiding ##-A, appartementsindices 8 tot en met 12, omvattende éénhonderdzesenvieftig (146) parkeerplaatsen ten behoeve van het stallen van (motor)rijtuigen (**Parkeergarage 1**), en
 - de parkeergarage op de begane grond en eerste (1^{ste}) verdieping van het Gebouw, gelegen onder/tussen de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie D, complexaanduiding ##-A, appartementsindices 2 tot en met 7, omvattende tweehonderdeen (201)

parkeerplaatsen ten behoeve van het stallen van motorrijtuigen (**Parkeergarage 2**),

met de daarin gelegen en daartoe behorende in- en uitritten naar de openbare weg, rijbanen, hellingbanen, ##installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken van de speedgate en/of slagbomen met bijbehorende aan- en afmeldinstallaties, verkeerslicht(en), snelheidsdrempels, bewegwijzering (inclusief bebording), doorrijhoogteplanken, parkeerbeugels, oplaadpunten (of vergelijkbare installaties) voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig (inclusief de daarmee verbonden meters, kabels, leidingen en overig toebehoren), ruimten voor nutsvoorzieningen en de daarin gelegen installaties, beheerdersruimte, entrees, hallen, (vlucht)trappenhuizen, liftinstallatie(s), gangen, looppaden, alsmede ruimten voor de watervoorraad (waterreservoir sprinkler) en de sprinklerinstallatie (pompruimte sprinkler) gelegen op de begane grond van Parkeergarage 2, en verder aan- en toebehoren (Parkeren), plaatselijk bekend Tableastraat (ongenummerd) te Purmerend; en

- b. het vierduizend éénhonderd zestien/zevenendertigduizend zeshonderdeneenendertigste (4.116/37.631) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Gebouw en het Grondperceel;

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

einde variabel wel parkeerplaats#

variabel geen parkeerplaats#

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

- i. het recht op het uitsluitend gebruik van een woning [#met buitenruimte] gelegen op de ## (#ste) verdieping van het Gebouw en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend te #Tableastraat ## te ## Purmerend;
- ii. het # (#/#ste) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie D, complexaanduiding #-A, appartementsindex 2, omvattende:

- a. het recht op het uitsluitend gebruik van eenhonderdtwee (102) woonappartementen op de eerste (1^{ste}) verdieping tot en met de achtste verdieping, een fietsenstalling op de begane grond, alsmede alle bijbehorende algemene ruimten en verder toebehoren (Woningen Blok H), plaatselijk bekend te Tableaustraart 3 tot en met 104 te 1442 DJ Purmerend; en
- b. het zesduizend éénhonderdzesentwintig/zevenendertigduizend zeshonderdeenendertigste (6.126/37.631) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Gebouw en het Grondperceel;

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

einde variabel geen parkeerplaats#

3. Koper heeft in samenhang met de Koopovereenkomst een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**, gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: UBA Bouw B.V., statutair gevestigd te Uithoorn, met adres 1422 XS Uithoorn, J.A. van Seumerenlaan 4, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33147019, hierna te noemen: **de Aannemer**.
In de Aannemingsovereenkomst is vastgelegd dat de Koper de Aannemer opdracht heeft gegeven om namens Koper een appartement met bijbehoren te realiseren, welke opdracht de Aannemer heeft aanvaard.
4. Van de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst blijkt uit twee (2) onderhandse akten die aan deze akte zijn gehecht en die berusten ten kantore van Westvaer B.V., hierna te noemen: **Westvaer**.
5. Partijen wensen door middel van deze akte uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst.
6. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor het Bouwplan is verleend en formele rechtskracht heeft verkregen.

B. INFORMATIE VERKOCHTE EN GRONDPERCEEL

Artikel 1. Voorafgaande verkrijging

1. De kadastrale percelen met nummers: 2555, 6177, 6176 en 5866 zijn door de Verkoper verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op twintig augustus tweeduizend negentien (20-08-2019) in deel 76220 nummer 170, van een afschrift van de akte van levering, op negentien augustus tweeduizend negentien (19-08-2019), verleden voor mr. N.F.C. van der Heijden-Greven, notaris te Purmerend; en
2. de kadastrale percelen met nummers: 5679, 4801, 4800 en 2969 zijn door de Verkoper verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor

registergoederen op vijf oktober tweeduizend tweeëntwintig (05-10-2022) in deel 85143 nummer 191, van een afschrift van de akte van levering, op vijf oktober tweeduizend tweeëntwintig (05-10-2022), verleden voor mr. N.F.C. van der Heijden-Greven, notaris te Purmerend,

hierna samen te noemen: **de Verrijgingsakte.**

Artikel 2. Splitsing in appartementsrechten

1. Bij de akte van splitsing in appartementsrechten, op #(#) verleden voor mr. #, notaris te #, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op #(#) in deel # nummer #, hierna te noemen: **de Akte van Hoofdsplitsing**, is het Grondperceel en het daarop te realiseren gebouw gesplitst in twaalf (12) (hoofd)appartementsrechten.
2. Bij de akte van (onder)splitsing in appartementsrechten, op #(#) verleden voor mr. #, notaris te #, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op #(#) in deel # nummer #, hierna te noemen: **de Akte van Ondersplitsing Blok H**, is het hoofdappartementsrecht met indexnummer A-2 gesplitst in (onder)appartementsrechten, welke bij (onder)splitsing in appartementsrechten (onder meer) het Verkochte sub a. is ontstaan.

#variabel wel parkeerplaats#

3. Bij de akte van (onder)splitsing in appartementsrechten, op #(#) verleden voor mr. #, notaris te #, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op #(#) in deel # nummer #, hierna te noemen: **de Akte van Ondersplitsing Parkeren**, is het hoofdappartementsrecht met indexnummer A-1 gesplitst in (onder)appartementsrechten, welke bij (onder)splitsing in appartementsrechten (onder meer) het Verkochte sub b. is ontstaan.

#einde variabel#

Artikel 3. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens het kadaster rusten op het Verkochte en het Grondperceel de volgende publiekrechtelijke beperkingen:

"Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Wet bodembescherming: Beschikking geval ernstige verontreiniging en mogelijk noodzaak spoedige sanering

Betrokken bestuursorgaan Provincie Noord-Holland

Datum in werking 20-10-2022

Afkomstig uit stuk Hyp4 85239/134 **Ingeschreven op** 25-10-2022 om 09:18

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 21-10-2022".

Artikel 4. Belemmeringenwet Privaatrecht. Opstalrechten

1. Het Grondperceel is, wat betreft de kadastrale percelen met nummers 6177, 6176 (gedeeltelijk) belast met één (1) zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Purmerend.
2. Het Grondperceel is, voor wat betreft de kadastrale percelen met nummers 5867 en 5866, belast met één (1) geheel en twee (2) gedeeltelijke zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V.
3. Het Grondperceel is, voor wat betreft het kadastrale perceel nummer 5679, belast met één (1) geheel en drie (3) gedeeltelijke zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V.
4. Het Grondperceel is, voor wat betreft het kadastrale perceel nummer 4800, belast met één geheel (1) zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V.
5. Het Grondperceel is, voor wat betreft het kadastrale perceel nummer 2969, belast met één (1) geheel zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V.
6. Het Grondperceel is (#gedeeltelijk) belast met een (1) opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de naamloze vennootschap: Liander N.V., statutair gevestigd te Arnhem, met adres 6812 AH Arnhem, Utrechtseweg 68, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08021677, gevestigd door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op ## in deel ## nummer ##, van het afschrift van een akte vestiging opstalrecht nutsvoorzieningen op ## verleden voor mr. ## notaris te ##.¹
7. Het Grondperceel is met het oog op het te realiseren Bouwplan belast met het zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, inzake een energievoorziening welke zorgt voor de levering van warmte en koude (bestemd voor warmte en/of koude voorziening en/of warm tapwater), hierna te noemen: **de Energievoorziening**, zulks ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Jord B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, hierna te noemen: **Jord**, gevestigd bij de akte vestiging recht van opstal energievoorziening op #(#) verleden voor mr. #, notaris te #, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor

¹ **Opmerking:** mogelijk uit te breiden met opstalrecht ten behoeve van Ziggo.

registergoederen op # (#) in deel # nummer #, hierna te noemen: **Akte RVO
Energievoorziening.**

C. LEVERING

Artikel 1. Levering

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

Artikel 2. Koopsom en kwijting

1. De Koopovereenkomst is aangegaan voor een koopprijs van **## euro (€ ##,##)**, inclusief omzetbelasting, hierna te noemen: **de Koopprijs**.
De door Koper ingevolge de Aannemingsovereenkomst verschuldigde aanneemsom blijkt uit de Aannemingsovereenkomst.
2. Koper heeft vóór het ondertekenen van de onderhavige akte gestort op één van de kwaliteitsrekeningen van Westvaer:
 - a. de Koopprijs, en
 - b. de overige blijkens de door Westvaer opgestelde nota van afrekening door Koper verschuldigde bedragen.
3. De betaling van de nog te vervallen termijnen van de Aannemingsovereenkomst en de betaling of verrekening van het eventuele meer- en minderwerk zal geschieden naar mate de bouw vordert, conform het termijnschema zoals opgenomen in de Aannemingsovereenkomst.
4. Verkoper is akkoord met de door Westvaer ten behoeve van Verkoper opgestelde nota van afrekening. Koper is akkoord met de door Westvaer ten behoeve van Koper opgestelde nota van afrekening.
5. Verkoper verleent hierbij kwijting aan Koper voor de betaling van de Koopprijs en de overige blijkens de door Westvaer opgestelde nota van afrekening door Koper aan Verkoper verschuldigde bedragen.

Artikel 3. Kosten

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

Artikel 4. Overige bepalingen

4.1 Juridische leveringsverplichting

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

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

4.2 Feitelijke leveringsverplichting

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

4.3 Cessie

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

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

4.4 Continuering overeenkomst

Voor zover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen partijen van kracht hetgeen ter zake deze koop overigens is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden en dat eventuele opschortende voorwaarden geacht worden te zijn vervuld dan wel zijn komen te vervallen, in verband waarmee partijen de Koopovereenkomst hierbij bekrachtigen, zulks voor zover nodig voor de geldigheid daarvan.

D. BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 1. Splitsingsreglement

1. Op het Verkochte is van toepassing:
 - a. het reglement van splitsing bestaande uit het bijzondere reglement van splitsing, vastgesteld bij de Akte van Hoofdsplitsing, waarin van toepassing is verklaard het modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij akte op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017), verleden voor mr. H.M. Kolster, destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers

- voor registergoederen op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017) in deel 72212 nummer 160;
- b. het bijzondere reglement van ondersplitsing, vastgesteld bij de Akte van Ondersplitsing Blok H, waarin van toepassing is verklaard het modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij akte op zes juni tweeduizend achttien (06-06-2018), verleden voor mr. H.M. Kolster, destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op zeven juni tweeduizend achttien (07-06-2018) in deel 73341 nummer 90;
- c. het bijzondere reglement van ondersplitsing, vastgesteld bij de Akte van Ondersplitsing Parkeren, waarin van toepassing is verklaard het modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij akte op zes juni tweeduizend achttien (06-06-2018), verleden voor mr. H.M. Kolster, destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op zeven juni tweeduizend achttien (07-06-2018) in deel 73341 nummer 90;

Uitdrukkelijk verwijzen Verkoper en Koper naar het bepaalde in artikel 69 van de Akte van Hoofdsplitsing, waarin voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"Artikel 69

Koppeling woningen en stallingsplaatsen

1. *De in de onderhavige Splitsing ontstane Appartementsrechten zijn/worden verder gesplitst in afzonderlijke woningen, en parkeerplaatsen.
Een Appartementsrecht met bestemming parkeerplaats mag niet worden vervreemd, anders dan in de combinatie met een Appartementsrecht met bestemming woning of aan een (bestaande) Eigenaar of Gebruiker van een Appartementsrecht met bestemming Woning, zulks op straffe van een terstond en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) te verbeuren ten behoeve van de Vereniging. De Vergadering kan besluiten van het vorenstaande af te wijken.*
2. *Ruiling van één (1) parkeerplaats tegen één (1) andere parkeerplaats tussen Eigenaars onderling is wel toegestaan, met in achtneming van de daarvoor geldende juridische leveringsvereisten.*
3. *Vervreemding van een Appartementsrecht met bestemming parkeerplaats aan een derde, niet zijnde Eigenaar of Gebruiker van een Appartementsrecht met bestemming Woning, is niet toegestaan, tenzij de Vergadering anders besluit. Bij overtreding van het bepaalde in lid 3 is een terstond en zonder ingebrekestelling of rechterlijk tussenkomst opeisbare*

boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) verschuldigd ten behoeve van de Vereniging.

4. Onder vervreemding in dit Artikel wordt verstaan:
 - a. koop;
 - b. huur;
 - c. vestiging van een beperkt genotsrecht;
 - d. huurkoop; en
 - e. het sluiten van overeenkomsten en het verrichten van rechtshandelingen, die er op gericht zijn, respectievelijk waarbij de aanbieder verplicht is/wordt, tot vervreemden in de zin van dit Artikel.
5. Dit Artikel 69 zal in de betreffende akte van levering van een Appartementsrecht steeds als kettingbeding aan de verkrijger dienen te worden opgelegd, zulks bij niet nakoming op straffe van een terstond en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) te verbeuren ten behoeve van de Vereniging."
2. Koper heeft een exemplaar van het reglement ontvangen en aanvaardt de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen.
3. Koper wordt van rechtswege lid van:
 - a. (indirect) lid van de hoofdvereniging: "Vereniging van Eigenaars van het gebouw Wherezien te Tableastraat 1 tot en met 483 te 1442 DJ Purmerend", ingeschreven in het handelsregister onder nummer ##;
 - b. (direct) lid van de ondervereniging: "Vereniging van Eigenaars van het gebouw Wherezien Blok H te Tableastraat 3 tot en met 104 te 1442 DJ Purmerend", ingeschreven in het handelsregister onder nummer ##;
 - c. (direct) lid van de ondervereniging: "Vereniging van Eigenaars Parkeergarage in gebouw Wherezien aan de Tableastraat te Purmerend", ingeschreven in het handelsregister onder nummer ##,hierna samen te noemen: **de VvE**,
en is diensgevolge verplicht tot naleving van de bepalingen van de splitsingsreglementen inclusief de daarin opgenomen bepalingen omtrent de VvE, en eventuele huishoudelijke reglementen.
4. Aangezien de VvE zeer recent is opgericht, zijn er (nog) geen reserve- en/of onderhoudsfondsen. Gelet hierop is er dan ook geen opgave van het bestuur van de VvE zoals bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek omtrent de eventuele achterstand in betaling van de bijdragen, de schulden waarvoor de verkrijger aansprakelijk zal zijn, de hoogte van het reservefonds en de schulden van de VvE. Partijen stemmen hiermee uitdrukkelijk in.

5. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 33 van de Koopovereenkomst, heeft Koper, via de nota van afrekening opgesteld door mij, notaris, als eerste bijdrage in de aanloopkosten van de VvE een bedrag van tweehonderd euro (€ 200,00) voldaan.

Artikel 2. Energievoorziening Jord. Kettingbeding.

2.1 Verplichting met betrekking tot de Energievoorziening

1. Ter zake de warmte en koude voorziening van de woningen in het Gebouw hebben Verkoper en Jord met elkaar een overeenkomst gesloten voor de realisatie en instandhouding van de Energievoorziening.
Hierbij dient in aanmerking genomen te worden dat:
- elk appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een woning aangesloten wordt op de Energievoorziening;
 - de Energievoorziening voor Jord een aanzienlijke investering betekent;
 - een rendabele exploitatie door Jord of haar rechtsopvolger(s) van de Energievoorziening slechts mogelijk kan zijn indien voor elke woning die bij oplevering op de Energievoorziening is aangesloten, alle benodigde energie voor de verwarming en koeling van de woningen en de bereiding van warm tapwater vanuit de Energievoorziening wordt betrokken zolang deze installatie in stand wordt gehouden, en
 - dat de Energievoorziening een energiezuinige wijze van warmte en koudelevering aan de woningen betekent.
2. In verband met het hiervoor bepaalde en ten behoeve van de levering van warmte en koude aan de woningen van het Gebouw, waaronder begrepen het Verkochte, verplicht Koper zich ertoe:
- a. de aansluiting voor de levering van warmte en koude via de Energievoorziening van de leverancier van warmte en koude, dan wel diens rechtsopvolger(s), in stand te houden;
 - b. alle benodigde energie ten behoeve van de verwarming en koeling en de bereiding van warm tapwater van en naar de woning (het Verkochte) vanuit de Energievoorziening te betrekken gedurende de exploitatieperiode;
 - c. aan Jord of haar rechtsopvolger(s) al de met genoemde aansluiting(en) en genoemde afname van energie samenhangende kosten te voldoen, en
 - d. indien Koper (een deel van) het Verkochte niet zelf zal gebruiken, is Koper verplicht om in iedere huur- of gebruiksovereenkomst die hij aangaat aan de desbetreffende huurder of gebruiker de hiervoor onder a, b en c genoemde verplichtingen op te leggen.

2.2 Kettingbeding

1. De bovenstaande verplichtingen en bepalingen (in artikel 2.1), alsmede het in dit artikel 2.2 bepaalde dienen door iedere (opvolgende) eigenaar bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het geheel of een gedeelte van het Verkochte (voor zover het betreft de appartementsrechten met de bestemming woning), alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op (een deel van) het Verkochte, in de betreffende akte van vervreemding of vestiging:
 - aan de opvolgende eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en
 - ten behoeve van Jord, dan wel diens rechtsopvolger(s), te worden bedongen en aangenomen; alsmede
 - woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen.
2. In geval van niet of niet behoorlijke nakoming - ongeacht of die niet (behoorlijke) nakoming toerekenbaar is of niet - van deze verplichting verbeurt de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsopvolgers die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen vanaf de dag dat de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde na ingebrekestelling en een termijn van veertien (14) dagen voor herstel, in verzuim is een boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) alsmede een boete van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per dag dat de niet nakoming voortduurt ten behoeve van Jord, dan wel diens rechtsopvolger(s), met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.
3. Het bepaalde in Artikel 2.1 en Artikel 2.2 kwalificeert als een derdenbeding (artikel 6:253 Burgerlijk Wetboek) dat hierbij door Verkoper namens Jord wordt bedongen en aanvaard.

Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de verplichtingen tussen Koper en Jord, dan wel diens rechtsopvolger(s), voortvloeiende uit de in dit artikel genoemde overeenkomst(en).

Artikel 3. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen:

1. ten aanzien van het Grondperceel wordt verwezen naar de akte van overeenkomst kwalitatieve verplichtingen en vestiging erfdienstbaarheid, op #(#) verleden voor mr. #, notaris te #, van welke akte een afschrift is

ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op #(#) in deel # nummer #, waarin onder meer het navolgende woordelijk is vermeld:

"C. KWALITATIEVE VERPLICHTING MET KETTINGBEDING TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE

1. Inhoud Verplichting

Partijen zijn in de Anterieure Overeenkomst (onder meer) de Verplichting overeengekomen, te weten: de volgende verplichtingen:

Begin citaat.

"Gedoogplicht nutsvoorzieningen (vestiging kwalitatieve verplichting)

Artikel 8

Artikel 8.1

De exploitant is verplicht te gedogen dat op, in, aan of boven het te realiseren Project voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals schakelkasten, armaturen, leidingen, kabels, vezels voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen en dergelijke) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van het gedogen.

Artikel 8.2

Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen zal door (of vanwege) de gemeente plaatsvinden na overleg met de exploitant c.q. zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom en/of beperkt genotsrecht.

Artikel 8.3

Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van de exploitant dient te komen zal door de gemeente, naar keuze van de exploitant c.q. zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom en/of beperkt genotsrecht, op koste van de gemeente worden hersteld of aan de exploitant c.q. zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom en/of beperkt genotsrecht worden vergoed.

Artikel 8.4

De in dit artikel bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 BW als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

Enzovoorts.

Toewijzing van sociale huurwoningen (vestiging kwalitatieve verplichting)

Artikel 22

Artikel 22.1

De Sociale Huurwoningen moeten worden aangeboden via de aanbodsites van de woningcorporaties (thans: Woonmatch of Woningnet). Met het plaatsen van de woningen op de aanbodsites van de woningcorporaties wordt beoogd dat de woningen worden verhuurd aan mensen die via deze sites op de wachtlijst staan. Bij niet-nakoming vorenbedoelde verplichting treden Partijen ten spoedigste met elkaar in overleg over de alsdan ontstane situatie. Ter voorkoming van leegstand van de woningen zal de gemeente, bij niet-nakoming van vorenbedoelde verplichting zonodig alsnog huisvestingsvergunningen afgeven aan (passende) kandidaten die door de exploitant worden aangedragen.

Artikel 22.2

De hiervoor in artikel 22.1 omschreven verplichting zal ten behoeve van de gemeente Purmerend voor de duur van de in stand houding van de Sociale huurwoningen als kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers. Hierdoor worden ook de opvolgers onder bijzondere en algemene titel van de exploitant en degenen die een recht tot gebruik (exploitatie) van de woningen mochten verkrijgen, van rechtswege aan deze verplichtingen verbonden. De kwalitatieve verplichting komt te vervallen nadat de verplichte instandhoudingstermijn van 25 jaar als Sociale huurwoning is verstreken.

Artikel 22.3

Voor de vestiging van de kwalitatieve verplichting is hoe ook genaamd geen vergoeding verschuldigd.

Artikel 22.4

Voor zover de hiervoor in artikel 22.1 omschreven verplichting niet kan gelden als kwalitatieve verplichting wordt die verplichting bij deze overeengekomen als kettingbeding ten laste van de exploitant en ten behoeve van de gemeente, mitsdien onder de verplichting van de exploitant of diens rechtsopvolger(s) om bij enige overgang onder bijzondere titel deze verplichtingen alsmede het in het onderhavige artikel 22.4 bepaalde aan zijn rechtsverkrijgende(n) op te leggen en deze verkrijger(s) te verplichten om deze bepalingen wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger bij elke volgende overgang onder bijzondere titel, zulks op straffe van €1.000.00,- (zegge: een miljoen euro) welk boetebedrag dient te worden voldaan binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van burgemeester en wethouders van de gemeente Purmerend.

De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de gemeente op nakoming van de verplichting(en) en/of het vorderen van een aanvullende schadevergoeding. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van de nalatige partij. De verplichting tot het opleggen van het kettingbeding aan rechtsopvolgers komt te vervallen nadat de verplichte instandhoudingstermijn van 25 jaar als Sociale huurwoning is verstreken.

Exploitatieverplichting Middeldure huurwoningen (laag en hoog) (vestiging kwalitatieve verplichting)

Artikel 23

Artikel 23.1

In het Project worden door de exploitant circa vijfendertig (35) Middeldure huurwoningen (laag) en vijfendertig (35) Middeldure huurwoningen (hoog) gerealiseerd, welke woningen als zodanig ten tijde van de vergunningverlening nader zijn aangeduid op een tekening die alsdan als bijlage 16 aan deze overeenkomst zal worden gehecht.

De exploitant mag de te realiseren/gerealiseerde Middeldure huurwoningen (laag) in het Project uitsluitend gebruiken als middeldure huurwoning, zijnde een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1. lid 1 onder j besluit Ruimtelijke Ordening met een aanvangshuurprijs tussen € 737,14 en € 900,-- (prijspeil 2020), jaarlijks, vanaf 1/1/2021, te indexeren met de Consumenten Prijs Index (CPI) alle huishoudens van het CBS plus één procent (CPI+1).

De exploitant mag de te realiseren/gerealiseerde Middeldure huurwoningen (hoog) in het Project uitsluitend gebruiken als middeldure huurwoning, zijnde een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1. lid 1 onder j besluit Ruimtelijke Ordening met een huurprijs tussen €900,-- en €1.032,-- (prijspeil 2020), jaarlijks, vanaf 1/1/2021, te indexeren met de Consumenten Prijs Index (CPI) alle huishoudens van het CBS plus één procent (CPI+1).

Artikel 23.2

Voor de in lid 1 van dit artikel bedoelde Middeldure huurwoningen (laag en hoog) geldt dat voornoemde maximale (aanvangs)huurprijzen jaarlijks per 1 juli maximaal mogen worden geïndexeerd met de Consumenten Prijs Index (CPI) alle huishoudens van het CBS plus één procent (CPI+1). Bij mutatie (opnieuw verhuurde woningen) dienen de Middeldure huurwoningen (laag en hoog) gedurende de periode zoals genoemd in lid 3 van dit artikel, opnieuw te worden verhuurd binnen de maximale huurprijs met indexering plus één procent (CPI+1) die geldt voor de betreffende categorie.

Artikel 23.3

De exploitant mag de gerealiseerde Middeldure huurwoningen (laag en hoog) in het Project gedurende tenminste vijftien (15 jaar) na de datum van eerste ingebruikneming niet anders dan ten behoeve van middeldure verhuur gebruiken. Het toelaten van onderhuur van de woningen is niet toegestaan.

Artikel 23.4

Bij elk toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van de verplichtingen als genoemd in artikel 23.1, 23.2 en 23.3 kan de gemeente de nalatige partij na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn van tenminste 6 weken per verhuurtransactie boven de maximale huursom of een indexering hoger dan CPI+1 een boete van €100,-- (zegge: honderd euro), voor iedere dag – of dagdeel – dat geen gevolg gegeven is aan de betreffende sommatie tot een maximum van €100.000,-- (zegge: één honderdduizend euro).

De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de gemeente op nakoming van de verplichting(en), tenzij nakoming vanwege dwingendrechtelijke bepalingen niet mogelijk is..

De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van de nalatige partij.

Artikel 23.5

De exploitant is gedurende de in 23.3 genoemde periode uitsluitend na voorafgaand verkregen toestemming van de gemeente bevoegd tot overdracht van de Middeldure huurwoningen (laag en hoog) (of eventueel gevormde appartementsrechten). De gemeente kan aan deze toestemming nadere voorwaarden verbinden. De gemeente zal de toestemming voor overdracht niet op onredelijke gronden onthouden. De toestemming wordt geacht reeds nu voor alsdan te zijn verleend indien de exploitant de gerealiseerde Middeldure huurwoningen (laag en hoog) als één "pakket" wenst over te dragen aan BPD RCF Fundmanagement B.V..

Artikel 23.6

Bij elk toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van de verplichting als genoemd in artikel 23.5 verbeurt de nalatige partij na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn een boete van €100,000,-- (zegge: honderdduizend euro).

De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de gemeente op nakoming van de verplichting als genoemd in artikel 23.5. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van de nalatige partij.

Artikel 23.7

De hiervoor in artikel 23.1 t/m 23.6 omschreven verplichtingen zullen ten behoeve van de gemeente Purmerend als kwalitatieve verplichting zoals

bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers. Hierdoor worden ook de opvolgers onder bijzondere en algemene titel van de exploitant en degenen die een recht tot gebruik (exploitatie) van de woningen mochten verkrijgen, van rechtswege aan deze verplichtingen verbonden.

Artikel 23.8

Voor de vestiging van de kwalitatieve verplichting is hoe ook genaamd geen vergoeding verschuldigd.

Artikel 23.9

De kwalitatieve verplichting geldt slechts voor de tijdsduur van 15 jaar na de datum van eerste ingebruikname van de betreffende Middeldure huurwoning (laag en hoog). De kwalitatieve verplichting komt te vervallen nadat de verplichte instandhoudingstermijn van 15 jaar als Middeldure huurwoning (laag en hoog) is verstreken

Artikel 23.10

Voor zover de hiervoor in artikel 23. 1 t/m 23. 6 omschreven verplichtingen niet kunnen gelden als kwalitatieve verplichtingen worden die verplichtingen bij deze overeengekomen als kettingbeding ten laste van de exploitant en ten behoeve van de gemeente, mitsdien onder de verplichting van de exploitant of diens rechtsopvolger(s) om bij enige overgang onder bijzondere titel deze verplichtingen alsmede het in het onderhavige 23. 10 bepaalde aan zijn rechtsverkrijgende(n) op te leggen en deze verkrijger(s) te verplichten om deze bepalingen wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger bij elke volgende overgang onder bijzondere titel, zulks op straffe van een boete van € 1.000,-- (zegge: duizend euro), voor iedere dag- of dagdeel- dat geen gevolg gegeven is aan de betreffende verplichting(en) tot een maximum van € 1.000.000,- (zegge: een miljoen euro). Het boete bedrag dient te worden voldaan binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van burgemeester en wethouders van de gemeente Purmerend De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de gemeente op nakoming van de verplichting(en) en/of het vorderen van een aanvullende schadevergoeding. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van de nalatige partij.

De verplichting tot het opleggen van het kettingbeding aan rechtsopvolgers komt te vervallen nadat de verplichte instandhoudingstermijn van 15 jaar als Middeldure huurwoning (laag en hoog) is verstreken

Toewijzing Middeldure huurwoningen (laag en hoog)(vestiging kwalitatieve verplichting)

Artikel 24

Artikel 24.1

Ter bevordering van de doorstroming komen de gemeente en de exploitant overeen dat de Middeldure huurwoningen (laag en hoog) die in het Project worden gerealiseerd bij de eerste verhuring bij voorrang worden toegewezen aan huurders die met een bewijs van inschrijving uit de Gemeentelijke Basisadministratie en een afschrift van de huurovereenkomst van de woning die wordt verlaten schriftelijk aantoonbaar een Sociale huurwoning achterlaten in de gemeente Purmerend. Deze voorrang geldt niet voor huurders wiens huur is opgezegd (het huis uitgezet) wegens overlast, huurachterstand of illegale bewoning. Bij een tweede of daaropvolgende verhuring worden de Middeldure huurwoningen (laag en hoog) bij voorrang toegewezen aan kandidaat huurders die al inwoner zijn van de gemeente Purmerend, maar is het achterlaten van een Sociale huurwoning niet langer een voorwaarde (doorstromingsverplichting vervalt). Bij meerdere passende huurkandidaten voor een woning, wordt de woning bij eerste toewijzing toegewezen op basis van loting, en vervolgens bij mutatie op basis van reactiedatum/tijdstip op de geadverteerde woning. Als passende huurkandidaat voor een Middeldure huurwoning geldt overeenkomstig artikel 2 van de Doelgroepenverordening een huishouden met een jaarinkomen van maximaal 1,5x modaal. Indien aantoonbaar onvoldoende passende huurkandidaten aanwezig zijn voor het aantal woningen bij eerste verhuring – of bij mutatie, voor de betreffende vrijkomende woning(en), is de exploitant ter voorkoming van leegstand bevoegd af te wijken van de inkomenseis.

Artikel 24.2

De gemeente en de exploitant komen overeen dat de exploitant vanaf het moment van eerste verhuring van de Middeldure huurwoningen (hoog en laag) in het eerste kwartaal en het derde kwartaal van ieder opvolgend kalenderjaar gebundeld in een halfjaarlijkse rapportage schriftelijk melding maakt van het aantal verhuur transacties in het voorgaande halve kalenderjaar, inclusief de daarbij gehanteerde aanvangshuur en de herkomst en het inkomen van de huurder(s) op het moment van toewijzing. Bij de eerste verhuurtransactie van een Middeldure huurwoning (hoog en laag) wordt bij de melding kenbaar gemaakt of er sprake is van de verhuur aan een doorstromer als bedoeld in artikel 24.1. Zonder andersluidende mededeling van de gemeente worden de halfjaarlijkse rapportages ter beschikking gesteld aan het team Wonen van de gemeente.

artikel 24.3

De hiervoor in 24. 1 en 24. 2 omschreven verplichtingen zullen ten behoeve van de gemeente Purmerend voor de beoogde duur van de in stand houding van de Middeldure huurwoningen (laag en hoog) als kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers. Hierdoor worden ook de opvolgers onder bijzondere en algemene titel van de exploitant en degenen die een recht tot gebruik (exploitatie) van de woningen mochten verkrijgen, van rechtswege aan deze verplichtingen verbonden.

Artikel 24.4

Voor de vestiging van de kwalitatieve verplichting is hoe ook genaamd geen vergoeding verschuldigd.

Artikel 24.5

De kwalitatieve verplichting geldt slechts voor de tijdsduur van 15 jaar na de datum van eerste ingebruikname van de betreffende Middeldure huurwoning (laag en hoog).

Artikel 24.5

Voor zover de hiervoor in artikel 24.1 en 24.2 omschreven verplichtingen niet kunnen gelden als kwalitatieve verplichtingen worden die verplichtingen bij deze overeengekomen als kettingbeding ten laste van de exploitant en ten behoeve van de gemeente, mitsdien onder de verplichting van de exploitant of diens rechtsopvolger(s) om bij enige overgang onder bijzondere titel deze verplichtingen alsmede het in het onderhavige 24.7 bepaalde aan zijn rechtsverkrijgende(n) op te leggen en deze verkrijger(s) te verplichten om deze bepalingen wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger bij elke volgende overgang onder bijzondere titel, zulks op straffe van een boete van € 1.000.-- (zegge: duizend euro), voor iedere dag- of dagdeel- dat geen gevolg gegeven is aan de betreffende verplichting(en) tot een maximum van € 1.000.000,- (zegge: een miljoen euro). Het bedrag van de boete dient te worden betaald binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van burgemeester en wethouders van de gemeente Purmerend. De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de gemeente op nakoming van de verplichting(en) en/of het vorderen van een aanvullende schadevergoeding. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van de nalatige partij.

De verplichting tot het opleggen van het kettingbeding aan rechtsopvolgers komt te vervallen nadat de verplichte instandhoudingstermijn van 15 jaar als Middeldure huurwoning (laag en hoog) is verstreken"

Einde citaat.

2. Overeenkomst kwalitatieve verplichting met kettingbeding

1. De Initiatiefnemer en de Gemeente komen hierbij - ter uitvoering van de hiervoor aangehaalde artikelen 8, 22, 23 en 24 van de Anterieure Overeenkomst – de Verplichting hierbij overeen als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat de Verplichting zal overgaan op degenen die (een gedeelte van) het Perceel onder bijzondere titel zal/ zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van (een gedeelte van) het Perceel zal/ zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn.
Degene jegens wie de Verplichting bestaat, te weten: de Gemeente, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.
2. De Initiatiefnemer is jegens de Gemeente verplicht om de Verplichting waar het betreft artikel 22 van de Anterieure Overeenkomst en het dit artikel bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van (een gedeelte van) het Perceel, daaronder eveneens begrepen elke vestiging van beperkte rechten (uitgezonderd hypotheek en erfdienstbaarheid), aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte en deze ten behoeve van de Gemeente te bedingen en deze rechtsopvolgers te verplichten om deze bepalingen wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger bij elke volgende vervreemding, zulks op straffe van een maximale boete van een miljoen euro (€ 1.000.000,00) welk boete bedrag dient te worden voldaan binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van burgemeester en wethouders van de gemeente Purmerend. De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming van de verplichting (en) en/of het vorderen van een aanvullende schadevergoeding. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van de nalatige partij. Waar het betreft de verplichtingen uit artikel 22 komt de verplichting tot het opleggen van het kettingbeding aan rechtsopvolgers te vervallen nadat de verplichte instandhoudingstermijn van vijftientig (25) jaar als sociale huurwoning is verstreken.
3. De Initiatiefnemer is jegens de Gemeente verplicht om de Verplichting waar het betreft artikel 23 en artikel 24 van de Anterieure Overeenkomst en het in dit artikel bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van (een gedeelte van) het Perceel, daaronder eveneens begrepen elke vestiging van beperkte rechten (uitgezonderd hypotheek en erfdienstbaarheid), aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte en deze

ten behoeve van de Gemeente te bedingen en deze rechtsopvolgers te verplichten om deze bepalingen wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger bij elke volgende vervreemding, zulks op straffe van een boete van duizend euro (€ 1.000,00) voor iedere dag of dagdeel – dat geen gevolg is gegeven aan de betreffende verplichting(en) tot een maximale boete van een miljoen euro (€ 1.000.000,00) welk boete bedrag dient te worden voldaan binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van burgemeester en wethouders van de gemeente Purmerend. De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming van de verplichting(en) en/of het vorderen van een aanvullende schadevergoeding. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van de nalatige partij. Waar het betreft de verplichtingen uit artikel 23 en artikel 24 komt de verplichting tot het opleggen van het kettingsbeding aan rechtsopvolgers te vervallen nadat de verplichte instandhoudingstermijn van vijftien (15) jaar als middeldure huurwoning is verstreken.

D. ERFDIENSTBAARHEID

1. Ter nadere uitwerking van de Anterieure Overeenkomst komen Partijen hierbij overeen en vestigen en aanvaarden zij hierbij ten behoeve van het Perceel als heersend erf en ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie D, nummers 8120 en 6565 (in eigendom bij de Gemeente) als dienend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting om de bouwkundige staat van het Project te dulden zoals dit zich bij bouwkundige oplevering is gerealiseerd, ook al mocht deze staat in strijd zijn met het burendrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, een fotovoltaiisch systeem (zonnepanelen met bijbehoren), de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, overhang licht en uitzicht (**Erfdienstbaarheid**).
2. De Erfdienstbaarheid omvat de volgende voorwaarden en bepalingen:
 - (1) de Erfdienstbaarheid houdt niet een verbod in om te bouwen of te verbouwen;
 - (2) de erfdienstbaarheid wordt geacht te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
 - (3) ter zake van de Erfdienstbaarheid is geen retributie verschuldigd;

- (4) de Erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd; en
(5) de Erfdienstbaarheid is niet opzegbaar";
2. de Akte RVO Energievoorziening, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"RVO Energievoorziening:

het bij deze Akte op de Grond te vestigen zelfstandig recht van opstal, voor onbepaalde tijd, als bedoeld in artikel 5:101 BW tot het voor eigen rekening en risico realiseren, hebben, houden, gebruiken, onderhouden, vernieuwen en vervangen van de Energievoorziening, zoals deze thans is voorzien en waarbij de mogelijkheid bestaat dat de werkelijke situering van de Energievoorziening afwijkt van de thans voorziene ligging.

Het RVO Energievoorziening wordt gevestigd ten behoeve van de Energievoorziening zoals die uiteindelijk wordt/is gerealiseerd, inclusief installaties, leidingen, voorzieningen en overige werken die niet of slechts beperkt zijn aangegeven in de Technische Omschrijving, een en ander onder de voorwaarden en bepalingen zoals vervat in deze Akte;"

Enzovoorts.

"Eigenaar:

de (rechts)pers(o)on(en) die op enig moment rechthebbende(n) is/zijn van de Grond en mitsdien – krachtens natrekking – het Gebouw;

Energievoorziening:

de energievoorzieningsinstallatie(s) (bestaande uit onder meer een warmte- en koude installatie) ten behoeve van onder meer het Gebouw zoals nader omschreven in de Exploitatieovereenkomst;"

Enzovoorts.

"Gebouw:

het door BPD te realiseren bouwplan genaamd "Wherezien te Purmerend", onder meer bestaande uit een appartementencomplex met meerdere bouwblokken bestaande uit woonappartementen, commerciële ruimten, parkeergarage en nadere voorzieningen, welke wordt gerealiseerd op de Grond;

Grond:

het perceel grond plaatselijk bekend nabij de Wagenweg te Purmerend, kadastraal bekend gemeente Purmerend sectie D nummers:

- 2555, ter grootte van eenduizend tweehonderdzestig vierkante meter (1.260 m²);
- 6177, ter grootte van tweeduizend eenhonderdvijfenzeventig vierkante meter (2.175 m²);
- 6176, ter grootte van achthonderddertig vierkante meter (830 m²);

- 5867, ter grootte van eenduizend eenhonderdtwintig vierkante meter (1.120 m²);
- 5866, ter grootte van eenduizend eenhonderdachtenzestig vierkante meter (1.168 m²);
- 5679, ter grootte van tweeduizend tweehonderdveertig vierkante meter (2.240 m²);
- 4801, ter grootte van achthonderdvijftien vierkante meter (815 m²);
- 4800, ter grootte van eenduizend vijfhonderdvijftig vierkante meter (1.550 m²), en
- 2969, ter grootte van vierduizend eenhonderd vierkante meter (4.100 m²);".

Enzovoorts.

"Opstaller:

de (rechts)pers(o)on(en) die op enig moment rechthebbende(n) is/zijn van het RVO Energievoorziening;

ORVO Energievoorziening:

het op de Grond respectievelijk het RVO Energievoorziening te vestigen zelfstandig recht van onder-opstal, voor bepaalde tijd, als bedoeld in artikel 5:104 lid 2 juncto artikel 5:93 lid 1 BW, tot het voor eigen rekening en risico realiseren, hebben, houden, onderhouden, vernieuwen en vervangen van de Energievoorziening, een en ander onder de voorwaarden en bepalingen zoals vervat in de Akte ORVO Energievoorziening;".

Enzovoorts.

"D. BEPALINGEN INZAKE HET RVO ENERGIEVOORZIENING

Het RVO Energievoorziening heeft de hierna in deze Akte omschreven inhoud en wordt gevestigd onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

Artikel 1. Inhoud RVO Energievoorziening

1. Het RVO Energievoorziening houdt in een zelfstandig voortdurend recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 BW tot het voor eigen rekening en risico realiseren, hebben, houden, gebruiken, onderhouden, vernieuwen en vervangen van de Energievoorziening.
2. De ruimte(n) waarin (gedeelten van) de Energievoorziening zijn gelegen, maken geen deel uit van de Energievoorziening en maken derhalve ook geen deel uit van het RVO Energievoorziening.

Artikel 2. Duur van het RVO Energievoorziening

Het RVO Energievoorziening gaat in op heden (te weten: ##(#)), en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.

Artikel 3. Retributie

De Opstaller is geen (eenmalige of periodieke) retributie aan de Eigenaar verschuldigd.

Artikel 4. Gebruik, onderhoud en exploitatie van de Energievoorziening

1. De Opstaller zal de Energievoorziening op haar kosten in goede staat houden en niet mogen gebruiken voor andere doeleinden dan die welke hiervoor bij de omschrijving van het RVO Energievoorziening zijn vermeld. De Energievoorziening mag uitsluitend worden gebruikt voor het exploiteren en in stand houden van de Energievoorziening voor de levering van warmte en koude (bestemd voor warmte en/of koude voorziening en/of warm tapwater) ten behoeve van het Gebouw alsmede ten behoeve van het laden van elektrische voertuigen in de parkeergarage van het Gebouw.
2. Het RVO Energievoorziening omvat mede het recht om – na voltooiing van het Gebouw - op de voor de Eigenaar en de rechthebbenden en gebruikers van het Gebouw minst bezwarende wijze de Grond en het Gebouw, waaronder tevens begrepen het dak, met de benodigde materialen te betreden voor zover van belang voor de realisatie, het gebruik, onderhoud en eventueel herstel, vernieuwing en vervanging van de Energievoorziening, geheel dan wel gedeeltelijk, een en ander onder de volgende voorwaarden en bepalingen:
 - a. van vorenbedoeld recht mag gebruik gemaakt worden door de Opstaller dan wel haar personeel, opdrachtnemers of leveranciers, waarbij de werkzaamheden worden uitgevoerd voor rekening en risico van de Opstaller;
 - b. het is aan de sub a vermelde personen niet toegestaan zich onnodig op te houden op de Grond of in het Gebouw;
 - c. het is de Eigenaar verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op de Grond of in het Gebouw te plaatsen of te parkeren waardoor de uitoefening van het RVO Energievoorziening zal worden belemmerd en/of (het functioneren van) de Energievoorziening gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen het op de Grond oprichten van (bouw)werken anders dan thans voorzien in het kader van de realisatie van het Gebouw, alsmede het opslaan van goederen;
 - d. schade die ten gevolge van het gebruik maken van de Grond en/of het Gebouw door de sub a vermelde personen ontstaat aan de Grond en/of het Gebouw dient door en voor rekening en voor risico

van de Opstaller in overleg met de Eigenaar binnen een redelijke termijn te worden hersteld;

- e. de in lid 2 van dit artikel 4 vermelde rechten gelden – behoudens calamiteiten die een ernstig gevaar vormen voor het behoud van de Energievoorziening en die geen uitstel kunnen dulden – uitsluitend voor Opstaller, nadat de Opstaller voorafgaand terzake een afspraak heeft gemaakt met het bestuur van de Vereniging van Eigenaars, tenzij de in lid 2 van dit artikel 4 vermelde rechten moeten worden uitgeoefend ten aanzien van gedeelten van het Gebouw die tot het privé-gedeelte van (een van) de woningen in het Gebouw behoren, in welk geval voormelde afspraak dient te worden gemaakt met de rechthebbende(n) en gebruiker(s) van de betreffende woning(en) in het Gebouw.
3. Onverminderd het hiervoor in lid 2 bepaalde omvat het RVO Energievoorziening mede het recht voor de Opstaller om, ook na oplevering van het Gebouw, zoveel elektrische oplaadpunten voor elektrisch aangedreven motorrijtuigen met alle daartoe behorende kabels, leidingen en overige voorzieningen aan te brengen en in gebruik te laten nemen als Opstaller wenst, doch een en ander onder de volgende voorwaarden en bepalingen:
- a. de aanleg, het gebruik en het onderhoud van voornoemde laadvoorzieningen en bijbehorende installaties mogen geen nadelige invloed hebben op het energieverbruik, de energiecapaciteit of de werking van reeds aanwezige laadvoorzieningen, installaties of andere energieverbruikende voorzieningen;
 - b. de Opstaller is te allen tijde bevoegd de laadvoorzieningen geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of te verplaatsen, zonder dat daarvoor toestemming van de Eigenaar is vereist, mits zulks geschiedt zonder schade toe te brengen aan de Grond en/of het Gebouw en zulks in overeenstemming is met de (contractuele) rechten van derden.
4. De (betreffende) rechthebbenden op de Grond en het Gebouw en de Opstaller hebben over en weer het recht tot het handhaven van de bouwkundige respectievelijk feitelijke toestand met betrekking tot de Grond, het Gebouw en de Energievoorziening, zoals deze zich thans alsook na voltooiing van de voorgenomen bebouwing ten opzichte van elkaar (zullen) bevinden, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse leidingen, eventuele inbalking, inankering en overbouw,

toevoer van licht en lucht, alles voorzover benodigd voor het functioneren van de Energievoorziening respectievelijk het Gebouw.

Artikel 5. Verplichtingen van de Eigenaar

Indien werkzaamheden van de Eigenaar aan het Gebouw na de realisatie en eerste oplevering van het Gebouw mogelijk de langdurige of voortdurende vermogens- of prestatievermindering van de Energievoorziening tot gevolg hebben, kunnen deze werkzaamheden niet worden uitgevoerd zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Opstaller.

Aan het geven van toestemming kunnen door de Opstaller voorwaarden worden verbonden. De in dit artikel 6 bedoelde toestemming mag niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of ingetrokken, noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

Artikel 6. Risico

Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze Akte draagt Opstaller het risico ter zake van het RVO Energievoorziening respectievelijk de Energievoorziening.

Artikel 7. Instandhoudingsverplichting, verzekering

1. De Opstaller heeft een instandhoudingsverplichting ten aanzien van (alle bouwkundige elementen van) de Energievoorziening.
2. De Opstaller zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor het verzekeren en verzekerd houden van de Energievoorziening tegen onder andere gebruikelijke calamiteiten, aanspraken en risico's ter zake van het in stand houden en exploiteren van de Energievoorziening, alsmede voor de wettelijke aansprakelijkheid.
3. Alle eventueel benodigde vergunningen voor de realisatie, het gebruik, onderhoud en eventuele vervanging van de Energievoorziening komen voor rekening en risico van de Opstaller.

Artikel 8. Zakelijke lasten en belastingen

1. Alle belastingen en zakelijke lasten, zoals onroerendezaakbelasting, waterschapslasten en rioolrechten, alle voor zover het betreft een zogenaamde eigenaarslast die met betrekking tot de Energievoorziening en/of het RVO Energievoorziening worden of zullen worden geheven, komen met ingang van heden voor rekening van de Opstaller.
2. Indien andere partij(en) dan Opstaller belastingen of lasten heeft voldaan die op grond van het in het vorige lid bepaalde voor rekening van Opstaller komen, zal daarvan kennis worden gegeven aan Opstaller, die verplicht is binnen een maand na ontvangst van een kopie van de betreffende factuur en een betalingsbewijs het desbetreffende bedrag aan vorenbedoelde partij te vergoeden.

Artikel 9. Einde van het RVO Energievoorziening

De Eigenaar en de Opstaller kunnen het RVO Energievoorziening niet opzeggen.

Bij eventueel in de toekomst eindigen van het RVO Energievoorziening is de Opstaller uitdrukkelijk niet gerechtigd de Energievoorziening weg te nemen, tenzij Opstaller en Eigenaar alsdan anders overeenkomen.

De Opstaller heeft geen recht op vergoeding van de waarde van de bij het einde van het RVO Energievoorziening nog aanwezige Energievoorziening.

Artikel 10. Toekomstige vervreemding

1. Tot het moment dat het RVO Energievoorziening aan de Vereniging van Eigenaars is overgedragen is de Opstaller niet bevoegd om zonder toestemming van de Eigenaar het RVO Energievoorziening respectievelijk de Energievoorziening geheel of gedeeltelijk te vervreemden, te verhuren of op andere wijze in gebruik of genot af te staan aan derden, dan wel het ORVO Energievoorziening (of een ander onder-opstalrecht) te vestigen.
2. Vanaf het moment dat het RVO Energievoorziening aan de Vereniging van Eigenaars is geleverd, is de Opstaller gerechtigd om zonder toestemming van de Eigenaar het RVO Energievoorziening respectievelijk de Energievoorziening geheel of gedeeltelijk te vervreemden, te verhuren of op andere wijze in gebruik of genot af te staan aan derden, dan wel het ORVO Energievoorziening (of een ander onder-opstalrecht) te vestigen.
3. Onder vervreemden wordt in dit artikel 11 verstaan:
 - a. verkoop (daaronder begrepen: vrijwillige openbare verkoop);
 - b. levering of overdracht;
 - c. huurkoop;
 - d. vestigen van een zakelijk recht (waaronder mede begrepen een hypotheekrecht of een erfdienstbaarheid);
 - e. splitsen of splitsen in appartementsrechten;
 - f. het aangaan van kwalitatieve verplichtingen;
 - g. opheffen van enige onverdeeldheid, waartoe het RVO Energievoorziening te eniger tijd behoort, met toedeling aan een ander dan de andere deelgenoot;
 - h. het sluiten van overeenkomsten en het verrichten van rechtshandelingen, die er op gericht zijn, respectievelijk waarbij de Opstaller verplicht is/wordt, tot vervreemden in de zin van deze Akte;
 - i. overgang onder algemene titel.

Artikel 11. Kwalitatieve verplichting en kettingbeding

1. *Partijen aanvaarden de hiervoor in deze Akte opgenomen bijzondere opstalvoorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Grond en/of het Gebouw en/of de Energievoorziening en/of het RVO Energievoorziening als beperkt recht (voor zover het verplichtingen betreffen niet behorend tot het RVO Energievoorziening) als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW, zodat die verplichtingen zullen overgaan op degenen die de Grond, het Gebouw, de Energievoorziening dan wel het RVO Energievoorziening onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Degene jegens wie voormelde verplichtingen bestaan, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.*
2. *De Opstaller en de Eigenaar zijn jegens elkaar verplicht om het hiervoor in artikel 1 tot en met 11 en het in dit artikel 12 bepaalde als kettingbeding bij elke vervreemding van (het geheel of gedeelten van) de Grond en/of het Gebouw en/of het RVO Energievoorziening (in juridische dan wel in economische zin) alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht (met uitzondering van de verlening van een recht van hypotheek) op (het geheel of gedeelten van) de Grond en/of het Gebouw en/of het RVO Energievoorziening in de betreffende akte van vervreemding of van vestiging aan de opvolgende gerechtigde (in juridische dan wel in economische zin) of beperkt zakelijk gerechtigde op te leggen en woordelijk in de betreffende akte op te nemen, zodanig dat iedere nieuwe (beperkt) gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen.*
Indien de Opstaller of de Eigenaar tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de wederpartij, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00) voor iedere overtreding."
3. *Ten aanzien van de kadastrale percelen met nummers: 2555, 6177, 6176 en 5866 wordt verwezen naar voormelde akte van levering, op negentien augustus tweeduizend negentien (19-08-2019), verleden voor mr. N.F.C. van der Heijden-Greven, notaris te Purmerend, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op twintig augustus tweeduizend negentien (20-08-2019) in deel 76220 nummer 170, waarin onder meer het navolgende woordelijk is vermeld:*
"C. Kopers erkennen onverkort en gedogen de door de gemeente aan de provincie Noord-Holland verleende rechten met betrekking tot de

aanwezigheid en instandhouding van de beide in het meest zuidelijk gelegen verkochte perceelsgedeelte zich bevindende 10 K.V.-kabels, waarvan de ligging aan partijen genoegzaam bekend is en kopers en hun opvolgers in de eigendom zullen in verband daarmee het personeel van de provincie Noord-Holland te allen tijde toegang tot dit perceelsgedeelte verschaffen voor het verrichten van de vereiste werkzaamheden aan de aanwezige hoogspanningskabels.

- D. Bij elke vervreemding, scheiding of afgifte van voorschreven perceelsgedeelten, of gedeelten daarvan, zijn verkrijgers in deze en hun rechtverkrijgenden of opvolgers in de eigendom verplicht bij wijze van kettingbeding de sub B. en sub C. vermelde bedingen en dit onderhavige beding sub D., voor zover nog toepasselijk, op te nemen en ten behoeve van de gemeente te doen aannemen in de akte van vervreemding, scheiding of afgifte, op straffe van een boete van vier duizend vijf honderd gulden, als schadevergoeding verschuldigd aan – en ten behoeve van – de gemeente door de overdragende of toedelende partij die dit onderhavige beding niet opneemt of doet opnemen in de akte van overdracht, scheiding of afgifte, zullende deze boete indien meerdere personen als overdragende, toedelende of afgevend partij optreden door hen verschuldigd zijn als hoofdelijke schuldenaren.

Deze boete, is verschuldigd door het enkel verzuim van het niet opnemen van het onderhavige beding sub D. en de bedingen sub B. en C. vermeld, voor zover nog toepasselijk, zonder enige ingebrekestelling of andere formaliteit en wel binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders. Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet nakoming is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien binnen die termijn tot genoegen van Burgemeester en Wethouders alsnog aan dit onderhavige beding is voldaan."

- B. een akte houdende verlening van een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap "N.V. Nederlandse Gasunie", gevestigd te Groningen, op veertien oktober negentienhonderd acht en zestig verleden voor een plaatsvervanger van notaris J.J. van de Stadt te Alkmaar, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar op drie en twintig oktober daaropvolgend in deel 1773 nummer 21, in welke akte

voornoemde heren Joannes Gerardus Karhof en Gerardus Joannes Karhof in privé partij waren, werden aangeduid als lastgevers sub B 18 en voorzover thans van toepassing woordelijk is vermeld:

"De sub B 1 tot en met 25 genoemde lastgevers, hierna te noemen "grondeigenaren" verlenen aan de Gasunie, gelijk de Gasunie van grondeigenaren aanvaardt – op grond van de tussen hen gesloten overeenkomsten, waarvan blijkt uit de aangehechte vijf en twintig onderhandse akten, waarbij de grondeigenaren hun volmacht hebben gegeven – een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de Belemmeringenwet Privaatrecht, ten behoeve van het aanleggen, gebruiken en instandhouden van een gastransportleiding met eventueel bijbehoren op de navolgende goederen, als:

1. de/ enzovoort.

18. de grondeigenaren sub B 18 genoemd:

op de percelen kadastraal bekend gemeente Purmerend sectie D nummers 1513 en 1514, volgens een tracé ter lengte van ongeveer negentien meter, zulks tegen een door de Gasunie verschuldigde vergoeding van acht en dertig gulden;

19. de/enzovoort.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde, dat deze overeenkomsten voorts zijn aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1.

Op deze overeenkomsten zijn van toepassing de met ingang van een maart negentienhonderd zes en zestig herziene "Algemene Voorwaarden betreffende aanleg en instandhouding van Leidingen (A.V.L.)", vastgesteld bij akte, zeven april negentienhonderd zes en zestig verleden voor notaris W. Groen te 's-Gravenhage, overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar, de vijftiende dier maand in deel 1640 nummer 144.

Artikel 2.

De breedte van de strook, bedoeld ik artikel V lid 4 van de A.V.L. bedraagt vier meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Artikel 3.

De door de Gasunie aan de grondeigenaren verschuldigde vergoedingen, hiervoor gemeld, zijn voldaan, waarvoor de Gasunie kwijting wordt verleend. De Gasunie kan terstond van haar rechten gebruik maken. Indien/enzovoort."

- C. een akte houdende verlening van een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de

naamloze vennootschap "N.V. Nederlandse Gasunie", gevestigd te Groningen, op drie mei negentienhonderd twee en zeventig verleden voor genoemde notaris J.J. van de Stadt te Alkmaar, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar op vier mei daaropvolgend in deel 2033 nummer 122, in welke akte voornoemde naamloze vennootschap Carrosseriefabriek C.H. Karhof en Zn. N.V., werd aangeduid als "grondeigenaar" en voorzover thans van toepassing woordelijk is vermeld:

"De comparant in zijn gemelde hoedanigheden verklaarde voor en namens de sub b gemelde naamloze vennootschap – hierna genoemd "grondeigenaar" – te verlenen aan de Gasunie – op grond van de tussen partijen gesloten overeenkomst van twee april negentienhonderd acht en zestig, nummer 5189, waarvan blijkt uit de aangehechte onderhandse akte van volmacht, een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van het aanleggen, gebruiken en instandhouden van een gastransportleiding met eventueel bijbehoren op het aan de grondeigenaar toebehorend onroerend goed, te weten het kadastrale perceel gemeente Purmerend sectie D nummer 328, volgens een tracé ter lengte van ongeveer drie en dertig meter, zulks tegen een door de Gasunie verschuldigde vergoeding van zes en zestig gulden, verklarende de comparant dit zakelijk voor en namens de Gasunie te aanvaarden, wordende dit recht verleend en aanvaard onder de navolgende door partijen blijkens de aangehechte overeenkomst gemaakte bepalingen en bedingen:

Artikel 1.

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de "Algemene Voorwaarden betreffende aanleg en instandhouding van Leidingen" (A.V.L.), op zeven april negentienhonderd zes en zestig vastgelegd in een akte, door notaris W. Groen te 's-Gravenhage verleden en overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar de vijftiende dier maand in deel 1640 nummer 144, van welke algemene voorwaarden de grondeigenaar een exemplaar heeft ontvangen.

Artikel 2.

De breedte van de strook, bedoeld in artikel V lid 4 van de A.V.L. bedraagt vier meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Artikel 3.

De hiervoor gemelde vergoeding is door de grondeigenaar van de Gasunie ontvangen, waarvoor bij deze aan de Gasunie kwijting wordt

verleend. Van de dag dezer betaling af heeft de Gasunie reeds van haar rechten uit deze overeenkomst gebruik kunnen maken.

Artikel 4.

Indien/enzovoorts."

D. de/enzovoorts.

E. de voormelde akte houdende economische eigendomsoverdracht, op vier en twintig juli negentienhonderd tachtig verleden voor een plaatsvervanger van genoemde notaris Mr J.C.Y. Roze te Amsterdam, in welke akte, voorzover thans van toepassing, woordelijk is vermeld:
"8. Het is koper en zijn rechtsopvolgers in de eigendom, verboden in het in deze akte gemeld onroerend goed een carrosseriebedrijf uit te oefenen. Koper en zijn rechtsopvolgers in de eigendom zijn verplicht bovenstaand verbod op te leggen aan iedere derde aan wie hij het in deze akte gemeld onroerend goed of een gedeelte daarvan, onder welke titel ook in gebruik afstaat, op verbeurte van een direct opeisbare vier voor matiging vatbare en zonder ingebrekestelling verschuldigde boete van een honderd duizend gulden (f 100.000,00).

Koper en zijn opvolgers in de eigendom zijn verplicht bij iedere vervreemding, toescheiding of afgifte van het in deze akte gemeld onroerend goed of een gedeelte daarvan, in iedere daarop betrekking hebbende akte de hiervoor gemelde bedingen, alsmede het onderhavige beding te doen opnemen en te doen aannemen ten behoeve van verkoper op verbeurte van een direct opeisbare niet voor matiging vatbare en zonder ingebrekestelling verschuldigde boete ten behoeve van verkoper van twee honderd vijftig duizend gulden (f 250.000,00)."

De comparant sub I, handelend in zijn gemelde hoedanigheid, verklaarde de hiervoor omschreven persoonlijke verplichtingen, waaronder die ten behoeve de gemeente Purmerend, respectievelijk ten behoeve van genoemde Carrosseriefabriek C.H. Karhof en Zn. B.V., bij deze aan de koper op te leggen, welke persoonlijke verplichtingen de comparant sub II, handelend in zijn gemelde hoedanigheid, namens de koper verklaarde te aanvaarden, welke voorbedoelde aanvaarding namens de koper, de comparant sub I, thans handelend als mondeling gemachtigde van de gemeente Purmerend, respectievelijk van genoemde Carrosseriefabriek C.H. Karhof en Zn. B.V. verklaarde aan te nemen.

De verkoper verklaarde de hiervoor aangehaalde bepalingen voor zover nodig bij deze aan de koper op te leggen, die verklaarde die bepalingen te kennen,

voor zover nodig aan te nemen en voor de juiste naleving daarvan zorg te zullen dragen."

Enzovoorts.

"Ten aanzien van het verkochte is verder nog het volgende overeengekomen:

- a. Onder uitzondering van het hierna sub b bepaalde wordt ter bestendiging van de bestaande toestand tussen de verkochte onroerende goederen sub I en II genoemd onderling en tussen het onroerend goed sub I genoemd en het aangrenzende perceel kadastraal bekend gemeente Purmerend sectie D nummer 5679, eigendom van verkoper, over en weer ten behoeve en ten laste van de overgedragen onroerende goederen sub I en II genoemd en van het genoemde perceel gemeente Purmerend sectie D nummer 5679, gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden van:
- **Licht**, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het lijdend erf om te dulden dat aan en in de op het heersend erf gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het lijdend erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt.
 - **Uitzicht**, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het lijdend erf om op het voorerf en eventueel op het zijerf, voorzover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de eigenaar van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersend erf is gelegen, zodanige beplantingen of opstallen te hebben, dat hiervoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van het gebouw van het heersend erf wordt belemmerd. Deze bepaling geldt niet bij de bouw van opstallen op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht van dertien mei negentienhonderd zeven en twintig, Staatsblad 159 of ter voldoening aan een overheidsvoorschrift.
 - **Overbouw**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het lijdend erf om te dulden, dat eventueel de op het heersend erf gebouwde opstal gedeeltelijk op het lijdend erf is gebouwd, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het lijdend erf zijn gelegen of de bij het heersend erf gebouwde opstal cum annexis behorende leidingen gedeeltelijk in het lijdend erf zijn aangebracht.
 - **Afvoer van regenwater en drop**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het lijdend erf om het overlopende water van de opstallen van het heersend erf overeenkomstig de aangebrachte daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.

- b. De verkoper stemt ermee in dat de ramen zich bevindende in de zuidwestelijke gevel van het gebouw op voormelde perceel sectie D nummer 5679, thans zijnde het gebouw van de NNC Noordhollandse Courant, eigendom van de verkoper, voor rekening van de koper van het onroerend goed sub I genoemd zullen worden dichtgemaakt wanneer de bebouwing van laatstgenoemd onroerend goed, na accoord bevinding van de gemeente Purmerend, richting Burgemeester D. Kooimanweg wordt uitgebreid.
- c. Ten behoeve van het verkochte onroerend goed sub I genoemd als heersend erf en ten laste van het onroerend goed sub II genoemd als lijdend erf wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid van weg om op de minst bezwarende wijze via de achterkant van het heersend erf over het lijdend erf te komen en te gaan van en naar de openbare weg, de Burgemeester D. Kooimanweg.
- d. De scheidsmuren en -wanden tussen de verkochte onroerende goederen sub I en II genoemd onderling en voor zover van toepassing tussen het verkochte onroerend goed sub I genoemd en het aangrenzende gebouw op het voormelde perceel gemeente Purmerend sectie D nummer 5679, thans zijnde het gebouw van de NNC Noordhollandse Courant, zijn op grond van artikel 62 lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek gemeenschappelijk eigendom en mandelig."

Enzovoorts.

"E. de gemeente behoudt zich te harer gunste het zakelijk recht voor, als bedoeld in artikel 5, lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht, welk recht zal zijn vatbaar voor overdracht, altijddurend en niet opzegbaar - behoudens de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om dit recht door schriftelijke opzegging, met inachtneming van opzeggingstermijn van ten minste drie maanden, te beëindigen - en zal omvatten de bevoegdheid van de gemeente tot het doen aanbrengen, leggen, hebben, controleren, herstellen en vervangen van manipulatiekasten, rioolbuizen en leidingen voor gas, water en electriciteit, radio, telefoon, televisie, radar en dergelijke op en in het gekochte en de daarop gerealiseerde bebouwing, alsmede de bevoegdheid van de gemeente aan derden toe te staan bedoelde manipulatiekasten, buizen en leidingen op en in het gekochte en de daarop gerealiseerde bebouwing te doen aanbrengen, leggen, hebben, controleren, herstellen en vervangen, één en ander onder de voorwaarde dat koper de materiële schade wordt vergoed, waarbij het bedrag van de schade wordt vastgelegd door drie deskundigen, die op verzoek van de meest gerede partij

door de kantonrechter te Alkmaar wordt aangewezen, bedoelde deskundigen doen uitspraak bij bindend advies"

Enzovoorts.

4. Ten aanzien van de kadastrale percelen met nummers 5679, 4801, 4800 en 2969 wordt verwezen naar voormelde akte van levering, op vijf oktober tweeduizend tweeëntwintig (05-10-2022), verleden voor mr. N.F.C. van der Heijden-Greven, notaris te Purmerend, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op vijf oktober tweeduizend tweeëntwintig (05-10-2022) in deel 85143 nummer 191, waarin onder meer het navolgende woordelijk is vermeld:

"BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

I. Ten aanzien van het verkochte onder A.1. en onder A.2. gemeld bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar:

- A. *een akte houdende verkoop en koop, op zestien oktober negentienhonderd vier en zestig verleden voor destijds notaris J. Dirkzwager te Purmerend, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar op diezelfde dag in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken deel 1569 nummer 115, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:*

"De kosten van afscheiding van de voorschreven perceelsgedeelten van het aan de gemeente verblijvende gedeelte van voorschreven kadastrale perceel en de kosten van onderhoud en vernieuwing dezer afscheiding komen voor rekening van kopers en hun opvolgers in de eigendom. Ten aanzien van de wijze van afscheiden zullen kopers en hun opvolgers in de eigendom zich moeten gedragen naar de aanwijzingen van Burgemeester en Wethouders van de gemeente, hierna kortweg te noemen "Burgemeester en Wethouders".

B. Kopers en hun rechtverkrijgenden mogen het gekochte niet bezigen ter uitvoering van een bedrijf, dat naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders onverenigbaar is met de in de nabijheid uitgeoefende of uit te oefenen bedrijven, zulks op straffe van een boete van vijf duizend gulden als schadevergoeding verschuldigd aan en ten behoeve van – de gemeente, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist en dat deze schadevergoeding verschuldigd is door het enkel handelen in strijd met de beslissing van Burgemeester en Wethouders, alles onverminderd de bepalingen van de Hinderwet. Kopers en hun

rechtverkrijgenden zijn aansprakelijk voor handelingen in strijd met de beslissing van Burgemeester en Wethouders als in de vorige alinea bedoeld tijdens de duur van hun eigendom of zakelijk genotsrecht, door wie ook gepleegd, zulks op straffe van dezelfde boete als in de voorgaande alinea vermeld aan – en ten behoeve van – de gemeente verschuldigd, welke boete als schadevergoeding verschuldigd is door het enkel handelen in strijd met beslissing van Burgemeester en Wethouders, zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling nodig is.

C. Kopers erkennen onverkort en gedogen de door de gemeente aan de provincie Noord-Holland verleende rechten met betrekking tot de aanwezigheid en instandhouding van de beide in het meest zuidelijk gelegen verkochte perceelsgedeelte zich bevindende 10 K.V.-kabels, waarvan de ligging aan partijen genoegzaam bekend is en kopers en hun opvolgers in de eigendom zullen in verband daarmee het personeel van de provincie Noord-Holland te allen tijde toegang tot dit perceelsgedeelte verschaffen voor het verrichten van de vereiste werkzaamheden aan de aanwezige hoogspanningskabels.

D. Bij elke vervreemding, scheiding of afgifte van voorschreven perceelsgedeelten, of gedeelten daarvan, zijn verkrijgers in deze en hun rechtverkrijgenden of opvolgers in de eigendom verplicht bij wijze van kettingbeding de sub B. en sub C. vermelde bedingen en dit onderhavige beding sub D., voor zover nog toepasselijk, op te nemen en ten behoeve van de gemeente te doen aannemen in de akte van vervreemding, scheiding of afgifte, op straffe van een boete van vier duizend vijf honderd gulden, als schadevergoeding verschuldigd aan – en ten behoeve van – de gemeente door de overdragende of toedelende partij die dit onderhavige beding niet opneemt of doet opnemen in de akte van overdracht, scheiding of afgifte, zullende deze boete indien meerdere personen als overdragende, toedelende of afgevend partij optreden door hen verschuldigd zijn als hoofdelijke schuldenaren.

Deze boete, is verschuldigd door het enkel verzuim van het niet opnemen van het onderhavige beding sub D. en de bedingen sub B. en C. vermeld, voor zover nog toepasselijk, zonder enige ingebrekestelling of andere formaliteit en wel binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders. Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet nakoming is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien binnen die termijn tot genoegen van

Burgemeester en Wethouders alsnog aan dit onderhavige beding is voldaan.

De verplichting ten aanzien van de hiervoor genoemde erfafscheiding en de verplichting ten aanzien van de uitvoering van een bedrijf zoals hiervoor omschreven zijn komen te vervallen. Hiervan blijkt uit een schrijven van de gemeente Purmerend de dato tweeëntwintig september tweeduizend tweeëntwintig, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht.

- B. een akte houdende verlening van een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap "N.V. Nederlandse Gasunie", gevestigd te Groningen, op veertien oktober negentienhonderd acht en zestig verleden voor een plaatsvervanger van notaris J.J. van de Stadt te Alkmaar, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar op drie en twintig oktober daaropvolgend in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken deel 1773 nummer 21, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld: "De sub B 1 tot en met 25 genoemde lastgevers, hierna te noemen "grondeigenaren" verlenen aan de Gasunie, gelijk de Gasunie van grondeigenaren aanvaardt – op grond van de tussen hen gesloten overeenkomsten, waarvan blijkt uit de aangehechte vijf en twintig onderhandse akten, waarbij de grondeigenaren hun volmacht hebben gegeven – een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de Belemmeringenwet Privaatrecht, ten behoeve van het aanleggen, gebruiken en instandhouden van een gastransportleiding met eventueel bijbehoren op de navolgende goederen, als:

1. de/ enzovoort.

18. de grondeigenaren sub B 18 genoemd:

op de percelen kadastraal bekend gemeente Purmerend sectie D nummers 1513 en 1514, volgens een tracé ter lengte van ongeveer negentien meter, zulks tegen een door de Gasunie verschuldigde vergoeding van acht en dertig gulden;

19. de/enzovoort.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde, dat deze overeenkomsten voorts zijn aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1.

Op deze overeenkomsten zijn van toepassing de met ingang van een maart negentienhonderd zes en zestig herziene "Algemene Voorwaarden betreffende aanleg en instandhouding van Leidingen (A.V.L.)", vastgesteld bij akte, zeven april negentienhonderd zes en zestig verleden voor notaris

W. Groen te 's-Gravenhage, overgeschreven ten hypotheekantore te Alkmaar, de vijftiende dier maand in deel 1640 nummer 144.

Artikel 2.

De breedte van de strook, bedoeld ik artikel V lid 4 van de A.V.L. bedraagt vier meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Artikel 3.

De door de Gasunie aan de grondeigenaren verschuldigde vergoedingen, hiervoor gemeld, zijn voldaan, waarvoor de Gasunie kwijting wordt verleend. De Gasunie kan terstond van haar rechten gebruik maken. Indien/enzovoort."

- C. een akte houdende verlening van een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap "N.V. Nederlandse Gasunie", gevestigd te Groningen, op drie mei negentienhonderd twee en zeventig verleden voor genoemde notaris J.J. van de Stadt te Alkmaar, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekantore te Alkmaar op vier mei daaropvolgend in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken deel 2033 nummer 122, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:
- "De comparant in zijn gemelde hoedanigheden verklaarde voor en namens de sub b gemelde naamloze vennootschap – hierna genoemd "grondeigenaar" – te verlenen aan de Gasunie – op grond van de tussen partijen gesloten overeenkomst van twee april negentienhonderd acht en zestig, nummer 5189, waarvan blijkt uit de aangehechte onderhandse akte van volmacht, een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van het aanleggen, gebruiken en instandhouden van een gastransportleiding met eventueel bijbehoren op het aan de grondeigenaar toebehorend onroerend goed, te weten het kadastrale perceel gemeente Purmerend sectie D nummer 328, volgens een tracé ter lengte van ongeveer drie en dertig meter, zulks tegen een door de Gasunie verschuldigde vergoeding van zes en zestig gulden, verklarende de comparant dit zakelijk voor en namens de Gasunie te aanvaarden, wordende dit recht verleend en aanvaard onder de navolgende door partijen blijkens de aangehechte overeenkomst gemaakte bepalingen en bedingen:

Artikel 1.

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de "Algemene Voorwaarden betreffende aanleg en instandhouding van Leidingen" (A.V.L.), op zeven april negentienhonderd zes en zestig vastgelegd in een

akte, door notaris W. Groen te 's-Gravenhage verleden en overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar de vijftiende dier maand in deel 1640 nummer 144, van welke algemene voorwaarden de grondeigenaar een exemplaar heeft ontvangen.

Artikel 2.

De breedte van de strook, bedoeld in artikel V lid 4 van de A.V.L. bedraagt vier meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Artikel 3.

De hiervoor gemelde vergoeding is door de grondeigenaar van de Gasunie ontvangen, waarvoor bij deze aan de Gasunie kwijting wordt verleend. Van de dag dezer betaling af heeft de Gasunie reeds van haar rechten uit deze overeenkomst gebruik kunnen maken.

Artikel 4.

Indien/enzovoorts."

- D. een akte houdende economische eigendomsoverdracht, op vier en twintig juli negentienhonderd tachtig verleden voor een plaatsvervanger van mr. J.C.Y. Roze, destijds notaris te Amsterdam, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

"8. Het is koper en zijn rechtsopvolgers in de eigendom, verboden in het in deze akte gemeld onroerend goed een carrosseriebedrijf uit te oefenen. Koper en zijn rechtsopvolgers in de eigendom zijn verplicht bovenstaand verbod op te leggen aan iedere derde aan wie hij het in deze akte gemeld onroerend goed of een gedeelte daarvan, onder welke titel ook in gebruik afstaat, op verbeurte van een direct opeisbare vier voor matiging vatbare en zonder ingebrekestelling verschuldigde boete van een honderd duizend gulden (f 100.000,00).

Koper en zijn opvolgers in de eigendom zijn verplicht bij iedere vervreemding, toescheiding of afgifte van het in deze akte gemeld onroerend goed of een gedeelte daarvan, in iedere daarop betrekking hebbende akte de hiervoor gemelde bedingen, alsmede het onderhavige beding te doen opnemen en te doen aannemen ten behoeve van verkoper op verbeurte van een direct opeisbare niet voor matiging vatbare en zonder ingebrekestelling verschuldigde boete ten behoeve van verkoper van twee honderd vijftig duizend gulden (f 250.000,00)."

Enzovoorts.

"II. Ten aanzien van het verkochte onder B.2. gemeld bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar gemelde akte van levering op tweeëntwintig oktober negentienhonderdeenenzeventig

verleden voor genoemd notaris A. Meddens, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"7. De afscheiding tussen het verkochte en het aan verkoper verblijvende gedeelte van voormeld nummer 2551 zal gevormd worden door een ijzeren "Heras" hekwerk of een hieraan gelijkwaardig hekwerk ter hoogte van tenminste twee meter, welk hekwerk geplaatst zal worden in overleg met de naamloze vennootschap "Albert Heijn" N.V., gevestigd te Zaandam, zo dat geen der partijen schade ondervindt van een te vroeg plaatsen van dit hekwerk, dat zal moeten worden geplaatst door of vanwege de verkoper en op diens kosten, terwijl de plaatsing uiterlijk op een en dertig december negentienhonderd drie en zeventig moet zijn geschied, bij gebreke waarvan de koper dit hekwerk zal mogen doen plaatsen op kosten van verkoper. "

Enzovoorts.

##variabel vanaf tweede akte e.v.##

5. Ten aanzien van het Grondperceel wordt verwezen naar de akte van levering, op #(#) verleden voor mr. #, notaris te #, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op #(#) in deel # nummer #, waarin onder meer het navolgende woordelijk is vermeld:

"Artikel 4. Vestiging erfdienstbaarheid

1. Ter nadere uitwerking van de Anterieure Overeenkomst komen Partijen hierbij overeen en vestigen en aanvaarden zij hierbij over en weer zowel ten behoeve als laste van:
- het Grondperceel als heersend erf respectievelijk dienend erf;
 - het perceel kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie D, nummer [***] welke bestemd is om te gebruiken als weg (in eigendom bij de Verkoper) als heersend erf respectievelijk dienend erf, hierna te noemen: **de Weg**,
- de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting om:
- a. de bouwkundige staat, de aanwezigheid en het eigendom en gebruik van derden van het project zoals gerealiseerd op het Grondperceel, hierna te noemen: **het Project**, boven de Weg te dulden;
 - b. te dulden dat ten behoeve van het Project pillaren en inankeringspunten worden aangebracht in de Weg ter ondersteuning van de bouwkundige staat van het Project boven de Weg; en
 - c. de staat en verhouding tussen de Weg en het Project zoals dit zich bij bouwkundige oplevering is gerealiseerd te dulden, ook al mocht deze staat in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van onder- en overbouw (**Erfdienstbaarheid**).

2. De Erfdienstbaarheid omvat de volgende voorwaarden en bepalingen:
 - (a) de Erfdienstbaarheid houdt niet een verbod in om te bouwen of te verbouwen;
 - (b) de Erfdienstbaarheid houdt tevens in de verplichting om te dulden dat de eigenaren, gebruikers en bezoekers van het Project komen en gaan over de Weg naar (de parkeergarage van) het Project en vice versa en ten gevolge waarvan de Weg niet langdurig mag worden afgesloten;
 - (c) de erfdienstbaarheid wordt niet geacht te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
 - (d) ter zake van de Erfdienstbaarheid is geen retributie verschuldigd;
 - (e) de Erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd; en
 - (f) de Erfdienstbaarheid is niet opzegbaar."

##einde variabel##

##variabel eerste akte

Artikel 4. Vestiging erfdienstbaarheid

1. Ter nadere uitwerking van de Anterieure Overeenkomst komen Partijen hierbij overeen en vestigen en aanvaarden zij hierbij over en weer zowel ten behoeve als laste van:
 - het Grondperceel als heersend erf respectievelijk dienend erf;
 - het perceel kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie D, nummer [***] welke bestemd is om te gebruiken als weg (in eigendom bij de Verkoper) als heersend erf respectievelijk dienend erf, hierna te noemen: **de Weg**,de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting om:
 - a. de bouwkundige staat, de aanwezigheid en het eigendom en gebruik van derden van het project zoals gerealiseerd op het Grondperceel, hierna te noemen: **het Project**, boven de Weg te dulden;
 - b. te dulden dat ten behoeve van het Project pillaren en inankeringspunten worden aangebracht in de Weg ter ondersteuning van de bouwkundige staat van het Project boven de Weg; en
 - c. de staat en verhouding tussen de Weg en het Project zoals dit zich bij bouwkundige oplevering is gerealiseerd te dulden, ook al mocht deze staat in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van onder- en overbouw (**Erfdienstbaarheid**).
2. De Erfdienstbaarheid omvat de volgende voorwaarden en bepalingen:

- (a) de Erfdienstbaarheid houdt niet een verbod in om te bouwen of te verbouwen;
- (b) de Erfdienstbaarheid houdt tevens in de verplichting om te dulden dat de eigenaren, gebruikers en bezoekers van het Project komen en gaan over de Weg naar (de parkeergarage van) het Project en vice versa en ten gevolge waarvan de Weg niet langdurig mag worden afgesloten;
- (c) de erfdienstbaarheid wordt niet geacht te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- (d) ter zake van de Erfdienstbaarheid is geen retributie verschuldigd;
- (e) de Erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd; en
- (f) de Erfdienstbaarheid is niet opzegbaar.

##einde variabel ##

Artikel #4 #5. Verplichting inzake nulvergunningsregeling.

1. Partijen zijn bekend met hetgeen bepaald in artikel 28 van de Koopovereenkomst, inhoudende:
"Artikel 28 Geen recht op parkeervergunning
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat ten aanzien van de adressen behorend in het plan Wherezien, sprake is van een 'nulvergunningenregeling'. Dit houdt in dat koper niet in aanmerking komt voor een parkeervergunning."
2. De Koper en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht om bij verkoop of verhuur van het Verkochte de koper of huurder voorafgaand aan de koop of huur schriftelijk te informeren dat de nulvergunningenregeling van toepassing is en de koper of huurder derhalve niet in aanmerking komt voor een parkeervergunning.
3. Het in bepaalde in dit artikel dient door Koper en zijn rechtsopvolger(s) bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte (waarbij onder 'vervreemding' mede is begrepen het vestigen van beperkte rechten anders dan hypotheek) aan iedere rechtsopvolger te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente Purmerend te worden bedongen en aangenomen op dezelfde wijze als de onderhavige koper aan deze bepaling is verbonden.
4. Bij gebreke van nakoming van de in lid 3 genoemde verplichting verbeurt de nalatige partij, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, ten behoeve van de gemeente Purmerend een dadelijk opeisbare boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) voor iedere dag dat verzuimd wordt aan het vorenstaande te voldoen met een maximum van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00). De boete dient te worden betaald binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van burgemeester en wethouders.

De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de gemeente Purmerend op nakoming van de overeenkomst en/of het vorderen van een aanvullende schadevergoeding. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van Koper.

##variabel bouwnummers 381 t/m 390, 395 t/m 405, 410 t/m 415, 417, 419, 420, 425 t/m 430, 432, 434 en 435 /zelfbewoningsplicht bij betaalbare koopwoning gedurende 5 jaar##

Artikel #4#5#6. Verplichting inzake zelfbewoningsplicht

1. Koper verplicht zich jegens gemeente Purmerend om het Verkochte voor de duur van (5) jaar na eerste ingebruikname van de woning uitsluitend te gebruiken om zelf te bewonen en het Verkochte niet aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de Koper is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning. Het is Koper tevens verboden om voor de duur van twee (2) jaar na eerste ingebruikname de woning (door) te verkopen.
2. Burgemeester en wethouders van de gemeente Purmerend kunnen na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1. Aan de ontheffing kunnen door burgemeester en wethouders nadere voorwaarden worden verbonden.
3. Bij overtreding van het bepaalde in lid 1 verbeurt de Koper ten behoeve van de gemeente Purmerend, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is, een boete van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per dag dat de overtreding voortduurt, tot een maximum van honderdduizend euro (€ 100.000,00). Daarnaast behoudt de gemeente Purmerend het recht om bij niet-nakoming van de verplichting nakoming te vorderen.
4. Het in bepaalde in dit artikel dient door Koper en zijn rechtsopvolger(s) bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte (waarbij onder 'vervreemding' mede is begrepen het vestigen van beperkte rechten anders dan hypotheek) aan iedere rechtsopvolger te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente Purmerend te worden bedongen en aangenomen op dezelfde wijze als de onderhavige koper aan deze bepaling is verbonden.
5. Bij gebreke van nakoming van de in lid 4 genoemde verplichting verbeurt de nalatige partij, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, ten behoeve van de gemeente Purmerend een dadelijk opeisbare boete van honderdduizend euro (€ 100.000,00). De boete dient te worden betaald binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van burgemeester en wethouders. De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de gemeente Purmerend op nakoming van de overeenkomst en/of het

vorderen van een aanvullende schadevergoeding. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van Koper.

6. Het bepaalde in leden 1 tot en met 5 gaat in op heden en is van toepassing voor een duur van vijf (5) jaar na gereed melding van het Verkochte in de gemeentelijke administratie waarna het beding komt te vervallen en niet langer van kracht is.

einde variabel##

Artikel #4#5#6#7. Aanvaarding door Koper

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

E. OVERIG

Artikel 1. SWK-garantie

Het Verkochte maakt deel uit van een door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen geregistreerd project. Door voormelde rechtspersoon is aan Koper een waarborgcertificaat uitgereikt.

De rechtsopvolger van Koper kan met inachtneming van de toepasselijke Garantie- en Waarborgregeling binnen de garantietermijn de rechten uit voormeld certificaat uitoefenen.

Artikel 2. Omzetbelasting (en vrijstelling) overdrachtsbelasting

1. Verkoper is ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder 1° juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de levering van het Verkochte van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd.
2. Verkoper garandeert dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Koper doet hierbij een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat ter zake de verkrijging van het Verkochte geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Artikel 3. Volmacht

De volmacht van Verkoper blijkt uit één (1) onderhandse akte die is gehecht aan de Akte van Hoofdsplitsing.

Artikel 4. Woonplaatskeuze

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

Artikel 5. Rectificatievolmacht

1. Koper verleent hierbij een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van Westvaer om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte(n) aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door Verkoper dan wel voor de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek of anderszins is/wordt verlangd dan wel geëist, en/of erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen of opstalrechten ten behoeve of ten laste van het Verkochte en/of de gesplitste gemeenschap te vestigen, indien dit door Verkoper of anderszins is/wordt verlangd dan wel geëist.
Deze volmacht vormt een onverbrekelijk bestanddeel van de tussen Verkoper en Koper gesloten Koopovereenkomst en strekt uitsluitend in het belang van Partijen.
Het voornemen tot wijziging en/of rectificatie en/of vestiging als hiervoor vermeld zal door Westvaer schriftelijk aan Koper kenbaar worden gemaakt, onder duidelijke vermelding van hetgeen zal worden aangepast.
Voormelde volmacht vervalt twee (2) jaar na voltooiing van het Project.
2. Koper verleent bij deze een onherroepelijke volmacht aan het bestuur van de VvE waarvan Koper door het passeren van deze akte (direct dan wel indirect) lid wordt, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie) om de akten van (onder)splitsing met de daarbij behorende splitsingstekening(en) zonodig aan te vullen of te wijzigen teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie, waaronder mede begrepen de feitelijke situatie die ontstaat casu quo die is ontstaan nadat het Project is gerealiseerd, en daartoe al het nodige te verrichten, onder bepaling dat deze volmacht vervalt twee (2) jaar na voltooiing van het Project.
3. Indien en voor zover zulks met het oog op (bouwkundige) wijzigingen tijdens de bouwfase noodzakelijk zal zijn, verleent Koper hierbij onherroepelijke volmacht aan Verkoper tot wijziging van de akte van levering en/of de akten van (onder)splitsing en de daarbij behorende splitsingstekeningen.
Het is Verkoper geoorloofd om (tot het tijdstip van oplevering van het Project) bouwkundige aanpassingen aan de woning met aanbehoren aan te brengen

die bij de uitvoering dan wel stichting van voormelde woning met aanbehoren geacht worden noodzakelijk of gewenst te zijn.

Het is Verkoper geoorloofd om tot het tijdstip van algemene oplevering van het Project bouwkundige aanpassingen aan het gebouw waarvan het Verkochte deel uitmaakt, aan te brengen die bij de uitvoering dan wel stichting van het gebouw geacht worden noodzakelijk of gewenst te zijn.

Voormelde volmacht vervalt twee (2) jaar na voltooiing van het Project.

4. Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) ter zake het Verkochte is jegens Verkoper en de VvE verplicht om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte in de betreffende akte zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel volmacht te laten verlenen onder gelijke voorwaarden en bepalingen als hiervoor in lid 1, 2 en 3 alsmede het in dit lid 4 bepaalde.

Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van Verkoper, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) voor iedere overtreding.

Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan Verkoper bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.

Artikel 6. Openbare registers

De inschrijving in de openbare registers voor registergoederen van een afschrift van de onderhavige akte doet de overdracht van het Verkochte plaatsvinden, waarna het Verkochte bij het kadaster op naam wordt gesteld van Koper.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparanten en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen.

De comparanten verklaren van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaren de comparanten uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door ieder van de comparanten en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te #, op de datum aan het begin van deze akte vermeld, om

CONCEPT