

Westport Notarissen N.V.

HJH/20231273
versie d.d. 08-09-2023

AKTE VAN LEVERING

inzake : project 'Museumkwartier' te Vlaardingen/ woning

- NB 1: wijzigingen van deze conceptakte (na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomsten) ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het bouwplan worden uitdrukkelijk voorbehouden;
- NB 2: ingeval van tegenstrijdigheid, interpretatieverschillen en/of andersoortige afwijkingen prevaleert de tekst opgenomen in de uiteindelijk te passeren akte(n).

Vandaag, *, verschijnen voor mij, mr. Hendrik Jan Huijzer, notaris te Rotterdam:

- 1 * , te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
BPD Ontwikkeling B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, mede kantoorhoudende te 2612 PA Delft, Poortweg 2, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158,
hierna ook te noemen: "**Verkoper**";
2. * hierna, zowel samen als ieder afzonderlijk, ook te noemen: "**Koper**".

Partijen verklaren:

A. CONSIDERANS

1. Verkoper heeft het bouwplan 'Museumkwartier' te Vlaardingen ontwikkeld, onder meer bestaande uit eenenvijftig (51) grondgebonden woningen, drie appartementencomplexen, met elk vijf woningen en een fietsenstalling, een appartementencomplex met acht woningen en een fietsenstalling, een appartementencomplex met acht woningen, en een stallingsgarage, kadastraal bekend gemeente Vlaardingen sectie M nummer(s) @, hierna te noemen: **het Bouwplan**.
* Het Bouwplan is weergegeven op de situatietekening, bestaande uit @ blad, hierna te noemen: **de Situatietekening**, welke is gehecht aan de eerste akte van levering van het Bouwplan, op @ verleden voor @, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor

registergoederen op @ in deel @ nummer @, hierna te noemen: **de Eerste Akte**.

2. Verkoper en Koper hebben met elkaar een koopovereenkomst, hierna te noemen: **de Koopovereenkomst**, gesloten met betrekking tot de (ver)koop van:
 - a. het perceel grond te Vlaardingen aan de @ plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Vlaardingen sectie M nummer @, ter grootte van ongeveer @, aan welk perceel grond voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, zoals met bouwnummer @ is aangegeven op de Situatietekening;
 - b. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Vlaardingen, sectie M, complexaanduiding @-A, appartementsindex @, omvattende:
 - i. het recht op het uitsluitend gebruik van een opstelplaats bestemd voor het stallen van een (motor)rijtuig, plaatselijk bekend te @; en
 - ii. het een/zesentachtigste (1/86^e) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond waarop een parkeerterrein bestaande uit vijfentachtig parkeerplaatsen met rijbaan, twee fietsenbergingen zal worden gerealiseerd, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Vlaardingen sectie M nummer *, groot *, welk perceel (gedeeltelijk) is belast met achttien zelfstandige opstalrechten ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD Participatie Z-W B.V., gevestigd te Hoevelaken, tot het aanbrengen, in eigendom hebben en houden, gebruiken, onderhouden, herstellen en zonodig vervangen van een tot de terraswoningen behorende overbouw op/boven het parkeerterrein, bestaande uit maximaal twee woonlagen met terras alsmede een opstalrecht ten behoeve van de gemeente Vlaardingen tot het aanbrengen, in eigendom hebben en houden, gebruiken, onderhouden, herstellen en zonodig vervangen van een loopbrug boven het parkeerterrein;
 - c. het @ (@/@) onverdeelde aandeel in het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Vlaardingen, sectie M, complexaanduiding @-A, appartementsindex *, omvattende:
 1. het recht op het uitsluitend gebruik van een fietsenstalling, plaatselijk bekend te @; en
 2. het een/* (1/*^e) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond met de daarop in aanbouw zijnde appartementengebouw aan de * te Vlaardingen, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Vlaardingen sectie M nummer *, ongeveer groot * vierkante meters (*m²), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte zijn toegekend, hierna aan te duiden als: "**Fietsenstalling**";

welke Fietsenstalling (het appartementsrecht A*) bij akte van mandeligheid, op heden te verlijden */ op * verleden voor ##, van welke akte een afschrift zal worden */ is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register Hypotheken 4, in deel * nummer *, tot mandelige zaak zal worden bestemd als bedoeld in artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek;

**Indien ook aandeel in mandelige tuin*

d. het onverdeeld één/* (1/*e) aandeel in het perceel bouwgrond gelegen nabij het hiervoor onder a. vermelde perceel bouwgrond, kadastraal bekend gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer *, geheel ongeveer groot * are en *centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn toegekend, welk perceel met de/het daarop te realiseren groenvoorziening, verlichting en voetpaden, zal strekken tot gemeenschappelijk nut van de tot het bouwplan behorende percelen met de kadastrale nummers * tot en met *,

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

3. Koper heeft in samenhang met de Koopovereenkomst een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**, gesloten met Dura Vermeer, hierna te noemen: **de Aannemer**. In de Aannemingsovereenkomst is vastgelegd dat de Koper de Aannemer opdracht heeft gegeven om namens Koper een woning met bijbehoren te realiseren, welke opdracht de Aannemer heeft aanvaard.
4. Van de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst blijkt uit twee (2) onderhandse akten die berusten ten kantore van Westport Notarissen N.V. te Rotterdam, hierna te noemen: **Westport**.
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 @GRONDPERCEEL@

Artikel 1. Voorafgaande verkrijging

Verkoper heeft het Bouwplan verkregen:

- voor wat betreft het erfpachtsrecht:
 - deels door een rechtsvoorganger van de Verkoper, destijds genaamd Rabo Vastgoed B.V., verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op drieëntwintig oktober tweeduizend een, in register Hypotheken 4, in deel 21594, nummer 36, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op tweeëntwintig oktober tweeduizend een verleden in het protocol van mr. T.S.O.M. van Eijck, destijds notaris te Rotterdam, hierna te noemen: de "**Verkrijgingsakte I**";

- deels verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vier december tweeduizend vijftien, in register Hypotheken 4, in deel 67320, nummer 163, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op diezelfde dag verleden in het protocol van mr. T.J.H. Dröge, destijds notaris te Delft, hierna te noemen: de "**Verkrijgingsakte II**";
- en voor wat betreft de bloot eigendom van de Onroerende Zaak verkregen bij akte van levering *mede op heden verleden voor mr. H.J. Huijzer, notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven op het kantoor van voormelde Dienst, hierna te noemen: de "**Verkrijgingsakte III**";

Artikel 2. Splitsing in appartementsrechten

Bij de akte van splitsing in appartementsrechten, op @ verleden voor genoemde notaris Huijzer, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @, hierna te noemen: **de Akte van Splitsing I**, is het perceel * en het daarop te realiseren parkeerterrein met fietsenstallingen gesplitst in appartementsrechten, bij welke splitsing in appartementsrechten (onder meer) het Verkochte sub b is ontstaan.

Bij de akte van splitsing in appartementsrechten, op @ verleden voor genoemde notaris Huijzer, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @, hierna te noemen: **de Akte van Splitsing II**, is het perceel * en het daarop te realiseren appartementengebouw met fietsenstalling gesplitst in appartementsrechten, bij welke splitsing in appartementsrechten (onder meer) het Verkochte sub c is ontstaan.

Artikel 3. Publiekrechtelijke beperkingen

@. Blijkens het kadaster rusten op het Verkochte @en het Grondperceel @geen@ de volgende publiekrechtelijke beperkingen@.@: "@".

@. Op het Verkochte @en het Grondperceel rusten volgens de kadastrale registratie de navolgende aantekeningen kadastraal object: "@".

* *Afhankelijk welk perceel het betreft*

Publiekrechtelijke beperking Bestuursdwangbesluit of dwangsombesluit, Woningwet
Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon Gemeente Vlaardingen

Afkomstig uit stuk Hyp4 77671/00121

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op 03-04-2020 om 10:49

Publiekrechtelijke beperking Erfgoedwet: Afschrift van een inschrijving door minister
Basisregistratie Kadaster OCW

Betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)

Vermeld in stuk Hyp4 72869/00136

Naamswijziging rechtspersoon

Afkomstig uit stuk	Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00 Hyp4 82987/00116 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00
Publiekrechtelijke beperking	Wet bodembescherming: Beschikking geval ernstige
Basisregistratie Kadaster	verontreiniging en noodzaak spoedige sanering
Betrokken (rechts)persoon	Provincie Zuid-Holland
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82166/00170 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Ingeschreven op 23-09-2021 om 14:11

C. LEVERING

Artikel 1. Levering

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

Artikel 2. Koopsom en kwijting

1. De Koopovereenkomst is aangegaan voor een koopprijs van @, 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 Westport:
 - a. de Koopprijs, en
 - b. de overige blijktens de door Westport 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 Westport ten behoeve van Verkoper opgestelde nota van afrekening. Koper is akkoord met de door Westport ten behoeve van Koper opgestelde nota van afrekening.
5. Verkoper verleent hierbij kwijting aan Koper voor de betaling van de Koopprijs en de overige blijktens de door Westport 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, hypotheek 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

1. Algemene bepalingen

Op het Verkochte zijn van toepassing de Algemene verkoopvoorwaarden Vlaardingen (AVV) 1997, zoals deze zijn vastgesteld bij raadsbesluit van zestien april negentienhonderdzevenennegentig (hierna te noemen: **AVV 1997**”).

2. Splitsingsreglement

1. Op het Verkochte b. is van toepassing het reglement van splitsing bestaande uit het bijzondere reglement van splitsing, vastgesteld bij de Akte van Splitsing I, waarin van toepassing is verklaard het modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij akte verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017), bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017) in deel 72212 nummer 160.

Op het Verkochte c. is van toepassing het reglement van splitsing bestaande uit het bijzondere reglement van splitsing, vastgesteld bij de Akte van Splitsing II, waarin van toepassing is verklaard het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten kleine vereniging van eigenaars 2021, van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij akte op zestien augustus tweeduizend eenentwintig verleden in het protocol van notaris mr. C.T.T. van Rooijen, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zestien augustus tweeduizend eenentwintig, in register Hypotheken 4, deel 81953, nummer 24.

Uitdrukkelijk verwijzen Verkoper en Koper naar het bepaalde in artikel 41 van de Akte van Splitsing I, waarin voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"Artikel 41

Overdracht

- 41.1 *Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.*
 - 41.2 *Elk van de Appartementsrechten dient middels eigendom gekoppeld te zijn en te blijven aan één van de aan het Terrein grenzende grondgebonden woningen, plaatselijk bekend * te Vlaarding en van één van de appartementen in het aan het Terrein grenzende appartementencomplexen, plaatselijk bekend * te Vlaarding. Een Appartementsrecht kan mitsdien niet afzonderlijk van de desbetreffende daaraan gekoppelde woning of het daaraan gekoppelde appartement worden overgedragen en vice versa, tenzij het een ruil van parkeerplaatsen betreft tussen Eigenaars onderling. Ter zake van deze koppeling wordt aan het slot van deze akte een kwalitatieve verplichting respectievelijk een kettingbeding gevestigd."*
2. Koper heeft een exemplaar van het reglement ontvangen en aanvaardt de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen.
 3. Koper wordt van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars, hierna te noemen: **de VvE**, en is dientengevolge verplicht tot naleving van de bepalingen

van het splitsingsreglement inclusief de daarin opgenomen bepalingen omtrent de VvE, en het eventuele huishoudelijke reglement.

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.

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, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in:

1. de Verrijgingsakte III, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

“Op de verkoop, koop en levering zijn van toepassing de Algemene verkoopvoorwaarden Vlaardingen (AVV) 1997, zoals deze zijn vastgesteld bij raadsbesluit van zestien april negentienhonderdzevenennegentig (hierna te noemen: “AVV 1997”), met uitzondering van de artikelen 11 en 15.

Koper heeft een exemplaar van de tekst van de AVV 1997 - die integraal deel uitmaken van de koopovereenkomst - ontvangen en verklaart zich geheel op de hoogte te zijn met deze algemene bepalingen.

Te dezen wordt meer in het bijzonder verwezen naar het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de AVV 1997, luidende als volgt:

“Artikel 12

Verplichtingen van de koper

1. De koper is verplicht:
 - a. 1. het terrein* binnen twee (2) jaren na de verkoopdatum* volgens een door de gemeente goedgekeurd bouwplan te bebouwen en dit nadien bebouwd te houden, met inachtneming van de wettelijke voorschriften en eventuele voorwaarden uit de transportakte*;
 2. in voorkomende gevallen kan deze termijn door het college* worden verlengd;
 - b. bij latere herbouw, vernieuwing, verbouw of stichting van opstallen*, in acht te nemen de uit dit lid onder a.1. bedoelde wettelijke voorschriften en de eventuele voorwaarden uit de transportakte*;
 - c. de niet door bebouwing en door bij die bebouwing behorende schuren, tuinhuizen en dergelijke ingenomen gedeelten van het terrein* binnen de in dit lid onder a. bedoelde termijn als tuin aan te leggen en vervolgens als tuin aangelegd te houden;

- d. indien het in dit lid onder c. bedoelde gedeelte van het terrein* in verschillende tuinen mocht worden verdeeld, deze onderling af te scheiden;
 - e. het terrein*, voor zover de afscheiding niet plaats heeft door gevelmuren, binnen de in dit lid onder a. bedoelde termijn op enigerlei wijze van de openbare weg en van de overige belendingen af te scheiden en vervolgens daarvan afgescheiden te houden, voorzover het college* van deze verplichting de koper geen gehele of gedeeltelijke ontheffing heeft verleend;
 - f. het terrein* en de zich daarop bevindende opstallen* en afscheidingen in alle opzichten goed te onderhouden, voor een goede afwatering zorg te dragen en - waar nodig - een en ander tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen;
 - g. het onbebouwde deel van het terrein* afwaterend te verharden en die verhardingen gelijktijdig met de omliggende openbare verhardingen op een in de koopovereenkomst* aan te geven peil te brengen of te houden;
 - h. het gevelmetselwerk en de funderingsconstructies van een eventueel op het terrein* te plaatsen bouwwerk op een in de koopovereenkomst* te bepalen hoogte te laten beginnen;
 - i. het terrein*, voordat het eventueel te plaatsen bouwwerk wordt opgeleverd, puinvrij te maken;
 - j.
 1. voor zichzelf, voor zijn rechtverkrijgenden of voor de personen die hij op het terrein* toelaat, afstand te doen ten behoeve van de gemeente van de rechten welke hij aan de wet zou kunnen ontlennen op alle voorwerpen, die op of in het terrein* worden gevonden en die uit een historisch of wetenschappelijk oogpunt van waarde kunnen zijn;
 2. de gemeente verbindt zich daartegenover de vinder een billijke schadeloosstelling te verlenen.
2.
 - a. De koper is verplicht te gedogen dat op, in, aan of boven het terrein* en de opstallen* palen, kabels, draden, isolatoren, muurrozetten, schakelkasten, steunijzers, pijpstellingen (een en ander met toebehoren), gas-, electriciteits- en waterleidingen, centrale-antenne-inrichting- en telecommunicatiekabels met versterker-, verdeel-, schakelkasten en dergelijke alsmede rioleringen met putten en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen ten behoeve van de openbare voorzieningen.
 - b. De gemeente dan wel de desbetreffende (leiding-)beheerder is terzake van dit gedogen niet tot enige vergoeding aan de koper gehouden.

3. *Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van in lid 2. onder a. bedoelde palen, kabels, draden, isolatoren, muurozetten, schakelkasten, steunijzers, pijpstellingen (een en ander met toebehoren), gas-, electriciteits- en waterleidingen, centrale-antenne-inrichting- en telecommunicatiekabels met versterker-, verdeel-, schakelkasten en dergelijke, alsmede rioleringen met putten en andere voorwerpen zal conform de geldende regelgeving inzake schadeaansprakelijkheid worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.*
4.
 - a. *Voor het in lid 1 onder g. bedoelde op hoogte brengen of houden van het onbebouwde gedeelte van het terrein* mogen door de koper uitsluitend aanvullingen plaatsvinden met aan de in de geldende milieuwetgeving gestelde eisen voldoende geschikt aanvullingsmateriaal.*
 - b. *In verband hiermee dienen omtrent de herkomst en hoedanigheid van het aanvullingsmateriaal vooraf de nodige gegevens ter beoordeling aan de gemeente te worden verstrekt.*
 - c. *Overtollige grond, alsmede de ingevolge de milieuwetgeving voor de verwerking op het terrein* ongeschikte grond, dient voor rekening van de koper met inachtneming van de geldende milieuwetgeving te worden afgevoerd.*

Artikel 13

Verboden handelingen van de koper

1. *Het is de koper niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college* en onder door dit college* nodig geachte voorwaarden:*
 - a. *het terrein* en de daarop te stichten of reeds geslichte opstallen* voor een ander doel te gebruiken dan in de transportakte* is omschreven;*
 - b. *in het op het terrein* gebouwde verandering te brengen indien daardoor zou worden afgeweken van de voorwaarden van de transportakte*;*
 - c. *de op het terrein* gestichte opstallen*, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk te slopen;*
 - d. *op het terrein* en in de opstallen* werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van de hygiëne van het milieu is te duchten.*
2. *Voorts is het de koper niet toegestaan handelingen te verrichten of na te laten, waardoor het terrein* met opstallen* en zijn omgeving met gevaarlijke,*

chemische, giftige of andere agressieve stoffen wordt of kan worden verontreinigd, dan wel beschadigd.

3. De toestemming bedoeld in lid 1 onder a., b. en d, kan voor een bepaalde tijd of tot wederopzegging worden verleend."

Voormelde verplichtingen worden te dezen uitdrukkelijk door verkoper aan koper opgelegd en door koper aanvaard.

Kwalitatieve verplichting

De verplichtingen en de verboden handelingen van de koper als hiervoor opgenomen in de aangehaalde artikelen 12 en 13 van de AVV 1997 worden bij dezen door de verkoper aan de koper opgelegd als zogenaamde kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen bij overdracht van rechtswege op de rechtverkrijgenden van de koper overgaan.

Indien de hiervoor bedoelde verplichtingen en verboden handelingen van de koper niet als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek kunnen worden opgelegd, is de koper verplicht de betreffende bepalingen - alsmede de onderhavige - bij wijze van kettingbeding in elke akte van levering en/of akte van vestiging van een beperkt gebruiksrecht op te leggen aan rechtverkrijgenden, op straffe van verbeurte van een direct opeisbare boete van maximaal de waarde van de koopprijs zoals in deze akte genoemd."

2. een akte van vestiging erfdienstbaarheid op * verleden voor ##, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register Hypotheken 4, in deel * nummer *, waarin woordelijk staat vermeld:

De tekst moet nog worden vastgesteld maar zal er ongeveer hier op neer komen: Vluchtweg/ Nood t.b.v. Hoogvliet

Naast parkeerplaats met nummer A-67 is een nooduitgang in het gebouw dat toebehoort aan Hoogvliet. In geval van nood dienen de eigenaren en gebruikers van het gebouw gebruik te kunnen maken van deze nooduitgang om via het parkeerterrein naar de openbare weg te kunnen komen. Daarvoor zijn partijen overeengekomen een erfdienstbaarheid te vestigen.

Bij deze wordt gevestigd en aanvaard ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Vlaardingen sectie M nummers 2892, 2890, 2888, 1664, 1214, als heersend erven, en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Vlaardingen sectie M nummer *, als dienend erf, de erfdienstbaarheid van vluchtweg, inhoudende de verplichting van de eigenaar(s) van de dienend erven te dulden dat de eigenaar(s) en/of gebruikers van het heersend erf gaan van het heersend erf naar de openbare weg over de dienende erven in geval van nood.

3. een akte van vestiging erfdienstbaarheid op * verleden voor ##, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register Hypotheken 4, in deel * nummer *, waarin woordelijk staat vermeld:

**De tekst moet nog worden vastgesteld maar zal er ongeveer hier op neer komen:
Vluchtweg/ Nood t.b.v. Action**

Naast parkeerplaats met nummer A-68 is een nooduitgang in het gebouw dat toebehoort aan Action. In geval van nood dienen de eigenaren en gebruikers van het gebouw gebruik te kunnen maken van deze nooduitgang om via het parkeerterrein naar de openbare weg te kunnen komen. Daarvoor zijn partijen overeengekomen een erfdienstbaarheid te vestigen.

*Bij deze wordt gevestigd en aanvaard ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Vlaardingen sectie M nummers 1441 en 14421, als heersend erven, en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Vlaardingen sectie M nummer *, als dienend erf, de erfdienstbaarheid van vluchtweg, inhoudende de verplichting van de eigenaar(s) van de dienend erven te dulden dat de eigenaar(s) en/of gebruikers van het heersend erf gaan van het heersend erf naar de openbare weg over de dienende erven in geval van nood.*

4. een akte van mandeligheid, betrekking hebbend op de Fietsenstalling, op heden te verlijden */ op * verleden voor ##, van welke akte een afschrift zal worden/ *is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register Hypotheken 4, in deel * nummer *, waarin woordelijk staat vermeld:

“(i) Mandeligheid. Bestemming en gebruik. Aandeel:

*(a) De Mandelige Zaak bestaat uit twee fietsenstallingen in het Gebouw, hierna tezamen aan te duiden als: de “**Fietsenstalling**” en de “**Mandelige Zaak**”, en omvat die gedeelten die ingevolge de Splitsingsakte tot het privé-gedeelte van het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Vlaardingen, sectie M, complexaanduiding *-A, appartementsindex * behoren.*

*(b) (1) De Fietsenstalling is bestemd om te dienen als stallingsplaats(en) voor de Deelgenoten voor gewone en brede fietsen, hierna zo tezamen als afzonderlijk aan te duiden als: “**Fietsen**”.*

*Over het gebruik van de Fietsenstalling voor andere vervoersmiddelen dan Fietsen, zoals bakfietsen, scootmobielen, brommers en scooters, zal worden beslist door de vergadering van Deelgenoten, hierna aan te duiden als: de “**Vergadering**”.*

*(2) De Fietsenstalling biedt plaats aan in totaal *(*) stallingsplaatsen. Over de verdeling (de hoeveelheid en het gebruik) van de stallingsplaatsen zal worden beslist door de Vergadering.*

(3) Elke Deelgenoot heeft de bevoegdheid de Mandelige Zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige Deelgenoten.

(c) Het is een Deelgenoot verboden:

- (1) de Mandelige Zaak te gebruiken als opslagplaats voor goederen, anders dan Fietsen. Het stallen van Fietsen is alleen toegestaan in de daarvoor bestemde vakken casu quo beugels casu quo rekken. Op de betreffende vakken mogen geen andere goederen, dan Fietsen worden geplaatst;
- (2) in de Mandelige Zaak zodanige werkzaamheden te verrichten, dat daardoor benzine, olie, smeermiddelen en/of dergelijke producten op of in de grond of in een eventuele riolering terecht kunnen komen.

(d) Onder Deelgenoot wordt voor de toepassing van dit artikel mede verstaan al diegenen die op grond van een goederenrechtelijk of persoonlijk recht bevoegd zijn een Appartement casu quo Bouwkavel te gebruiken.

(e) Aan ieder Bouwkavel is het */* (*/*e) onverdeeld aandeel in de Mandelige Zaak verbonden.

(f) Het aan een Deelgenoot toebehorende onverdeeld aandeel in de Mandelige Zaak is een afhankelijk recht van zijn Bouwkavel. Levering en bezwaring van een Bouwkavel treft op gelijke wijze het aandeel in de Mandelige Zaak. Een aandeel kan niet afzonderlijk van een Bouwkavel worden overgedragen.

(ii) De kosten van onderhoud van de Mandelige Zaak:

(a) Ieder der Deelgenoten is, onverminderd het hierna bepaalde, verplicht bij te dragen in de kosten van beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de Mandelige Zaak overeenkomstig het breukdeel waarin hij is gerechtigd tot de Mandelige Zaak.

(b) Indien een Deelgenoot meerdere Bouwkavels bezit, is hij gehouden bij te dragen in de kosten van het beheer in overeenstemming met het aantal Bouwkavels dat hij bezit.

(c) Indien de Mandelige Zaak hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, hetwelk niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming van de Mandelige Zaak, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing zijn voor rekening van de Deelgenoot aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend.

(d) Een handelen of nalaten, als hiervoor sub (c) bedoeld, van een persoon

als bedoeld in punt (i) sub (d), wordt die betreffende Deelgenoot toegerekend.

- (e) Bij een besluit van de Vergadering kunnen de Deelgenoten worden opgeroepen om de Mandelige Zaak te onderhouden en te reinigen. De Deelgenoten zijn verplicht hieraan mee te werken.

(iii) Het beheer van de Mandelige Zaak:

- (a) Het beheer over de Mandelige Zaak, hierna aan te duiden als: het "**Beheer**", wordt gevoerd door de vereniging van eigenaars: "V.v.E. *te Vlaardingen", hierna - in het onderhavige onderdeel F - ook aan te duiden als: de "**Beheerder**".

- (b) Onder "Beheer" wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de Mandelige Zaak.

Indien naar het oordeel van de Beheerder werkzaamheden dienen te worden verricht, kan hij de Vergadering verzoeken om de Deelgenoten op te roepen als bedoeld in punt (ii) sub (e).

- (c) De Beheerder is bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de Mandelige Zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de overige Deelgenoten.
- (d) De Beheerder kan, ook wanneer hij handelt binnen de vooromschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.
- (e) De Beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf (12) maanden dat zijn Beheer duurt verplicht tot rekening en verantwoording jegens de Deelgenoten.

(iv) Andere handelingen:

Tot alle andere handelingen dan Beheershandelingen zijn de Deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.

(v) Vergadering deelgenoten – besluitvorming:

- (a) Gelijktijdig met de vergadering van de eigenaars van de appartementsrechten in het Gebouw zal een Vergadering worden gehouden.
- (b) De Beheerder en/of tenminste vijf (5) Deelgenoten tezamen zijn bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van ten minste vijftien (15) dagen, de dag van de oproeping en die van de Vergadering daar niet onder begrepen, schriftelijk een Vergadering bijeen te roepen. De oproepingsbrief moet de onderwerpen van de Vergadering bevatten.
- (c) De overeenkomstig het vorige lid bijeengeroepen Vergadering is - mits ten minste de helft van de Deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd

is - bevoegd om bij volstreekte meerderheid van stemmen besluiten te nemen.

Iedere Deelgenoot is bevoegd tot het uitbrengen van een aantal stemmen dat overeenkomt met de teller van het breukdeel waartoe de Deelgenoot in de Mandelige Zaak gerechtigd is.

Een Deelgenoot kan zich slechts door één (1) mede-deelgenoot doen vertegenwoordigen.

Is op de Vergadering niet ten minste de helft van de Deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd, dan zal een nieuwe Vergadering worden bijeengeroepen, te houden niet eerder dan vijftien (15) dagen en niet later dan zes (6) weken dagen na de bedoelde Vergadering, waarin het besluit kan worden genomen ongeacht het aantal aanwezigen.

- (d) Regels voor gebruik en Beheer dienen voor iedere Deelgenoot te gelden. Aan een Deelgenoot kan bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontzegd, mits na behoorlijke schriftelijke waarschuwing.
- (e) Bij de aanvang van iedere Vergadering wordt bij besluit een voorzitter aangewezen. Indien er geen voorzitter wordt aangewezen, zal de voorzitter van de V.V.E. de vergadering leiden.
- (f) Het in artikel 2:13, leden 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde omtrent het oordeel van de voorzitter dat een besluit is genomen en wat de inhoud daarvan is, is van overeenkomstige toepassing.
- (g) Onder Deelgenoot wordt in dit artikel, voor zover het betreft de uitoefening van de rechten in de Vergadering van Deelgenoten mede verstaan: een persoon, die krachtens een goederenrechtelijke of persoonlijk recht bevoegd is één van de Bouwkavels, waaraan de mandelige eigendom verbonden is, te gebruiken en van de gerechtigde tot die Bouwkavel schriftelijk de bevoegdheid heeft verkregen namens de gerechtigde die rechten uit te oefenen en die bevoegdheid heeft aanvaard. In dat geval verliest de betreffende gerechtigde deze door hem verleende bevoegdheid gedurende de periode van deze bevoegdheidverlening. In dat geval zijn die gerechtigde en degene aan wie voormelde bevoegdheid is verleend, hoofdelijk aansprakelijk voor de bedragen, die terzake van de mandeligheid verschuldigd worden.
- (h) Behoort een Bouwkavel, waaraan de mandelige eigendom verbonden is, tot een onverdeeldheid, dan zullen degenen, die tot die onverdeeldheid gerechtigd zijn, verplicht zijn één (1) hunner aan te wijzen, die de rechten van de Deelgenoot zal uitoefenen. Bij gebreke

daarvan zullen namens deze gerechtigden de in dit artikel bedoelde rechten niet kunnen worden uitgeoefend.

- (i) Het stemrecht in de vergadering van eigenaars van de vereniging van eigenaars: "V.v.E. * te Vlaardingen", hierna - in het onderhavige onderdeel F - ook aan te duiden als de "**V.v.E.**", waarvan de Mandelige Zaak deel uitmaakt, zal worden uitgebracht door de voorzitter van de Vergadering van Deelgenoten. De Deelgenoten zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen. Uitsluitend de voorzitter van de Vergadering van Deelgenoten is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.
- (vi) Wijzigingen aan de Mandelige Zaak:
- (a) In het algemeen is het ieder van de Deelgenoten verboden aan de Mandelige Zaak wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, zonder daartoe verkregen toestemming van de Vergadering.
- (b) Onder Deelgenoten worden in dit artikel dezelfde personen verstaan als bedoeld in punt (i) sub (d).
- (vii) Eigendomsoverdracht Appartement/Bouwkavel:
Bij elke overdracht van een Bouwkavel, zal het aandeel in de Mandelige Zaak dat krachtens de desbetreffende akte van levering bij het overgedragen registergoed behoort, mee overgaan op de nieuwe verkrijger, zulks op grond van artikel 5:63 lid 1 juncto 3:7 van het Burgerlijk Wetboek.
- (viii) Overdracht:
- (a) De verkrijger van een aandeel in de Mandelige Zaak is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan de Beheerder.
- (b) De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder terzake van de Mandelige Zaak aan één of meer van de overige Deelgenoten of aan de Beheerder verschuldigd is.
- (ix) Uitsluiting vordering tot verdeling:
Een vordering tot verdeling van de Mandelige Zaak is, ingevolge artikel 5:63 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, uitgesloten.
- (x) Einde mandeligheid:
De mandeligheid eindigt:
- (a) wanneer de gemeenschap van de Mandelige Zaak eindigt;
- (b) wanneer de aan die zaak gegeven bestemming als bedoeld in artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek wordt opgeheven bij een tussen alle Deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers;
- (c) zodra het nut van de Mandelige Zaak voor elk van de Bouwkavels is

beëindigd;

(d) ingeval de Mandelige Zaak geheel tenietgaat.

(xi) Inschrijving wijzigingen:

De Deelgenoten zijn verplicht en iedere Deelgenoot afzonderlijk is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de Mandelige Zaak terstond te doen inschrijven in de openbare registers.

(xii) Boetebepaling:

Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming, verder aan te duiden als: "**niet-nakoming**", van de ten behoeve van de V.v.E. gemaakte bepalingen, hiervoor in de punten (i) tot en met (xi) vermeld, is de nalatige partij (en ingeval er meerdere personen gerechtigd tot een Bouwkavel zijn, zijn zij als hoofdelijke schuldenaren) voor elke overtreding of niet-nakoming een onmiddellijke boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) verschuldigd ten behoeve van de V.v.E., indien de overtreder of niet-nakomer ook na behoorlijke ingebrekestelling in zijn houding volhardt, één en ander onverminderd het recht van de V.v.E. tot het vorderen van schadevergoeding voorzover deze de boete te boven gaat.

(xiii) Kettingbeding:

Het bepaalde in de bovenstaande punten (i) tot en met (xii), alsmede het alhier in punt (xiii) bepaalde, zullen bij elke overdracht en/of bij elke verlening van een persoonlijk of zakelijk (genots)recht op het geheel of een gedeelte van een Bouwkavel aan de nieuwe verkrijger van de eigendom of het zakelijk of persoonlijk (genots)recht - voor zoveel nodig - moeten worden opgelegd en - voor zoveel nodig - ten behoeve van de V.v.E. moeten worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding of verlening van een persoonlijk of zakelijk (genots)recht woordelijk moeten worden opgenomen, zulks op verbeurte door de betreffende Deelgenoot en iedere opvolgende eigenaar die verzuimt één en ander op te nemen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete groot vijfduizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van de V.v.E., één en ander onverminderd het recht van de V.v.E. tot het vorderen van schadevergoeding voor zover deze de boete te boven gaat.

De betreffende Deelgenoot en iedere opvolgende verkrijger zal/zullen in gebreke zijn door het enkele feit der overtreding of niet nakoming, met dien verstande echter dat voor het intreden van rechtsgevolgen van de overtreding of niet-nakoming een behoorlijke ingebrekestelling door een bevel of deurwaardersexploit of aangetekend schrijven wordt vereist.

* indien ook een aandeel in mandelig binnenterrein

5. akte van mandeligheid en oprichting beheervereniging, op heden te verlijden */ op * verleden voor ##, van welke akte een afschrift zal worden/ *is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register Hypotheken 4, in deel * nummer *, waarin is opgenomen voor zover van belang: *"De Gerechtigden bestemmen de mandelige zaak hierbij tot gemeenschappelijk nut van de hoofderven en brengen zodoende een mandeligheid ten aanzien daarvan tot stand in zin van artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek, zodanig dat aan de eigendom van elk van de hoofderven deel uitmakende bouwkavels en appartementsrechten het één/* (1/*e) onverdeeld aandeel in de mandelige zaak zal zijn verbonden.*
Voorts wordt hierbij door de gerechtigden een vereniging als bedoeld in artikel 2:26 van het Burgerlijk Wetboek, opgericht, die wordt geregeerd door de statuten die zijn opgenomen in het hierna te noemen reglement van mandeligheid."

4. Vestiging erfdienstbaarheden

1. Bouwerfdienstbaarheid

Bij deze worden over en weer, ten behoeve en ten laste van het Verkochte en ten laste en ten behoeve van de overige tot het bouwplan behorende bouwkavels, de navolgende erfdienstbaarheden verleend en aangenomen, te weten:

- a. de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt;
- b. de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de rechthebbende van het dienend erf om de voortuin van de woning, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de rechthebbende van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersend erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en het verbod hierin opstallen (niet-zijnde beplantingen) te hebben, die het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het bouwplan op het heersend erf te bouwen dan wel gebouwde woning belemmeren;
- c. de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde opstal gedeeltelijk op het dienend erf is/wordt gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn

gelegen of de bij de op het heersend erf gebouwde opstal behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;

- d. de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burencrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, alsmede de aanwezigheid van het tijdens de bouw aangeboden fotovoltaïsch systeem, een en ander onder de volgende bepalingen:
1. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
 2. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwagd door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
 3. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de rechthebbenden die daarvan profiteren;
 4. de rechthebbenden van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
 5. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het bouwplan (met bijbehorende ruwbouwopties); voor deze bouwwerken blijft het burencrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden;
- e. de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde ruwbouwopties, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de rechthebbende van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de ruwbouwopties van het bouwplan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de ruwbouwopties die door de aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden, met dien verstande dat indien na de eerste oplevering op een heersend erf een uitbouw wordt gerealiseerd, deze uitbouw een maximale diepte

- mag hebben van twee meter en veertig centimeter en (slechts) tot op de kadastrale erfgrans mag worden gerealiseerd; indien op het aangrenzende bouwkavel reeds een uitbouw als hiervoor bedoeld is gesticht, mag worden ingebalkt en ingeankerd in de buitengevel van die uitbouw;
2. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de rechthebbende van het heersend erf;
 3. de bouwwerken worden na schriftelijke aankondiging gerealiseerd in één bouwstroom, binnen een termijn van zes (6) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief eventuele herstelwerkzaamheden);
- f. de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van het passeren van de akte van levering dan wel tijdens de oplevering gerealiseerde opstallen bestaande toestand via de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen;
- g. de erfdienstbaarheid van kabels en leidingen, inhoudende de verplichting te dulden dat op de voor de rechthebbenden van het dienend erf minst bezwarende wijze voor respectievelijk water- en electriciteitsvoorziening, riolering, telecommunicatie en centrale antenne-inrichting de daarvoor nodige kabels en dienstleidingen in of boven de grond worden gelegd, gehouden, gerepareerd, vernieuwd en verwijderd en het daarmee belaste personeel toegang wordt verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden;
2. Photovoltaïsch systeem
 In/op de te realiseren woningen zal een photovoltaïsch systeem worden aangebracht, welk systeem onder meer bestaat uit zonnepanelen, een omvormer, de leidingen ertussen en montagematerialen.
 De zonnepanelen van het photovoltaïsch systeem zullen op het dak van een betreffende woning worden aangelegd.
 Ter uitvoering van hetgeen partijen met elkaar zijn overeengekomen wordt de hiervoor vermelde erfdienstbaarheid met betrekking tot de aanwezigheid van het tijdens de bouw aangeboden photovoltaïsch systeem bij deze nader uitgewerkt met de navolgende bepalingen:
- a. verboden handelingen
 het is de rechthebbende van het dienend erf verboden om zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbende van het heersend erf handelingen op het dienend erf te verrichten en/of toe te staan waardoor het optimaal functioneren van het photovoltaïsch systeem gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is,

doch niet uitsluitend, begrepen het oprichten van (bouw)werken, het aanbrengen van beplanting en/of bomen en/of het opslaan van goederen op het dienend erf die negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor de (zon)lichtopname door het fotovoltaïsche systeem.

b. vervanging van zonnepanelen

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

***Erfdienstbaarheid voor bwnrs 80-82, 66, 67**

Bij deze worden gevestigd en aanvaard de navolgende erfdienstbaarheden van voetpad: inhoudende de verplichting per pad voor de eigenaren van de dienende erven om te dulden dat de gebruikers/bewoners van de heersende erven over de stroken grond, zoals met letters A en B schetsmatig aangegeven op de daartoe opgemaakte tekening, die aan deze akte zal worden gehecht, komen en gaan van en naar de openbare weg over het dienende erf naar het heersende erf, te voet al dan niet met een aan de hand gevoerd voertuig, voorzover voorzien van een motor, met uitgeschakelde motor.

Deze erfdienstbaarheden wordt gevestigd:

1. ten aanzien van pad A ten behoeve van de percelen met de bouwnummers 66, 67, 80 en 81 als heersende erven en ten laste van de percelen met de bouwnummers 81 en 82 als dienende erven;
2. ten aanzien van pad B ten behoeve van de percelen met de bouwnummers 67 en 80 als heersende erven en ten laste van het perceel met bouwnummer 81 als dienend erf.

Ter zake van het onderhoud en/of herstel van de paden geldt per voetpad dat de daaraan verbonden kosten zullen worden gedragen door de eigenaren van de bij een voetpad aangeduide woningen, per woning voor een gelijk deel.

Besluiten met betrekking tot onderhoud en/of herstel worden per pad genomen met volstrekke meerderheid van stemmen van de vorenbedoelde eigenaren (waarbij per woning één stem wordt uitgebracht), zulks onverminderd de draagplicht van ieder der eigenaren.

Erfafscheidingen

Koper is verplicht tot het ongewijzigd instandhouden van de erfafscheidingen, waaronder hekwerken, tuinmuren, en hagen met beplanting zoals deze conform het huidige bouwplan zullen worden gerealiseerd.

*Indien aan de gevel van de woning en/of de daarbij behorende afzonderlijke berging – voorzover van toepassing - verlichting wordt aangebracht, zulks ten behoeve van een aan het verkochte grenzend voetpad en/ of mogelijk het openbaar gebied, dient deze verlichting met de daartoe behorende armaturen casu quo installatie door de koper in stand te worden gehouden, onderhouden,

gerepareerd en zonodig vernieuwd, waarbij de kosten voor rekening van de koper komen.

KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN / KETTINGBEDING.

1. Met betrekking tot bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de artikelen 5.4 en 11.10 van de tussen verkoper en de gemeente Vlaardingen gesloten anterieure overeenkomst, woordelijk luidende als volgt:

"5.4 BPD dient de in Bijlage 9 genoemde hoofdverplichtingen en de tevens in dat document vervatte genoemde kwalitatieve verplichting en kettingbeding, op te leggen aan iedere eindgebruiker van een woning, beleggers en woningcorporaties daaronder mede begrepen, hierna aangeduid als 'Koper', voor zover van toepassing op de betreffende woning.

De hoofdverplichtingen luiden als volgt:

 - a. *De te realiseren privéterreinen dienen van het Openbaar Gebied afgescheiden worden door middel van de realisatie van erfafscheidingen, zoals opgenomen en verbeeld in het Beeldkwaliteitsplan. Koper zal de erfafscheidingen zoals voormeld dulden en in stand houden en al hetgeen nalaten dat de instandhouding van de erfafscheidingen negatief beïnvloedt;*
 - b. *De parkeerplaatsen op eigen terrein alsmede de eventuele gemeenschappelijke parkeervoorzieningen, dienen in stand te worden gehouden als parkeerplaats voor een motorvoertuig. Koper zal de parkeerplaatsen dulden en al hetgeen nalaten waardoor de parkeerplaatsen niet of niet volledig kunnen worden gebruikt als parkeerplaats voor een motorvoertuig;*
 - c. *De appartementsrechten welke recht geven op het exclusief gebruik van een parkeerplaats, behorend bij een woning (appartement) mogen niet separaat vervreemd worden van de daaraan ten tijde van de oorspronkelijke aankoop gekoppelde appartementsrechten welke recht geven op het exclusief gebruik van een woning.*
 - d. *De eerste Koper van een Bereikbare Koopwoning is verplicht de Bereikbare Koopwoning zelf te bewonen gedurende een periode van 5 jaar vanaf diens eigendomsverkrijging. Het is niet toegestaan de woning gedurende deze periode zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente te vervreemden en/of in gebruik of verhuur aan derden af te staan. Het college kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.*

De verplichtingen zoals vermeld onder de letters a tot en met d zullen, voor zover zij betrekking hebben op een dulden of nalaten, op het Plangebied rusten als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW met de Gemeente als begunstigde. Voor zover voormelde verplichtingen betrekking hebben op een

'doen', zullen zij aan iedere eindverkrijger worden opgelegd bij wijze van kettingbeding, door opname daarvan in de daartoe strekkende notariële akte. Indien het hiervoor onder letters a en/of b bepaalde niet wordt nagekomen of overtreden, verbeurt degene die niet nakomt casu quo de overtreder aan de Gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,-) per overtreding, te vermeerderen met tweehonderdvijftig euro (€ 250,-) per dag dat de overtreding voortduurt en tot een maximum van tienduizend euro (€ 10.000,-) per overtreding.

Indien het hiervoor onder letter d. bepaalde niet wordt nagekomen of overtreden, verbeurt degene die niet nakomt casu quo de overtreder aan de Gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,-) per overtreding.

Indien de kwalitatieve verplichting en/of het kettingbeding zoals voormeld niet wordt opgenomen in de akte van levering aan, casu quo vestiging van een zakelijk recht ten behoeve van een eindverkrijger, verbeurt de overtreder aan de Gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete groot vijftigduizend euro (€ 50.000,-) per overtreding."

en

"11.10 Het is niet toegestaan hemelwater op het vuilwaterriool te lozen. Ook ongebufferde lozing van hemelwater afstromend van verhard (dak)oppervlak op bestaande watergang(en) is niet toegestaan. BPD onderzoekt de mogelijkheden om het hemelwater te verwerken binnen het Plangebied. Dit kan bestaan uit voorzieningen per bouwkaavel en/of een 'collectief systeem in de openbare ruimte zoals hemelwatervijvers, zaksloten, wadi's, hemelwateropslag tanks (b.v. met hergebruik voor sproei/toiletspoelwater), infiltratiekratten, grindkoffers, water passerende verharding met drainerend wegfundatie, blauwgroene daken etc. Partijen zullen nader overleggen over de te treffen maatregelen en oplossingen. De eventueel te treffen individuele voorzieningen op particulier terrein voor verwerking van hemelwater dienen door BPD respectievelijk haar rechtsopvolgers te worden geduld, onderhouden en in stand gehouden en indien nodig vervangen door een gelijkwaardig exemplaar, zulks op straffe van een direct door de Gemeente bij de overtreder opeisbare boete groot € 10.000,- per overtreding. De vorenstaande verplichting tot het dulden en instandhouden van de voorzieningen zal op het Plangebied komen te rusten als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW, middels een daartoe strekkende notariële akte. De verplichting tot het onderhoud van vorenbedoelde voorzieningen zal door middel van een kettingbeding worden opgelegd aan iedere verkrijger van een recht op het Plangebied of een deel daarvan, middels de daartoe strekkende notariële akte.

De hiervoor vermelde verplichtingen zal gelden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW met de Gemeente als begunstigde.

Ten aanzien van de hiervoor vermelde verplichting tot onderhoud is de koper verplicht de betreffende bepalingen - alsmede de onderhavige - bij wijze van kettingbeding in elke akte van levering en/of akte van vestiging van een beperkt gebruiksrecht op te leggen aan rechtverkrijgenden, op straffe van verbeurte van een direct opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) per overtreding."

2. De hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen worden bij deze voor zover mogelijk opgelegd als kwalitatief (derden)beding als bedoeld in artikel 6:252 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. Hierdoor worden ook de opvolgers onder bijzondere titel van koper en degenen die een recht tot gebruik van het verkochte mochten verkrijgen, van rechtswege aan deze verplichtingen/verbodsbepalingen gebonden.
3. Voor zover de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen niet kunnen worden opgelegd als kwalitatief (derden)beding, moeten deze verplichtingen/verbodsbepalingen, alsmede het onderhavige kettingbeding, bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- of genotsrecht van het verkochte of een gedeelte daarvan, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of enig zakelijk gebruiks- of genotsrecht worden opgelegd ten behoeve van de gemeente Vlaardingen worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- en genotsrecht worden overgenomen, zulks op verbeurte door koper of iedere opvolgende eigenaar of zakelijk gebruiks- of genotsgerechtigde, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete als hiervoor in het citaat onder 5.4 respectievelijk 11.10 is vermeld ten behoeve van de gemeente Vlaardingen, onverminderd de bevoegdheid voor de gemeente Vlaardingen om de eventueel meer geleden schade te vorderen. De nalatige zal in gebreke zijn door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding van deze bepaling, terwijl de verplichting om alsnog aan het gemaakte beding te voldoen onverminderd blijft bestaan.
4. De hiervoor vermelde zelfbewoningsverplichting is niet op het Verkochte van toepassing.

Milieu

Koper is bekend met het feit dat de bodem van het Verkochte bij de feitelijke levering van de woning geschikt zal zijn voor het gebruik als in artikel 6 van de Koopovereenkomst is omschreven.

Sanering van de bodem heeft plaatsgevonden. Hierbij is een zogenaamde 'leeflaag' van minimaal één (1) meter grond aangebracht die geschikt is voor het gebruik als in artikel 6 van de Koopovereenkomst is omschreven.

Op plekken waar de leeflaagdikte van één (1) meter niet is gehaald, is in de bodem aangegeven op welke wijze contactmogelijkheden met de onderliggende grond kan worden voorkomen (bijvoorbeeld door het aanbrengen van verharding of signaleringsdoek).

Verkoper verklaart dat in navolging van de bodemsanering de aantekening in de openbare registers artikel 55 Wet bodembescherming op het Verkochte gehandhaafd blijft.

De (dikte van de) leeflaag dient door de Koper in stand te worden gehouden.

Graven in de leeflaag, alsook het planten van (diep wortelende) bomen, maken van een vijver en dergelijke is vrij toegestaan en kan zonder beperkingen plaatsvinden.

Indien dieper wordt gegraven dan de leeflaag dik is, kan een melding dan wel schriftelijke instemming van het bevoegd gezag op grond van de Wet bodembescherming vereist zijn.

***[Rivierzone (tekst nog aan te leveren door de Gemeente)]**

Koper is bekend dat het Bouwplan, waartoe het Verkochte behoort, onderdeel is van de Rivierzone.

Vanuit de gemeente kunnen er nog verplichtingen aan koper worden opgelegd.

Thans is nog niet bekend of dat op het Verkochte van toepassing is en zo ja hoe de tekst zal luiden.]

5. 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.

Artikel 2. Omzetbelasting (en vrijstelling) overdrachtsbelasting

1. Verkoper is ondernemer in de zin 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. Partijen doen 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 een onderhandse akte die is gehecht aan de @Akte van Splitsing.

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 Westport te Rotterdam.

Artikel 5. Rectificatievolmacht

1. Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), 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 en/of erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen of opstalrechten te vestigen in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door Verkoper dan wel dit 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.

Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

Het voornemen tot wijziging en/of rectificatie als hiervoor vermeld zal door mij, notaris, schriftelijk aan Koper kenbaar worden gemaakt, onder duidelijke vermelding van hetgeen zal worden aangepast.

Voormelde volmacht vervalt vijf (5) jaar na voltooiing van het onderhavige appartementencomplex.

2. Koper verleent hierbij een onherroepelijke volmacht aan het bestuur van de VvE, waarvan Koper door het passeren van deze akte lid wordt, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), om, voor zover nodig, de Akte van Splitsing wat de bepalingen omtrent de gemeenschappelijke gedeelten betreft, zo nodig aan te vullen of te wijzigen teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie en daartoe al het nodige te verrichten, onder bepaling dat deze volmacht vervalt een (1) jaar na voltooiing van het onderhavige appartementencomplex.
3. Indien en voor zover zulks met het oog op kleine (bouwkundige) wijzigingen tijdens de bouwfase noodzakelijk zal zijn, verleent Koper bij deze onherroepelijke volmacht aan Verkoper, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), tot wijziging van de akte(n) van splitsing en de daarbij

behorende splitsingstekeningen.

Voormelde volmacht vervalt een (1) jaar na voltooiing van het onderhavige appartementencomplex.

4. Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) ter zake het Verkochte is jegens Verkoper respectievelijk 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 tot en met 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 respectievelijk de VvE, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) voor iedere overtreding ten behoeve van Verkoper respectievelijk de VvE. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan Verkoper respectievelijk de VvE bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.

Slot

Deze akte is opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de aanhef van deze akte.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen personen meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen personen gewezen op de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen personen hebben tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om