

SP/SSL/202188189.01
concept 13-05-2024

AKTE VAN LEVERING

"Project Buitenvaart gebouwen De Kade en De Sluis te Alkmaar"

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

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

DOEL VAN DEZE AKTE

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

KOOPOVEREENKOMST

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

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

LEVERING EN AANVAARDING

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

1. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een woning met *buitenruimte*loggia, en *afzonderlijke* berging, gelegen op de * van het gebouw *De Kade*De Sluis, plaatselijk bekend als * Alkmaar, kadastraal bekend **gemeente Alkmaar sectie K complexaanduiding *-A, appartementsindex ***, uitmakende het * aandeel in de gemeenschap bestaande uit het bouwterrein bestemd voor de bouw van twee (2) appartementengebouwen genaamd "De Kade" en "De Sluis", in het project genaamd "Buitenvaart", omfattende in totaal vierentachtig (84) woningen met buitenruimte of loggia en al dan niet met (afzonderlijke) berging, twee

(2) commerciële ruimten, een parkeerkelder met achtenzestig (68) parkeerplaatsen, gemeenschappelijke fietsenstallingen, een lounge ruimte, alsmede meterkasten, trafoput, warmtepomp, technische en hydroruimten, liften en alle overige bijbehorende installaties, gelegen aan de Kanaaldijk 295, 296 en 297 te Alkmaar, kadastraal bekend gemeente **Alkmaar, sectie K, nummers *5956**, ongeveer groot *negenendertig are en vijfentachtig centiare (39 a 85 ca) en ***5957**, ongeveer groot *vijfentwintig are en vijftien centiare (25 a 15 ca), aan welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en -oppervlakten zijn toegekend, en welke kadastrale percelen zijn belast met een recht van opstal ten behoeve van de naamloze vennootschap Liander N.V., statutair gevestigd te Arnhem, een recht van opstal ten behoeve van de * alsmede een recht van onderopstal ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Eneco Warmtenetten B.V., statutair gevestigd te Rotterdam;

- *2. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, gelegen in de parkeerkelder, plaatselijk bekend als * Alkmaar, kadastraal bekend **gemeente Alkmaar sectie K complexaanduiding *-A, appartementsindex ***, uitmakende het * aandeel in voormelde gemeenschap;

hierna ook *tezamen te noemen: 'het gekochte'.

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

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

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

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

KOOPSOM EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

1. De koopsom voor de grond bedraagt *, inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.
2. Blijkens een getekende aannemingsovereenkomst heeft koper een opdracht verstrekt aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Bouwbedrijf M.J. de Nijs & Zonen B.V.**, statutair gevestigd te Warmenhuizen, kantoorhoudende te 1749 CA Warmenhuizen, Oudewal 21, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 37047838, hierna te noemen: 'de aannemer', ten behoeve van het bouwen van het onderhavige appartementencomplex waarvan het gekochte deel uitmaakt.
3. De koopsom van het gekochte is door koper tezamen met de eventueel tot heden verschuldigde rente en termijnen van de aannemingsovereenkomst voldaan door storting op een derdengeldenrekening van mij, notaris.

4. Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper dan wel de aannemer vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan zoals bedoeld in deze akte zeker is.
5. Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van dat wat koper per vandaag is verschuldigd. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigde bedragen.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

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

Te dezen wordt nog uitdrukkelijk verwezen naar de artikelen 31 en 32 uit de koopovereenkomst, die woordelijk luiden als volgt:

" ***Artikel 31 Stallingsgarage**

*Daar waar gesproken wordt over parkeren, parkeerplaats of parkeervoorziening/parkeergarage dient gelezen te worden stallen, stallingsplaats respectievelijk stallingsvoorziening/stallingsgarage. **De stallingsgarage en stallingsplaatsen voldoen niet aan de (niet voorgeschreven) normen voor een stallingsgarage en stallingsplaatsen uit de NEN 2443- 2013 welke voor dit project niet van toepassing zijn/worden verklaard.***

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

***Artikel 32 Gebruik commerciële ruimte(n)**

In het gebouw worden een tweetal bedrijfsruimten gerealiseerd. Deze ruimten zullen worden verkocht/verhuurd aan (een) partij(en) welke deze uiteindelijk binnen de gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan zullen gaan gebruiken c.q. exploiteren. In deze ruimten is dienstverlening, horeca in categorie 3 en 4 of maatschappelijke voorzieningen toegestaan."

OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

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

1. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen
Verkoper levert een appartementsrecht dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
 - b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens de eventueel in deze overeenkomst vermelde;
 - c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252

- Burgerlijk Wetboek, behoudens de eventueel in deze akte vermelde;
- d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in deze akte vermelde.
 - e. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is vandaag met betrekking tot het object in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie geen publiekrechtelijke beperking bekend.

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

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

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

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

2. Over- of ondermaat

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

3. Feitelijke aflevering, overgang risico

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

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

4. Baten en lasten

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

5. Garanties van verkoper

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

6. Overdracht van rechten
Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het gekochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.
7. Aandeel in aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen.
Omdat het appartementencomplex waar het gekochte deel van uitmaakt nog gerealiseerd dient te worden danwel pas onlangs is gebouwd is er nog geen reserve- en/of onderhoudsfonds gevormd. In het gekochte zijn daarom niet begrepen de aanspraken van verkoper op de vereniging van eigenaars met betrekking tot het gekochte en/of op door die vereniging en/of derden met betrekking tot de hiervoor vermelde gemeenschap gehouden reserve- en/of onderhoudsfondsen.
8. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten
De eventuele overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten zijn voor rekening van verkoper.
9. Ontbindende voorwaarden
Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen.
10. Bedenktime
Het recht van koper om gedurende zeven dagen na de terhandstelling van de koopovereenkomst deze koop te ontbinden, is vervallen door verloop van deze termijn.

(ONDER)OPSTALRECHT

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

- i. het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 en verder van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de naamloze vennootschap Liander N.V., statutair gevestigd te Arnhem, een en ander onder de voorwaarden en bepalingen zoals vervat in de akte van vestiging opstalrecht, op * verleden voor mij, notaris, welke bij afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op *, in register Hypotheken 4, deel *, nummer *;
- ii. het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 en verder van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van * een en ander onder de voorwaarden en bepalingen zoals vervat in de akte van vestiging opstalrecht, op * verleden voor mij, notaris, welke bij afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op *, in register Hypotheken 4, deel *, nummer *;
- iii. het zelfstandig recht van onderopstal als bedoeld in artikel 5:101 en verder van het

Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Eneco Warmtenetten B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3068 AV Rotterdam, Marten Meesweg 5, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 27185188, een en ander onder de voorwaarden en bepalingen zoals vervat in de akte van vestiging onderopstalrecht, op * verleden voor *, notaris, te *, welke bij afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op *, in register Hypotheken 4, deel *, nummer *.

GEVESTIGDE ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

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

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

" ***Gevestigde erfdiensbaarcheden en bijzondere bepalingen***

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

1. *voormelde akte van levering, waarbij rechthebbende het object heeft verkregen (deel 72025 nummer 83). In die akte is onder meer woordelijk vermeld:*

" **Artikel 5**

Bodemverontreiniging/kwalitatieve verplichting

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

1. *Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem (zoals gedefinieerd in de Overeenkomst) hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluiten de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.*
2. *Er is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de bodem (zoals gedefinieerd in de Overeenkomst) door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in de rapporten van Grondslag B.V. te Kamerik de dato vier maart tweeduizend vijftien en zeven maart tweeduizend zeventien, projectnummer 22994. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van deze rapporten. Verkoper verwijst naar deze onderzoeksrapporten voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de bodem (zoals*

gedefinieerd in de Overeenkomst).

Verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat, dan zijn vermeld in het onderzoek.

3. *Het is Koper bekend dat de in het hierboven bedoelde rapporten geconstateerde verontreinigingen gebruiksbependingen met zich kunnen brengen.*
4. *Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de bodem (zoals gedefinieerd in de Overeenkomst), dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormelde rapporten blijken. Deze verplichting van Koper tot het niet aanspreken geldt als **kwantitatieve verplichting** in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die het Verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden. Voormelde verplichting wordt bij deze door Verkoper opgelegd aan Koper en door Koper aanvaard.*
5. *De eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van Verkoper indien blijkt dat, in afwijking van bovenbedoelde aanname, ten tijde van deze overdracht toch verontreiniging in de Bodem (zoals gedefinieerd in de Overeenkomst) aanwezig is, waarover Verkoper Koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.*
6. *Wanneer binnen een periode van tien jaren, ingaande op heden, indien alsdan de rechtsvordering van Koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in de Bodem (zoals gedefinieerd in de Overeenkomst) sprake is van een partij ten tijde van de overdracht van het Verkochte niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door Koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van de overdracht van het Verkochte in de Bodem (zoals gedefinieerd in de Overeenkomst) aanwezig was en ook onder de op alsdan geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door Koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de Bodem (zoals gedefinieerd in de Overeenkomst) alsmede het waardedrukkend effect van deze verontreiniging door Verkoper vergoed. Indien Koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte, en voorts*

uitgaande van het gebruik van de Bodem (zoals gedefinieerd in de Overeenkomst) ten tijde van de ondertekening van de akte, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van Verkoper.

7. *Behoudens omstandigheden genoemd in lid 6 komen de eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte voor rekening van Koper indien na tien jaar of langer zal blijken van een partij ten tijde van de overdracht in de onroerende zaak onbekend verontreiniging.*

Artikel 6

Asbest/Kwalitatieve verplichting

1. *Verkoper heeft voor wat betreft de informatie- en onderzoekplicht omtrent de vraag of er sprake kan zijn van de aanwezigheid van asbest in, op en/of aan het Verkochte een onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in het rapport van B&C Milieuconsultancy B.V. de dato dertig oktober tweeduizend veertien, projectnummer 14.117.1, betreffende asbestonderzoek type A.*
2. *Partijen verklaren beiden in het bezit te zijn van dit rapport en met de inhoud hiervan volledig op de hoogte te zijn.*
3. *In voormeld rapport is geen melding gemaakt van de aanwezigheid van asbest in het Verkochte.*
4. *Koper neemt het risico van de aanwezigheid van alle – zowel bekende als onbekende – asbest en asbesthoudende materialen in, op en/of aan het Verkochte van Verkoper over en vrijwaart Verkoper voor iedere vordering ter zake.*
5. *Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de in lid 4 van dit artikel bedoelde asbest casu quo asbesthoudende materialen in, op en/of aan het Verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van deze materialen. Deze verplichting van Koper tot het niet aanspreken geldt **als kwalitatieve verplichting** in de zin van artikel 6:252 BW en zal overgaan op al degenen die het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden. Voormelde verplichting wordt bij deze door Verkoper opgelegd*

aan Koper en door Koper aanvaard."

2. voormelde akte van vestiging opstalrecht ten behoeve van genoemde Liander N.V. In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

{NB! concepttekst}

" **ALGEMENE VOORWAARDEN**

In gemelde overeenkomst zijn partijen overeenkomen dat met betrekking tot het recht van opstal de "Algemene voorwaarden van Alliander N.V. voor het vestigen van het zakelijk recht van opstal versie december 2021 (deel 83317 nummer 112)" van toepassing zijn, voor zover daarvan niet schriftelijk is afgeweken. De grondeigenaar verklaart deze algemene voorwaarden te hebben ontvangen en hiervan kennis te hebben genomen.

TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEID

In navolging op gemelde overeenkomst vestigen en aanvaarden partijen, ieder voor zover het haar betreft, een erfdienstbaarheid van (toegangs)weg ten laste van het perceel, inhoudende de bevoegdheid om over het perceel te komen en te gaan van en naar de ruimte ten behoeve van door opstaller aan te wijzen personen te voet en/of al dan niet met gemotoriseerde voertuigen, onder de verplichting voor opstaller dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen danwel uit te doen oefenen, zoals is aangegeven op de hiervoor vermelde situatietekening. Het onderhoud van de eventuele (toegangs)weg en de daarbij behorende kosten zijn voor rekening van de grondeigenaar."

3. voormelde akte van vestiging opstalrecht ten behoeve van genoemde *. In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

" **Opstalbepalingen**

Op het Opstalrecht zijn de navolgende bepalingen van toepassing:

1. *Het opstalrecht houdt in het door of namens Opstaller aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van de Energievoorziening(en), in, op en boven de grond van het Registergoed, inclusief de bronnen en het verbindend leidingwerk naar de Units in het Gebouw tot de Combiwarmtepomp en de overige werken in het Gebouw ten behoeve van de Energievoorziening, zoals is aangegeven op de Demarcatietekening.
De hiervoor gemelde werken/voorzieningen zijn op de Demarcatietekening geprojecteerd zoals deze thans zijn voorzien. De aanleg dient nog te geschieden en de mogelijkheid bestaat dat de werkelijke situering afwijkt van de thans voorziene ligging. Het opstalrecht wordt gevestigd op de werken/voorzieningen zoals die uiteindelijk worden gerealiseerd, inclusief het Inpandig Leidingstelsel dat niet of slechts beperkt is aangegeven op de Demarcatietekening.*
2. *Het Opstalrecht wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en wordt geacht te zijn ingegaan op heden.*
3. *Ingevolge na te melden A.V.Z. eindigt het Opstalrecht indien de Energievoorziening op verzoek van de Opstaller en met instemming van Eneco is verwijderd of definitief buiten gebruik is gesteld en er geen plicht meer is tot*

afname van de Energievoorziening krachtens de overeenkomst dan wel de Exploitatieovereenkomst.

4. *Er is voor de vestiging van het Opstalrecht geen (eenmalige dan wel periodieke) vergoeding of retributie door de Opstaller aan de Eigenaar verschuldigd.*
5. *Vanaf het tijdstip van de onderekening van deze akte komen de baten ter zake het Opstalrecht aan Opstaller ten goede, zijn de lasten voor rekening van Opstaller en draagt Opstaller het risico met betrekking tot het opstalrecht casu quo de Energievoorziening.*
6. *Het Opstalrecht houdt in de bevoegdheid om in verband met de feitelijke uitoefening van het Opstalrecht met de nodige mensen, materialen en materieel vanaf de openbare weg ongehinderd te komen en te gaan van en naar de Energievoorziening, (bij voorkeur) uit te oefenen over wegen, paden en gangen welke het Registergoed ontsluiten, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden.*
7. *Als de Werken (deels) in pandig in een gebouw op het belaste perceel zijn aangebracht, dienen de leidingen, componenten en de technische ruimten (indien aanwezig) voor Opstaller vrij en goed toegankelijk te zijn. De technische ruimte in het Gebouw op het belaste perceel is alleen toegankelijk voor Opstaller en zij heeft daarvan het exclusieve gebruiksrecht. De Eigenaar zal de technische ruimte in goede staat en bereikbaar houden voor Opstaller, met inbegrip van het voldoende vrijhouden van de deur en ventilatieroosters aan de buitenkant. Bij vestiging van een onderopstalrecht mag/kan dit gebruiksrecht exclusief worden uitgeoefend door de onderopstaller.*
8. *De Opstaller mag de Energievoorziening respectievelijk het Opstalrecht zonder voorafgaande schriftelijke toestemming, geheel of gedeeltelijk vervreemden, verhuren, met een beperkt recht bezwaren of op andere wijze in gebruik of genot afstaan aan derden.*

Algemene voorwaarden

Op het Opstalrecht zijn voorts de hierna navolgende bepalingen (A.V.Z.) van toepassing, voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, welke algemene voorwaarden woordelijk luiden als volgt:

" *Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting.*

Inhoudsopgave

Artikel 1 Definities

Artikel 2-3 Belaste perceel

Artikel 4 Beperking van aansprakelijkheid

Artikel 5-8 Aanvang, overdraagbaarheid, opzegbaarheid en duur

Artikel 9 Geschillenregeling

Artikel 10 Ontbinding

Artikel 11 Kosten

Artikel 12 Overgangsbepalingen

DEFINITIES

Artikel 1

In de Algemene Voorwaarden Zakelijk Recht (A.V.Z.) en/of Kwalitatieve Verplichting wordt verstaan onder:

Eigenaar: de eigenaar/eigenaren van het Belaste perceel of de zakelijk gerechtigde(n) tot het Belaste perceel.

Eneco: Eneco Warmtenetten B.V. statutair gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam of een aan haar gelieerde onderneming als bedoeld in de Overeenkomst.

Belaste perceel: (het gedeelte of de gedeelten van) de onroerende zaak waarop of waarin de Werken zijn gelegen of worden aangebracht.

Overeenkomst: de door Eneco met de Eigenaar te sluiten overeenkomst, waarin de Eigenaar zich verbindt tot het vestigen van het Recht.

Werken: de door Eneco te realiseren en/of te exploiteren werken zoals omschreven in de Overeenkomst.

Bijbehorende zaken: alle zaken die bij de Werken horen en/of nodig zijn om de Werken optimaal te laten functioneren.

Recht: het zakelijk recht en/of de kwalitatieve verplichting al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden gevestigd ten behoeve van Eneco.

BELASTE PERCEELArtikel 2

- 1 Eneco is altijd gerechtigd van het Belaste perceel gebruik te (doen) maken, voor zover dit volgens Eneco noodzakelijk is, voor uitoefening van het Recht, waaronder het realiseren, (aan)leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen en/of verwijderen van de Werken.
- 2 Eneco is ook gerechtigd om tijdelijk gebruik te (doen) maken van buiten het Belaste perceel gelegen grond van de Eigenaar, als dit noodzakelijk is voor de door of namens Eneco uit te voeren werkzaamheden en voor de toegang tot het Belaste perceel.
- 3 Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal Eneco de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na kennisgeving aan de Eigenaar en/of andere rechthebbenden op de in artikel 2 lid 2 bedoelde grond.
- 4 Bij de uitoefening van het Recht zal Eneco zoveel mogelijk rekening houden met de belangen van de Eigenaar en andere rechthebbenden en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.
- 5 Eneco spant zich in om in overleg met de Eigenaar en andere rechthebbenden, na uitvoering van de werkzaamheden het terrein van de Eigenaar dan wel de in artikel 2 lid 2 genoemde grond zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de toestand te brengen vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering van de werkzaamheden. Indien nodig zal Eneco maatregelen nemen voor de afvoer van overtollige grond.

Artikel 3

- 1 De Eigenaar en andere rechthebbenden behouden het volledige genot en

gebruik van het Belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan Eneco verleende rechten.

- 2 *Eneco heeft het eigendom van de door haar op het Belaste perceel aangebrachte Werken en Bijbehorende zaken.*
- 3 *De Eigenaar zal geen handeling (doen) verrichten waardoor:*
 - a. *de Werken gevaar zouden kunnen lopen;*
 - b. *een goede en ongestoorde werking van de Werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
 - c. *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*
 - d. *een ongestoorde uitoefening van het Recht zou kunnen worden belemmerd.*
- 4 *De Eigenaar zal binnen een strook van 4 meter aan beide zijden van de hartlijn van de Werken zonder schriftelijke toestemming van Eneco:*
 - a. *geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, bomen en diepwortelende beplantingen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;*
 - b. *geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
 - c. *geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau (normale agrarische bodembewerking niet inbegrepen).*

Eneco zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die voortvloeien uit het bepaalde in lid 3 van dit artikel. Artikel 3 lid 4 sub a en c zijn niet van toepassing voor zover de leidingen inpandig zijn aangebracht.
- 5 *Als de Werken (deels) inpandig in een gebouw op het Belaste perceel zijn aangebracht, dienen de leidingen, componenten en de technische ruimte (indien aanwezig) voor Eneco dan wel voor medewerkers van of namens Eneco vrij en goed toegankelijk te zijn. De technische ruimte in het gebouw op het Belaste perceel is alleen toegankelijk voor Eneco en zij heeft daarvan het exclusieve gebruiksrecht. De Eigenaar zal de technische ruimte in goede staat en bereikbaar houden voor Eneco voor medewerkers van of namens Eneco, met inbegrip van het voldoende vrijhouden van de deur en ventilatieroosters aan de buitenkant.*
- 6 *Als het Belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de Eigenaar ervoor instaan dat deze derde(n) de inhoud van de Overeenkomst (met bijbehorende tekeningen) en deze A.V.Z. zullen naleven en zal instaan voor nakoming daarvan door deze derde(n).*
- 7 *Als de Eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen zoals aangegeven in deze A.V.Z., is Eneco bevoegd om maatregelen nemen die naar het oordeel van Eneco om redenen van veiligheid en voor een ongestoorde uitoefening van het Recht noodzakelijk zijn. Eneco zal de kosten die met het voorgaande verband houden op de Eigenaar verhalen.*

BEPERKING VAN AANSPRAKELIJKHEID

Artikel 4

- 1 *De aansprakelijkheid van Eneco op grond van de wet en de aansprakelijkheid van Eneco voor schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de Overeenkomst door Eneco, is beperkt tot de door de Klant geleden directe schade tot een maximumbedrag van € 2.500.000 per schadeveroorzakend voorval of een reeks van direct samenhangende gebeurtenissen, met een maximum van € 2.500.000 per kalenderjaar.*
- 2 *Eneco is niet aansprakelijk voor indirecte en/of gevolgschade. Onder indirecte schade wordt onder meer, maar niet uitsluitend, verstaan: zuivere vermogensschade, zoals winstderving, omzetcerving, verlies van klanten of contracten.*
- 3 *De beperking van aansprakelijkheid geldt niet ingeval van opzet of bewuste roekeloosheid, of in geval de beperking van aansprakelijkheid op grond van de wet niet is toegestaan.*

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5

De Eigenaar machtigt Eneco onmiddellijk na ondertekening van de Overeenkomst en na betaling van de door Eneco eventuele verschuldigde vergoeding al het nodige te (doen) verrichten voor het tot stand brengen van de Werken. Dit door afstand te doen van alle rechten op wat door Eneco ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht. Ook verplicht de Eigenaar zich ertoe om al het nodige te doen om te bereiken dat het Recht gevestigd kan worden en hiervoor de nodige machtigingen te verstrekken.

Artikel 6

Eneco zal haar rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en uit deze A.V.Z., evenals het op grond van de Overeenkomst gevestigde Recht, zonder dat hiervoor toestemming van Eigenaar nodig is, kunnen overdragen aan (een) derde(n).

Artikel 7

- 1 *Het Recht bestaat voor onbepaalde tijd en is niet opzegbaar, behoudens voor zover hieraan dwingendrechtelijke bepalingen in de weg staan.*
- 2 *Het artikel 87 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.*

Artikel 8

- 1 *In afwijking van het bepaalde in artikel 7 van A.V.Z. eindigt het Recht als:*
 - a *de Werken op verzoek van de Eigenaar en met instemming van Eneco zijn verwijderd of definitief buiten gebruik zijn gesteld; en,*
 - b *er geen plicht meer is tot afname van de energie volgens een overeenkomst tussen partijen en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Recht geen gebruik meer te maken.*
- 2 *Eneco is verplicht na het vervallen van het Recht de gedane overschrijving in de openbare registers namens partijen te (doen) royeren, waartoe de Eigenaar bij deze aan Eneco machtiging verleent.*
- 3 *Partijen verklaren dat artikel 8 lid 1 van dit artikel heeft te gelden als een*

ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 81 lid 2 sub b van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Met andere woorden: het Recht is gevestigd onder de ontbindende voorwaarde dat de Werken zijn verwijderd of definitief buiten gebruik zijn gesteld en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Recht geen gebruik meer te maken. Voor zover de eerste zin van artikel 8 lid 3 A.V.Z. strijdig is met hetgeen is bepaald in artikel 10 A.V.Z., prevaleert artikel 8 lid 3 A.V.Z. eerste zin.

GESCHILLENREGELING

Artikel 9

- 1 *Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.*
- 2 *In geval Partijen er niet in slagen om een geschil met betrekking tot deze Overeenkomst in goed overleg op te lossen, kan het geschil aanhangig gemaakt worden bij de Rechtbank Rotterdam.*

ONTBINDING

Artikel 10

- 1 *Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de Overeenkomst te vorderen, behoudens voor zover hieraan dwingendrechtelijke bepalingen in de weg staan.*
- 2 *Elke partij bij de Overeenkomst kan uitsluitend nakoming en/of schadevergoeding of enkel schadevergoeding van de andere partij vorderen.*

KOSTEN

Artikel 11

De aan de vestiging van het Recht verbonden notaris- en kadasterkosten komen voor rekening van Eneco, tenzij anders overeengekomen.

OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 12

De eigenaar zal:

- a. *in de periode tussen de datum waarop hij de Overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het Recht, geen rechten aan derden verlenen, die de uitoefening van het Recht kunnen belemmeren;*
- b. *ingeval van vervreemding of bezwaring van het Belaste perceel of een gedeelte daarvan in de bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de hiervoor bestemde overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen Recht, onder meer inhoudende de verplichting van de contractspartij van de Eigenaar dat deze aan de vestiging van het Recht onvoorwaardelijk zal meewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het Recht, als hier op voorhand aan de Eigenaar betalingen mochten zijn gedaan."*

Verplichtingen Eigenaar

Te dezen wordt nog verwezen naar het bepaalde in artikel 10 van de Aansluitovereenkomst, waarin het navolgende is opgenomen, woordelijk luidend als volgt:

" **10. Overdracht en Kettingbeding**

- 10.1 Omdat Eneco op verzoek van BPD de Energievoorziening voor het Gebouw zal (doen) realiseren, en daarvoor van BPD een Projectbijdrage als gedeeltelijke vergoeding van de investeringskosten zal ontvangen, zal BPD onder voorwaarden een Onderopstalrecht vestigen ten behoeve van Eneco, waardoor Eneco zijn investering in de Energievoorziening gedurende de overeengekomen exploitatieperiode terug kan verdienen. Derhalve is voor Eneco van belang dat de verplichtingen uit deze (aansluit-) Overeenkomst worden/zijn doorgelegd aan de opvolgende Gebouweigenaar(s), welke constructie wordt veiliggesteld met navolgend contractueel kettingbeding en boetebeding (zie ook 10.5).
- 10.2 Ten behoeve van de doorwerking van de exploitatie-gerelateerde bepalingen uit deze Overeenkomst rechtstreeks op de opvolgende Gebouweigenaars wordt het volgende bepaald. BPD is bij gedeeltelijke overdracht van (gedeelten van) het Gebouw, c.q. van de Units in het Gebouw, of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - verplicht het in dit artikel en hieronder bepaalde ten behoeve van Eneco en Eneco Warmtenetten B.V. in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen:
Gebouweigenaar(s) is (zijn) verplicht om:
- a) een leveringsovereenkomst met Eneco aan te (doen) gaan voor (iedere Unit in) het Gebouw, onder de gebruikelijke voorwaarden van Eneco en tegen de op dat moment geldende tarieven van Eneco;
 - b) een huurovereenkomst Combiwarmtepomp met koopoptie met Eneco aan te (doen) gaan voor (iedere Unit in) het Gebouw, onder de gebruikelijke voorwaarden van Eneco en tegen de op dat moment geldende tarieven van Eneco;
 - c) de aansluiting van de Combiwarmtepomp en de Binneninstallatie(s) in het Gebouw respectievelijk de Units op de Energievoorziening in stand te houden;
 - d) ervoor zorg te dragen dat de Combiwarmtepomp (indien niet in eigendom van Eneco) en de Binneninstallatie aan de Technische Aansluitvoorwaarden voldoet zodat de Levering veilig kan plaatsvinden;
 - e) eventuele instructies van Eneco opvolgen in verband met het bepaalde in de vergunning van de Waterwet (uitsluitend van toepassing bij WKO-systemen);
 - f) alles na te laten dat de Levering belemmert;
 - g) na te laten om additionele energievoorzieningen te (doen) realiseren.
- 10.3 In (i) iedere akte van overdracht voor (gedeelten van) het Gebouw respectievelijk de Unit(s) in het Gebouw, en (ii) iedere akte tot vestiging beperkt zakelijk recht, dienen BPD en Gebouweigenaars de verplichtingen voortvloeiende uit dit artikel middels een kettingbeding op te leggen aan de

opvolgende Gebouweigenaars en beperkt zakelijk gerechtigden, ten behoeve van Eneco en Eneco Warmtenetten B.V.

- 10.4 *Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel en/of artikel 5 van deze Overeenkomst is BPD een eenmalige boete verschuldigd ter grootte van € 500.000,-, en in voorkomend geval van rechterlijke matiging van deze boete nooit minder dan de restant boekwaarde van de Energievoorziening, alsmede een boete van € 500,- per dag dat de niet-nakoming voortduurt, met een maximum van 90 dagen. De boete is eerst en direct opeisbaar binnen 14 kalenderdagen na daartoe strekkende aanmaning van Eneco, indien en voor zover niet alsnog is nagekomen. Indien een bouwblok binnen het Gebouw, waarvoor een Onderopstalrecht ten behoeve van Eneco (Warmtenetten B.V.) is gevestigd, wordt gesplitst in gedeelten en/of appartementsrechten en die percelen/appartementsrechten aan afzonderlijke eigenaren worden vervreemd, geldt dat de boete wordt gesplitst in aan de betreffende gedeelten/appartementsrechten evenredige gedeelten, met dien verstande dat de eenmalige direct opeisbare boete altijd ten minste € 1.000,- (duizend euro) bedraagt en de dagboete altijd ten minste € 100,- (honderd euro) bedraagt, met een maximum van 90 dagen.*
- 10.5 *Het kettingbeding met alle daarbij behorende bepalingen zoals bepaald in dit artikel zal woordelijk worden aangehaald in de (Onder)Opstalakte en in de eerste leveringsakte(n), teneinde te voorkomen dat de BPD bij de eerste overdracht(en) abusievelijk dat beding niet zou doorleggen aan de opvolgende Gebouweigenaar(s) waardoor BPD een boete verschuldigd zou raken jegens Eneco."*

4. voormelde akte van vestiging onderopstalrecht ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Eneco Warmtenetten B.V., statutair gevestigd te Rotterdam (deel * nummer *). In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

" Het onderopstalrecht wordt voorts beheerst door de navolgende bepalingen:

1. *Het hiervoor bedoelde onderopstalrecht houdt in het recht van Eneco tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van de Energievoorziening in, op en boven de grond van het Registergoed (inclusief de bronnen en het verbindend leidingwerk naar de Units in het Gebouw tot de Combiwarmtepomp) en de overige werken in het Gebouw ten behoeve van de Energievoorziening, zoals is aangegeven op de Demarcatie (-tekening). De hiervoor onder gemelde werken/voorzieningen zijn op de Demarcatie (-tekening) geprojecteerd zoals deze thans zijn voorzien. De aanleg dient nog te geschieden en de mogelijkheid bestaat dat de werkelijke situering afwijkt van de thans voorziene ligging. Het onderopstalrecht wordt gevestigd op de werken/voorzieningen zoals die uiteindelijk worden gerealiseerd, inclusief het Inpandig Leidingstelsel dat niet of slechts beperkt is aangegeven op de Demarcatie (-tekening).*

2. *Het onderopstalrecht wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en wordt geacht te zijn ingegaan op heden.*
3. *Ingevolge na te melden A.V.Z. eindigt het onderopstalrecht indien de Energievoorziening op verzoek van de Hoofdropstalhouder en met instemming van Eneco is verwijderd of definitief buiten gebruik is gesteld en er geen plicht meer is tot afname van de Energievoorziening krachtens de Overeenkomst dan wel de Exploitatieovereenkomst.*
4. *De vestiging van het onderopstalrecht geschiedt om niet. Eneco is derhalve geen eenmalige dan wel periodieke retributie verschuldigd.*
5. *Vanaf het tijdstip van de ondertekening van deze akte komen de baten ter zake van het onderopstalrecht aan Eneco ten goede, zijn de lasten voor rekening van Eneco en draagt Eneco het risico met betrekking tot het onderopstalrecht casu quo de Energievoorziening.*
6. *Het onderopstalrecht houdt in de bevoegdheid om in verband met de feitelijke uitoefening van het recht van onderopstal met de nodige mensen, materialen en materieel vanaf de openbare weg ongehinderd te komen en te gaan van en naar de Energievoorziening, (bij voorkeur) uit te oefenen over wegen, paden en gangen welke het Registergoed ontsluiten, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden.*
7. *De Onderopstalhouder mag de Energievoorziening respectievelijk het onderopstalrecht zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Hoofdropstaller, geheel of gedeeltelijk vervreemden, verhuren, met een beperkt recht bezwaren of op andere wijze in gebruik of genot afstaan aan derden.*

Kettingbeding Hoofdropstalhouder

De Hoofdropstalhouder verbindt zich jegens Eneco, die dit voor zich aanvaardt, om het hiervoor onder 1 tot en met 7 bepaalde, alsmede het onderhavige kettingbeding bij overdracht van het Hoofdropstalrecht of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - aan de nieuwe grondeigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde ten behoeve van Eneco op te leggen en aan te nemen en, in verband daarmee, het in die artikelen en dit artikel bepaalde in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen.

Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel is de partij die zulks verzuimt (en indien meer personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren) aan Eneco verschuldigd, een eenmalige boete van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) en in voorkomend geval van rechterlijke matiging van deze boete nooit minder dan de restant boekwaarde van de Energievoorziening, alsmede een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag dat de niet-nakoming voortduurt, met een maximum van negentig (90) dagen. De boete is eerst en direct opeisbaar indien veertien (14) kalenderdagen na een daartoe strekkende aanmaning van Eneco niet alsnog is nagekomen.

Verplichtingen Gebouweigenaar

Voorts wordt te dezen nog verwezen naar het bepaalde in artikel *7 van de Overeenkomst, woordelijk luidende:

"[hier het kettingbeding uit artikel *7 van de Overeenkomst aanhalen)]"

Kettingbeding Gebouweigenaar

De Eigenaar verbindt zich jegens Eneco, die dit voor zich aanvaardt, om het hiervoor onder in artikel *10 van de aansluitovereenkomst bepaalde, alsmede het onderhavige kettingbeding bij overdracht van het Registergoed of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - aan de nieuwe grondeigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde ten behoeve van Eneco op te leggen en aan te nemen en, in verband daarmee, het in die artikelen en dit artikel bepaalde in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen.

Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel is de partij die zulks verzuimt (en indien meer personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren) aan Eneco verschuldigd, een eenmalige boete van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) en in voorkomend geval van rechterlijke matiging van deze boete nooit minder dan de restant boekwaarde van de Energievoorziening, alsmede een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag dat de niet-nakoming voortduurt, met een maximum van negentig (90) dagen. De boete is eerst en direct opeisbaar indien veertien (14) kalenderdagen na een daartoe strekkende aanmaning van Eneco niet alsnog is nagekomen.

Indien een gebouw waarvoor een onderopstalrecht ten behoeve van Eneco is gevestigd wordt gesplitst in gedeelten en/of appartementsrechten en die percelen/appartementsrechten aan afzonderlijke eigenaren worden vervreemd, geldt dat de boete wordt gesplitst in aan de betreffende gedeelten/appartementsrechten evenredige gedeelte, met dien verstande dat de eenmalige boete altijd ten minste éénduizend euro (€ 1.000,00) bedraagt en de dagboete altijd ten minste éénhonderd euro (€ 100,00) bedraagt, met een maximum van negentig (90) dagen.

Algemene Voorwaarden

Het onderopstalrecht wordt voorts gevestigd onder de hierna vermelde A.V.Z., voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken en de aard van het onderopstalrecht zich daar niet tegen verzet, welke algemene voorwaarden woordelijk luiden als volgt:

"Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting.

Inhoudsopgave

Artikel 1 Definities

Artikel 2-3 Belaste perceel

Artikel 4 Beperking van aansprakelijkheid

Artikel 5-8 Aanvang, overdraagbaarheid, opzegbaarheid en duur

Artikel 9 Geschillenregeling

Artikel 10 Ontbinding

Artikel 11 Kosten

Artikel 12 Overgangsbepalingen

DEFINITIES

Artikel 1

In de Algemene Voorwaarden Zakelijk Recht (A.V.Z.) en/of Kwalitatieve Verplichting wordt verstaan onder:

Eigenaar: de eigenaar/eigenaren van het Belaste perceel of de zakelijk gerechtigde(n) tot het Belaste perceel.

Eneco: Eneco Warmtenetten B.V. statutair gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam of een aan haar gelieerde onderneming als bedoeld in de Overeenkomst.

Belaste perceel: (het gedeelte of de gedeelten van) de onroerende zaak waarop of waarin de Werken zijn gelegen of worden aangebracht.

Overeenkomst: de door Eneco met de Eigenaar te sluiten overeenkomst, waarin de Eigenaar zich verbindt tot het vestigen van het Recht.

Werken: de door Eneco te realiseren en/of te exploiteren werken zoals omschreven in de Overeenkomst.

Bijbehorende zaken: alle zaken die bij de Werken horen en/of nodig zijn om de Werken optimaal te laten functioneren.

Recht: het zakelijk recht en/of de kwalitatieve verplichting al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden gevestigd ten behoeve van Eneco.

BELASTE PERCEEL

Artikel 2

- 1 Eneco is altijd gerechtigd van het Belaste perceel gebruik te (doen) maken, voor zover dit volgens Eneco noodzakelijk is, voor uitoefening van het Recht, waaronder het realiseren, (aan)leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen en/of verwijderen van de Werken.
- 2 Eneco is ook gerechtigd om tijdelijk gebruik te (doen) maken van buiten het Belaste perceel gelegen grond van de Eigenaar, als dit noodzakelijk is voor de door of namens Eneco uit te voeren werkzaamheden en voor de toegang tot het Belaste perceel.
- 3 Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal Eneco de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na kennisgeving aan de Eigenaar en/of andere rechthebbenden op de in artikel 2 lid 2 bedoelde grond.
- 4 Bij de uitoefening van het Recht zal Eneco zoveel mogelijk rekening houden met de belangen van de Eigenaar en andere rechthebbenden en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.
- 5 Eneco spant zich in om in overleg met de Eigenaar en andere rechthebbenden, na uitvoering van de werkzaamheden het terrein van de Eigenaar dan wel de in artikel 2 lid 2 genoemde grond zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de toestand te brengen vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering van de werkzaamheden. Indien nodig zal Eneco maatregelen

nemen voor de afvoer van overtollige grond.

Artikel 3

- 1 *De Eigenaar en andere rechthebbenden behouden het volledige genot en gebruik van het Belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan Eneco verleende rechten.*
- 2 *Eneco heeft het eigendom van de door haar op het Belaste perceel aangebrachte Werken en Bijbehorende zaken.*
- 3 *De Eigenaar zal geen handeling (doen) verrichten waardoor:*
 - a. *de Werken gevaar zouden kunnen lopen;*
 - b. *een goede en ongestoorde werking van de Werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
 - c. *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*
 - d. *een ongestoorde uitoefening van het Recht zou kunnen worden belemmerd.*
- 4 *De Eigenaar zal binnen een strook van 4 meter aan beide zijden van de hartlijn van de Werken zonder schriftelijke toestemming van Eneco:*
 - a. *geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, bomen en diepwortelende beplantingen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;*
 - b. *geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
 - c. *geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau (normale agrarische bodembewerking niet inbegrepen).*

Eneco zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die voortvloeien uit het bepaalde in lid 3 van dit artikel. Artikel 3 lid 4 sub a en c zijn niet van toepassing voor zover de leidingen inpandig zijn aangebracht.
- 5 *Als de Werken (deels) inpandig in een gebouw op het Belaste perceel zijn aangebracht, dienen de leidingen, componenten en de technische ruimte (indien aanwezig) voor Eneco dan wel voor medewerkers van of namens Eneco vrij en goed toegankelijk te zijn. De technische ruimte in het gebouw op het Belaste perceel is alleen toegankelijk voor Eneco en zij heeft daarvan het exclusieve gebruiksrecht. De Eigenaar zal de technische ruimte in goede staat en bereikbaar houden voor Eneco voor medewerkers van of namens Eneco, met inbegrip van het voldoende vrijhouden van de deur en ventilatieroosters aan de buitenkant.*
- 6 *Als het Belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de Eigenaar ervoor instaan dat deze derde(n) de inhoud van de Overeenkomst (met bijbehorende tekeningen) en deze A.V.Z. zullen naleven en zal instaan voor nakoming daarvan door deze derde(n).*
- 7 *Als de Eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen zoals aangegeven in deze A.V.Z., is Eneco bevoegd om maatregelen nemen die naar het oordeel van Eneco om redenen van*

veiligheid en voor een ongestoorde uitoefening van het Recht noodzakelijk zijn. Eneco zal de kosten die met het voorgaande verband houden op de Eigenaar verhalen.

BEPERKING VAN AANSPRAKELIJKHEID

Artikel 4

- 1 De aansprakelijkheid van Eneco op grond van de wet en de aansprakelijkheid van Eneco voor schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de Overeenkomst door Eneco, is beperkt tot de door de Klant geleden directe schade tot een maximumbedrag van € 2.500.000 per schadeveroorzakend voorval of een reeks van direct samenhangende gebeurtenissen, met een maximum van € 2.500.000 per kalenderjaar.
- 2 Eneco is niet aansprakelijk voor indirecte en/of gevolgschade. Onder indirecte schade wordt onder meer, maar niet uitsluitend, verstaan: zuivere vermogensschade, zoals winstderving, omzetcerving, verlies van klanten of contracten.
- 3 De beperking van aansprakelijkheid geldt niet ingeval van opzet of bewuste roekeloosheid, of in geval de beperking van aansprakelijkheid op grond van de wet niet is toegestaan.

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5

De Eigenaar machtigt Eneco onmiddellijk na ondertekening van de Overeenkomst en na betaling van de door Eneco eventuele verschuldigde vergoeding al het nodige te (doen) verrichten voor het tot stand brengen van de Werken. Dit door afstand te doen van alle rechten op wat door Eneco ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht. Ook verplicht de Eigenaar zich ertoe om al het nodige te doen om te bereiken dat het Recht gevestigd kan worden en hiervoor de nodige machtigingen te verstrekken.

Artikel 6

Eneco zal haar rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en uit deze A.V.Z., evenals het op grond van de Overeenkomst gevestigde Recht, zonder dat hiervoor toestemming van Eigenaar nodig is, kunnen overdragen aan (een) derde(n).

Artikel 7

- 1 Het Recht bestaat voor onbepaalde tijd en is niet opzegbaar, behoudens voor zover hieraan dwingendrechtelijke bepalingen in de weg staan.
- 2 Het artikel 87 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

Artikel 8

- 1 In afwijking van het bepaalde in artikel 7 van A.V.Z. eindigt het Recht als:
 - a de Werken op verzoek van de Eigenaar en met instemming van Eneco zijn verwijderd of definitief buiten gebruik zijn gesteld; en,
 - b er geen plicht meer is tot afname van de energie volgens een overeenkomst tussen partijen en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Recht geen gebruik meer te maken.
- 2 Eneco is verplicht na het vervallen van het Recht de gedane overschrijving in

de openbare registers namens partijen te (doen) royeren, waartoe de Eigenaar bij deze aan Eneco machtiging verleent.

- 3 Partijen verklaren dat artikel 8 lid 1 van dit artikel heeft te gelden als een ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 81 lid 2 sub b van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Met andere woorden: het Recht is gevestigd onder de ontbindende voorwaarde dat de Werken zijn verwijderd of definitief buiten gebruik zijn gesteld en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Recht geen gebruik meer te maken. Voor zover de eerste zin van artikel 8 lid 3 A.V.Z. strijdig is met hetgeen is bepaald in artikel 10 A.V.Z., prevaleert artikel 8 lid 3 A.V.Z. eerste zin.

GESCHILLENREGELING

Artikel 9

- 1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 2 In geval Partijen er niet in slagen om een geschil met betrekking tot deze Overeenkomst in goed overleg op te lossen, kan het geschil aanhangig gemaakt worden bij de Rechtbank Rotterdam.

ONTBINDING

Artikel 10

- 1 Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de Overeenkomst te vorderen, behoudens voor zover hieraan dwingendrechtelijke bepalingen in de weg staan.
- 2 Elke partij bij de Overeenkomst kan uitsluitend nakoming en/of schadevergoeding of enkel schadevergoeding van de andere partij vorderen.

KOSTEN

Artikel 11

De aan de vestiging van het Recht verbonden notaris- en kadasterkosten komen voor rekening van Eneco, tenzij anders overeengekomen.

OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 12

De eigenaar zal:

- a. in de periode tussen de datum waarop hij de Overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het Recht, geen rechten aan derden verlenen, die de uitoefening van het Recht kunnen belemmeren;
- b. ingeval van vervreemding of bezwaring van het Belaste perceel of een gedeelte daarvan in de bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de hiervoor bestemde overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen Recht, onder meer inhoudende de verplichting van de contractspartij van de Eigenaar dat deze aan de vestiging van het Recht onvoorwaardelijk zal meewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het Recht, als hier op voorhand aan de Eigenaar betalingen mochten zijn gedaan."

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet

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

TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

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

"Nieuwe rechten en beperkingen

1. Kettingbedingen

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

" Artikel 3 Planrealisering

- 3.1 Binnen het Exploitatiegebied zullen door de exploitant worden gerealiseerd maximaal 160 appartementen met bijbehorende tuinen, erven, groenvoorzieningen en bijbehorende half ondergrondse parkeergarage, parkeer-, toegangs- en ontsluitingsmogelijkheden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelplekken, aanpassingen rond het Exploitatiegebied o.a. uitweg parkeergarage Kanaaldijk en bedrijfsruimte (horeca).*
- 3.2 Van het totaal aantal te realiseren woningen wordt minimaal 33 1/3% gerealiseerd in de prijscategorie 1en/of 2 sociale koop- en/of huurwoningen, waarbij de categorie-indeling geldt zoals die is vastgesteld in de Regionale Woonvisie welke nader toegelicht is in de aangehechte Regels Wonen zie bijlage 10.*
- 3.3 Exploitant zal binnen het plangebied parkeerplaatsen realiseren conform de gemeentelijke parkeernorm zoals vastgelegd in de 'Parkeernormennota 2017-2027 Gemeente Alkmaar'. De exploitant verbindt zich tegenover de gemeente om de parkeerplaatsen te allen tijde beschikbaar te houden ten behoeve van de appartementen en voor de bedrijfsruimte (horeca) in het Exploitatiegebied.*
- 3.4 De exploitant zal (regel)kasten, verdeelstations, pompinstallaties, onderstations trafo's e.d. ten behoeve van nutsvoorzieningen en het eventuele warmte/koudenet, in pandig in de nieuw te bouwen opstallen opnemen.*
- 3.5 De exploitant zal een inventarisatie uit laten voeren voor wat betreft in het Exploitatiegebied te behouden bomen, deze lijst zal als bijlage aan de overeenkomst worden toegevoegd (zie bijlage 11). Exploitant is verplicht de in de inventarisatie genoemde bomen te behouden. Voor iedere boom die verder gekapt wordt, dient minimaal 1 vergelijkbare boom terug geplant te worden op of nabij het Exploitatiegebied (conform gemeentelijke bomenbeleidsplan). Vergelijkbare boom wil zeggen bomen van 1e of 2e grootte, met qua omtrek*

levermaat 25-30, conform het door de gemeente goed te keuren inrichtingsplan zoals bedoeld in artikel 6 lid 4.

- 3.6 De exploitant zal in overleg met de huidige bewoners en/of toekomstige bewoners van de te realiseren appartementen in de Openbare Ruimte Speelplek(ken) realiseren. Voor het realiseren van de Speelplekken stelt exploitant een budget beschikbaar van E 25.000 exclusief B.T.W. voor levering en plaatsing. Grondwerk en maaiveldinrichting maakt geen onderdeel uit van dit bedrag. Daarnaast zal de exploitant op Privaat terrein de benodigde bezoekersfietsenstallingen realiseren.

opnemen bij startersappartementen, betreffende indexnummers: 1, 2, 5, 6, 11, 12, 17, 25, 27, 30, 33, 37, 38, 41, 45, 46, 49, 53, 54, 57, 61, 62, 65, 69, 70, 73, 77

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

De exploitant dient in de koopovereenkomst van de te realiseren categorie 1 en 2 koopappartementen op te nemen, dat de kopers van de appartementen verplicht zijn het appartement voor een periode van 5 jaar zelf te bewonen. Deze periode gaat in op de dag waarop de koper van het appartement is ingeschreven in de gemeentelijke BRP (Basis Registratie Personen) op het adres van het koopappartement.

Artikel 3B Verplichting tot zelfbewoning

3B.1 De exploitant verbindt zich jegens de gemeente om aan de kopers van in het Exploitatiegebied te realiseren categorie 1 en 2 koopappartementen de navolgende verplichtingen op te leggen.

3B.2 De kopers van in het Exploitatiegebied te realiseren prijscategorie 1 en 2 koopappartementen zijn niet bevoegd deze door anderen dan henzelf (met eventuele gezinsleden) te laten bewonen en dat appartement met de daarbij behorende grond te vervreemden, een en ander behoudens het bepaalde in de hierna volgende leden. Onder vervreemden wordt verstaan overdracht in eigendom, vestiging van erfpacht of een ander beperkt genotsrecht, inbreng in mede-eigendom of andere constructies waardoor de onroerende zaak uit de feitelijke c.q. de beschikkingsmacht van de koper geraakt.

3B.3 Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van;

- a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3: 174 van het Burgerlijk wetboek;
- b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers;
- c. schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 5 van dit artikel.

3B.4 Het bepaalde in dit artikel vervalt nadat een koper als in lid 2 bedoeld het desbetreffende appartement gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als Bewoner van het desbetreffende adres is ingeschreven in de gemeentelijke BRP (Basis Registratie Personen). Bij vervreemding binnen de termijn van vijf jaren (op grond van een ontheffing bedoeld in lid 5 van dit artikel) start voor de nieuwe koper de termijn van 5 jaar niet opnieuw. De termijn loopt

door vanaf de datum waarop de eerste koper op het adres is ingeschreven in de BRP.

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

- a. verandering van werkring van de koper of diens echtgeno(o)t(e) die een verhuizing redelijkerwijs noodzakelijk maakt;
- b. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e);
- c. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding
- d. verhuizing welke noodzakelijk is als gevolg van de gezondheid van de koper of een van diens gezinsleden.

Voor de toepassing van deze bepaling wordt met echtgeno(o)t(e) gelijkgesteld degene met wie de koper een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert.

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

Artikel 3C Selectie kandidaten woningen en instandhouding prijscategorie

Enzovoorts.

*opnemen indien géén starterappartementen:

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

Enzovoorts.

" **Artikel 3B Verplichting tot zelfbewoning (alleen van toepassing indien categorie 1 en 2 koopwoningen worden gerealiseerd)"**

Enzovoorts.

*einde keuzeblok

" **Artikel 29 Kettingbedingen**

29.1 Het bepaalde in artikel 3 lid 3 (Planomschrijving: parkeerplaats), artikel 3A, 3B en 3C dient bij elke (overeenkomst) tot geheel of gedeeltelijke vervreemding of toekenning van een zakelijk recht op het op het Exploitatiegebied gerealiseerde bouwplan c.a. aan de opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk gerechtigden te worden opgelegd en te worden bedongen ten behoeve van de gemeente.

29.2 De exploitant c.q. zijn rechtverkrijgende dient de last opgenomen in dit artikel telkens bij het aangaan van een overeenkomst tot gehele of gedeeltelijke vervreemding uitdrukkelijk door de opvolgende eigenaar te laten aanvaarden.

29.3 Het bepaalde in artikel 3 lid 2 (Selectie kandidaten woningen), in artikel 30 (Boeten en sancties), in artikel 31 (Domiciliekeuze), artikel 32 (Geschillen) alsook dit artikel alsmede - zolang de in artikel 3 (Planrealisering) bedoelde werken nog niet zijn gerealiseerd - het bepaalde in artikel 3 (Planrealisering), en artikel 9 (Aansprakelijkheid voor/op bouwterrein) dienen bij elke (overeenkomst tot) gehele of gedeeltelijke vervreemding of toekenning van een zakelijk recht op de

uitgeefbare gronden in het Exploitatiegebied aan de opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk gerechtigden te worden opgelegd en te worden bedongen ten behoeve van de gemeente. De aansprakelijkheid voor/op bouwterrein ex artikel 9 behoeft bij vervreemding van grond/appartementsrechten door exploitant niet te worden opgelegd aan individuele eindverkrijgers/appartementseigenaren. Na ommekomst van de termijn van 5 jaar als bedoeld in artikel 3A (Bepaling zeilbewoning) vervalt het kettingbeding als bedoeld in artikel 29 lid 1 voor de bepaling zelfbewoning. Na ommekomst van de tien jaar als genoemd in artikel 3C (In stand houden huurwoningen) vervalt het kettingbeding als bedoeld in artikel 29 lid 1 (In stand houden huurwoningen).

29.4 De exploitant c.q. haar rechtverkrijgenden dien(t/en) de lasten van dit artikel 29 (Kettingbedingen) bij elke overeenkomst tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte uitdrukkelijk door de opvolgende eigenaar te laten aanvaarden, met uitzondering van art. 3 lid 2, en art 3 (Planrealisering) en artikel 9 Aansprakelijkheid voor/op bouwterrein voor individuele eindverkrijgers/appartementseigenaren.

Artikel 30 Boeten en sancties

30.1 De gemeente kan bij niet-nakoming of overtreding van een van de bepalingen in deze Overeenkomst, de daaruit voortvloeiende notariële akte(n) en/of inschrijvingen, de navolgende sancties, respectievelijk direct opeisbare boete(n) te harer behoeve opleggen.

Bij niet-nakoming of overtreding van:

- a. de bepaling onder artikel 29 (Kettingbedingen), door het enkele feit der niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, een boete van € 50.000,00 prijspeil 2020 per woning per geval van niet-nakoming;*
- b. de overige bepalingen: een boete van € 5.000,00 prijspeil 2020 voor elke overtreding of niet-nakoming en van € 500,00 prijspeil 2020 voor elke dag of gedeelte van de dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, een en ander na behoorlijke ingebrekestelling, tenzij ingebrekestelling zich niet met de aard van de overtreding verdraagt.*

30.2 Het bepaalde in lid 1 geldt onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van kosten, schaden en interesten.

30.3 Indexering van de in het eerste lid genoemde bedragen vindt plaats op basis het CBS indexcijfer. CPI reeks alle huishoudens' voor het eerst per 1 januari 2021.

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

Artikel 31 Domiciliekeuze

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

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

Artikel 32 Geschillen

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

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

Blijkens het aan deze akte gehechte persbericht van de gemeente Alkmaar van dertien februari tweeduizend vierentwintig is de hiervoor in het aangehaalde artikel 3.A en 3.B vermelde termijn van vijf jaar gewijzigd in die zin, dat de termijn van vijf jaar start op de datum waarop de koop-/aannemingsovereenkomst voor de nieuwbouwwoning is ondertekend door de koper en verkoper.

2. Erfdienstbaarheden

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

- die van openingen en werken, over en weer ten laste en ten behoeve van voormeld (naastliggend) perceel, kadastraal bekend gemeente Alkmaar sectie K nummer *, inhoudende de verplichting voor het dienend erf om te dulden dat zich in de op het heersend erf te realiseren/gebouwde opstallen vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken bevinden op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegestaan;
- die van overbouw, zulks ten laste van voormeld (naastliggende) perceel, kadastraal bekend gemeente Alkmaar sectie K nummer * en ten behoeve van het object, inhoudende de verplichting voor het dienend erf om te dulden, dat een goot, afvoerbuizen, gedeelte dak of uitbouw of eventueel een gedeelte muur van de op het heersend erf te realiseren/gebouwde appartementengebouw boven het dienend erf uitsteekt, of versnijdingen van de funderingen of de bij het te realiseren/gebouwde appartementengebouw behorende leidingen in of boven het dienend erf zijn of worden aangebracht daaronder mede begrepen de verplichting voor het dienend erf om te dulden, dat balkons en/of luifels van de op het heersend erf te realiseren appartementengebouw boven het dienend erf uitsteken casu quo overkragen casu quo overhangen alsmede de loopbrug bij het gebouw

De Kade;

- *die van kabels en leidingen, over en weer ten laste en ten behoeve van voormeld (naastliggend) perceel, kadastraal bekend gemeente Alkmaar sectie K nummer *, waardoor de toestand wordt gehandhaafd waarin die onroerende zaken zich na afbouw ten opzichte van elkaar bevinden, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van alle bestaande en toekomstige kabels en leidingen van (openbare) nutsbedrijven.*

Voor zover vorenstaande verplichtingen niet kunnen gelden als erfdienstbaarheden zullen deze bepalingen namens de rechthebbende worden bedongen als kettingbedingen en opgelegd aan de betreffende koper, welke door de betreffende koper zullen worden aanvaard. Bij overtreding of niet nakoming van het hiervoor bepaalde, is koper of diens rechtsopvolger aan de Vereniging van Eigenaars een boete verschuldigd conform de boeteregeling in het huishoudelijk reglement. De vergadering zal bij het huishoudelijk reglement aanvullend de boeteregeling nader bepalen.

3. *Kwalitatieve verplichtingen*

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

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

a. *Afzuigsysteem*

Aan de appartementseigenaar (alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom van het betreffende appartementsrecht) wordt in de akte van levering een kwalitatieve verplichting opgelegd, inhoudende de verplichting om te dulden, dat door de eigenaar van de commerciële ruimte in het gebouw De Kade (het te realiseren appartementsindexnummer 24) ten behoeve van deze commerciële ruimte een afzuigsysteem kan worden geplaatst op het dak van het gebouw De Kade, in stand wordt gehouden, onderhouden en zo nodig te vervangen.

b. *Airco-systeem*

Aan de appartementseigenaar (alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom van het betreffende appartementsrecht) wordt in de akte van levering een kwalitatieve verplichting opgelegd, inhoudende de verplichting om te dulden, dat door de eigenaar van de commerciële ruimten (de te realiseren appartementsindexnummers 24 en 86) ten behoeve van deze commerciële ruimten een aircosysteem kan worden geplaatst -na goedkeuring van de vergadering van eigenaars voor wat betreft de locatie zoals bepaald in het reglement- in de parkeerkelder van de gebouwen De Kade en De Sluis, in stand wordt gehouden, onderhouden en zo nodig te vervangen.

c. *Persleiding*

Aan de appartementseigenaar (alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom van het betreffende appartementsrecht) wordt in de akte van levering een

kwantitatieve verplichting opgelegd, inhoudende de verplichting om te dulden, dat door de eigenaar van de commerciële ruimte met appartementsindexnummer 24 ten behoeve van deze commerciële ruimte een persleiding voor een eventuele toekomstige vetvangput is/wordt aangelegd, in stand wordt gehouden, onderhouden en zo nodig vervangen, waarvan de ligging schetsmatig is aangegeven op de aan de akte van splitsing gehechte situatietekening.

d. Hand-holes

Aan de appartementseigenaar (alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom van het betreffende appartementsrecht) wordt in de akte van levering een kwalitatieve verplichting opgelegd, inhoudende de verplichting om te dulden, dat invoerputten waar bodemlussen bovenkomen en de waar van uit leidingen het appartementengebouw binnengaan (zogenaamde "hand-holes"), is/worden aangelegd, in stand gehouden, onderhouden en zo nodig vervangen, waarvan de ligging schetsmatig is aangegeven op genoemde situatietekening.

e. Groen beplante (sedum)daken

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

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

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

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

**opnemen indien géén starterappartementen:*

In verband met het hiervoor aangehaalde artikel 3.2 verklaren partijen nog, dat het bij deze akte sub 1 gekochte géén sociaal koopappartement is, zodat er geen zelfbewoningsverplichting van toepassing is.

**einde keuzeblok*

**opnemen ingeval van aankoop parkeerplaats*

AANBIEDINGSPLICHT

Te dezen wordt uitdrukkelijk verwezen naar het bepaalde in artikel 42.1 van voormelde akte van splitsing inhoudende de aanbiedingsplicht van een (separate) parkeerplaats in geval van voorgenomen verkoop.

**einde keuzeblok*

NIEUWE VERPLICHTINGEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN

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

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

a. Afzuigsysteem

inhoudende de verplichting om te dulden, dat door de eigenaar van de commerciële ruimte in het gebouw De Kade (het te realiseren appartementsindexnummer 24) ten behoeve van deze commerciële ruimte een afzuigsysteem kan worden geplaatst op het dak van het gebouw De Kade, in stand wordt gehouden, onderhouden en zo nodig te vervangen.

b. Airco-systeem

inhoudende de verplichting om te dulden, dat door de eigenaar van de commerciële ruimten (de te realiseren appartementsindexnummers 24 en 86) ten behoeve van deze commerciële ruimten een airco-systeem kan worden geplaatst -na goedkeuring van de vergadering van eigenaars voor wat betreft de locatie zoals bepaald in het splitsingsreglement- in de parkeerkelder van de gebouwen De Kade en De Sluis, in stand wordt gehouden, onderhouden en zo nodig te vervangen.

c. Persleiding

inhoudende de verplichting om te dulden, dat door de eigenaar van de commerciële ruimte met appartementsindexnummer 24 ten behoeve van deze commerciële ruimte een persleiding voor een eventuele toekomstige vetvangput is/wordt aangelegd, in stand wordt gehouden, onderhouden en zo nodig vervangen, waarvan de ligging schetsmatig is aangegeven op de aan de akte van splitsing gehechte situatietekening.

d. Hand-holes

inhoudende de verplichting om te dulden, dat invoerputten waar bodemlussen bovenkomen en de waar van uit leidingen het appartementengebouw binnengaan (zogenaamde "hand-holes"), is/worden aangelegd, in stand gehouden, onderhouden en zo nodig vervangen, waarvan de ligging schetsmatig is aangegeven op de aan de akte van splitsing gehechte situatietekening.

e. Groen beplante (sedum)daken

inhoudende de verplichting om de bij oplevering van de appartementengebouwen aanwezige beplantingen (sedum) op het dak, welke groen beplante (sedum)daken onderdeel uitmaken van het gerealiseerde bouwplan, te dulden en in stand te houden,

te onderhouden en zo nodig te vervangen, waarbij alsdan de uitvoering en de materialen zoveel mogelijk dezelfde dienen te zijn danwel van dezelfde kwaliteit dienen te zijn als die de rechthebbende heeft aangebracht casu quo heeft aan laten brengen en waarbij de constructie en de hechtheid van het gebouw niet in gevaar mogen worden gebracht.

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

VERENIGINGEN VAN EIGENAARS

Bij voormelde akte van splitsing is de vereniging van eigenaars opgericht, genaamd: "Vereniging van Eigenaars Buitenvaart, gebouwen De Kade en De Sluis, gelegen aan de Kanaaldijk 295 tot en met 297 te Alkmaar" met als verkorte naam: "VvE De Kade en De Sluis", gevestigd te Alkmaar, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

LIDMAATSCHAP, STATUTEN EN REGLEMENTEN

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

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

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

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

VERKLARINGEN BESTUUR VERENIGING VAN EIGENAARS

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

TOESTEMMING VERENIGING (BALLOTAGE)

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

SWK-GARANTIE

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

ONHERROEPELIJKE VOLMACHT

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

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

De onherroepelijke volmacht tot hetgeen vermeld staat onder a. en b. wordt gedurende de bouw en tot twee jaar na de oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw gegeven aan de verkoper casu quo het bestuur van de Vereniging van Eigenaars.

Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door de verkoper schriftelijk aan de eigenaren moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden.

Indien door de verkoper casu quo het bestuur van de Vereniging van Eigenaars niet binnen twee jaar na algemene oplevering van het gebouw aan alle eigenaren kennis is gegeven dat van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.

De koper en/of zijn rechtsopvolger(s) verplicht(en) zich in elke akte van gehele of gedeeltelijke

(eigendoms)overdracht van het gekochte het bepaalde in dit artikel - voor zover nog van toepassing - woordelijk te doen opnemen, de nieuwe eigenaar op te leggen en voor en namens de verkoper te doen aannemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete groot vijftienduizend euro (€ 15.000,00) te voldoen door de nalatige partij die zulks verzuimt, ten behoeve van de verkoper.

Het bovenstaande is van toepassing indien en voor zover dit niet in strijd is met de artikelen 1 en/of 4 en/of 6 van de algemene voorwaarden.

FISCALE VERKLARING

1. Omzetbelasting

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

2. Overdrachtsbelasting

Aangezien omzetbelasting wordt geheven vanwege de levering van het gekochte en

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

DOORHALING

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

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

WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

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

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

BIJLAGEN

Aan deze akte is het navolgende stuk vastgemaakt:

- de koopovereenkomst.

SLOT

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

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

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

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

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris,
om