

I[2025.005007/STE]

AKTE VAN LEVERING

***Project De Oevers Maassluis, deelplan 26, projectgebied Wilgenrijk
Bouwnummer @***

Vandaag, @, verschenen voor mij, @, notaris @:

1. @,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Maasdijk Ontwikkeling B.V.**,
statutair gevestigd te Haarlem, feitelijk adres: 2015 KV Haarlem, Zenegroenkade 4,
ingeschreven in het handelsregister onder nummer 57715939
hierna te noemen "verkoper";
2. @,
hierna @ tezamen te noemen: "Koper".

De verschenen personen, handelende als gemeld, verklaarde als volgt:

OVERWEGINGEN

- Op een aantal percelen grond gelegen in Maassluis wordt in het projectgebied Wilgenrijk een bouwplan gerealiseerd onder de naam "De Oevers Maassluis, deelplan 26" (hierna als geheel ook aan te duiden als: "het bouwplan").
- Het bouwplan omvat in totaal tweeënvijftig (52) woningen.
- Het bouwplan zal worden gerealiseerd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Thunnissen Bouw B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34053175, hierna tevens te noemen "de ondernemer".
- Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane overeenkomst van koop en verkoop, gedateerd @, (hierna tevens te noemen: "de koopovereenkomst" en/of "het koopcontract") aan koper verkocht, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht, na te melden registergoed.
- De koper heeft naast het koopcontract met verkoper ook een separate aannemingsovereenkomst (hierna tevens te noemen: "de aannemingsovereenkomst") met de ondernemer gesloten met betrekking tot de (af)bouw van de woning.
- De koop- en de aannemingsovereenkomst zijn in onverbreekelijke samenhang gesloten.
- Partijen zijn overeengekomen om ter uitvoering van het koopcontract tussen verkoper en koper, na te melden registergoed aan koper te leveren middels deze akte.
- Gemeld bouwplan is geregistreerd bij Woningborg onder registratienummer: **W-2026-@**. Koper verklaart het waarborgcertificaat van voormelde instelling te hebben ontvangen.

Levering

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper bij deze aan Koper, die bij deze aanvaardt, @ieder voor de onverdeelde helft:

Omschrijving registergoed

een perceel bouwrijpe grond bestemd voor de bouw van een woning cum annexis, gelegen in het bouwplan, aangeduid met bouwnummer @, plaatselijk bekend @, kadastraal bekend gemeente Maassluis, sectie @, nummer @, (voorlopig) groot @, hierna aangeduid met "het verkochte", aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend.

Koopprijs/Aanneemsom/Kwijting

1. Blijkens de koopovereenkomst bedraagt de koopprijs voor het verkochte @ inclusief omzetbelasting.
2. Blijkens de aannemingsovereenkomst bedraagt de aanneemsom @ inclusief omzetbelasting.

@Per heden is door Koper het onder sub 1 verschuldigde voldaan, @alsmede de tot op heden verschuldigde rente (ofwel in totaal een bedrag van @) door storting op een kwaliteitsrekening ten name gesteld van Batenburg Notarissen.

Verkoper verleent aan Koper kwijting ter zake.

Koper verbindt zich hierbij om de termijnen van de aanneemsom uiterlijk op de vervaldagen zoals in de Aannemingsovereenkomst overeengekomen aan de Ondernemer te voldoen.

@Per heden is door Koper het sub 1 en een gedeelte van de aanneemsom voldaan, @alsmede de tot op heden verschuldigde rente (ofwel in totaal een bedrag van @) door storting op een kwaliteitsrekening ten name gesteld van Batenburg Notarissen.

Verkoper verleent (voor zover nodig mede namens de Ondernemer) aan Koper kwijting ter zake.

Koper verbindt zich hierbij de resterende termijnen van de aanneemsom uiterlijk op de vervaldagen zoals in de aannemingsovereenkomst overeengekomen aan de Ondernemer te voldoen.

Omzetbelasting/Overdrachtsbelasting

Ten aanzien van de over de onderhavige levering verschuldigde overdrachtsbelasting, doet koper een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien:

1. verkoper garandeert, voor wat betreft het verkochte, ondernemer te zijn in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968; en
2. verkoper garandeert dat de levering van het verkochte plaatsvindt in bouwrijpe staat, zodanig dat er sprake is van een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 sub a juncto lid 6 van de Wet op de Omzetbelasting, zodat de koopprijs is belast met omzetbelasting.

Mitsdien is er geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Voorafgaande verkrijging

Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen:

door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Register 4, op @ in Register 4, deel @, nummer @ van een afschrift van een akte tot levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op @ voor @, verleden.

Bepalingen koopovereenkomst

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in de koopovereenkomst, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van verkoper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper staat er voor in, dat hij aan koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten die aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper niet behoeven te worden verstrekt.
2. Verkoper levert aan koper eigendom van het verkochte die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de hierna vermelde;
 - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de hierna vermelde.
3. Verschil tussen de werkelijke – door de landmeter van het kadaster vast te stellen – grootte en de hiervoor opgegeven voorlopige grootte zal aan geen van de partijen enig recht verlenen.

Bij de uitmeting door de landmeter van het kadaster zal uitsluitend de aanwijzing ter plaatse bindend zijn.
4. De overdracht van het verkochte aan koper geschiedt door de inschrijving van een afschrift van deze akte in Register 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Het verkochte kan door koper eerst in eigen gebruik worden aanvaard bij de oplevering ter bewoning van het verkochte met verder aanbehoren, mits koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de aannemingsovereenkomst jegens de ondernemer is nagekomen en bovendien na ondertekening door of namens de ondernemer en koper van een rapport van eventuele gebreken en tekortkomingen en nadat de sleutels ter beschikking zijn gesteld, een en ander zoals nader in de aannemingsovereenkomst is vermeld.

5. In artikel 22 lid 1 van de koopovereenkomst is ten aanzien van de feitelijke staat van het verkochte het volgende bepaald, woordelijk luidend:

(begin aanhaling)

“7. Vrijwaring inklinking:

Het optreden van eventuele (rest)zetting wordt niet uitgesloten. De zetting betreft klink door het aanbrengen van grond die door de tijd gaat zetten (volksmond: klink).

In de akte van levering zal (tevens in de vorm van een kettingbeding) de koper, de verkoper en/of de Aannemer vrijwaren voor aanspraken uit welken hoofde dan ook, in verband met eventuele (rest)zetting van het terrein van het verkochte.

Een en ander voor zover dit niet in strijd is met de in aannemingsovereenkomst van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden.

8. Uitsluiting aansprakelijkheid voor ongewenste vegetatie:

*Ten aanzien van het perceel grond/het verkochte is de verkoper en/of de Aannemer niet aansprakelijk voor het voorkomen, terugkeren of verspreiden van ongewenste vegetatie, waaronder begrepen maar niet beperkt tot invasieve soorten zoals reuzenberenklauw (*Heracleum mantegazzianum*), Japanse duizendknoop (*Fallopia japonica*), brandnetels, distels, kweekgras en andere agressief woekerende of schadelijke plantensoorten.*

De aanwezigheid of hergroei van dergelijke planten wordt niet aangemerkt als een gebrek in de zin van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2024, noch als een tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst (en/of de aannemingsovereenkomst).

Indien bij of na oplevering dergelijke vegetatie wordt geconstateerd, komt verwijdering of bestrijding hiervan niet voor rekening van de verkoper en/of de Aannemer, tenzij uitdrukkelijk en schriftelijk anders is overeengekomen.

Verkoper en/of de Aannemer is evenmin aansprakelijk voor schade aan het werk of de omliggende gronden die voortvloeit uit ondergrondse wortelgroei of hergroei van eerder aanwezige of omgevingsgebonden plantensoorten.

9. Boetebeding:

Bij niet-nakoming van een of meer van voormelde sub 6 en/of 7 opgelegde en overeengekomen verplichtingen, is de betreffende partij een na schriftelijke ingebrekestelling opeisbare boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van zowel verkoper als de Aannemer, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.”

(einde aanhaling)

Partijen verklaren dat de hiervoor uit artikel 22 lid 1 van de koopovereenkomst geciteerde verplichtingen ten behoeve van de verkoper en de ondernemer (zowel tezamen als ieder afzonderlijk) aan koper worden opgelegd en door koper aanvaard als (kwalitatieve) verplichting(en) als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.

Verkoper verklaart de tegenover de verplichtingen staande rechten zowel voor zich als namens de ondernemer te aanvaarden.

De hiervoor vermelde kwalitatieve verplichtingen zullen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en zullen mede gebonden zijn degenen die een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

Verkoper kiest overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek voor zowel verkoper als de ondernemer woonplaats op haar huidige voormelde kantooradres, te weten: 2015 KV Haarlem, Zenegroenkade 4.

Voor zover het in dit artikel bepaalde niet als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek aangemerkt kan worden, is koper verplicht het hiervoor bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van het verkochte uitdrukkelijk ten behoeve van zowel verkoper als de ondernemer aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens voornoemde verkoper en de ondernemer te aanvaarden, onder de verplichting dat die verkrijger eveneens verplicht is het in dit artikel bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van het verkochte uitdrukkelijk ten behoeve van verkoper en de ondernemer aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens verkoper en de ondernemer aan te nemen, zulks op straffe van een door de nalatige partij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, aan zowel verkoper als de ondernemer verschuldigde direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per niet nagekomen verplichting, onverminderd de bevoegdheid van vorenbedoelde gerechtigde(n) om tevens nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 3

Baten en lasten, risico.

De baten en lasten van het verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van koper. Gedurende de (af)bouw zijn de opstallen voor risico van de ondernemer. De ondernemer is op grond van de aannemingsovereenkomst verplicht de opstallen tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden.

Artikel 4

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de bijzondere lasten en beperkingen, die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

Garanties

De bepalingen van de koopovereenkomst en het koopcontract en met name de in de koopovereenkomst en het koopcontract door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voor zover deze nog van kracht kunnen zijn.

Ontbindende en opschortende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten

Alle opschortende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn vervuld.

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de koopovereenkomst tussen verkoper en koper of in nadere overeenkomsten die op die koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Omgevingsvergunning

De voor de bouw van de woning vereiste omgevingsvergunning (onderdeel bouwen) is verleend en onherroepelijk geworden.

Energieprestatiecertificaat

Conform de Regeling energieprestatie gebouwen is de ondernemer verplicht om bij de oplevering van de woning aan koper een definitief energielabel te overhandigen.

Mededeling inzake publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens inzage bij het kadaster zijn met betrekking tot het verkochte geen beperkingen bekend in de bij het kadaster gepubliceerde Landelijke Voorziening WKPB en de kadastrale registratie.

Bestaande bijzondere lasten en beperkingen

Ten aanzien van bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard die met betrekking tot het verkochte bestaan, wordt verwezen naar:

- voormelde akte van levering, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

(begin aanhaling)

@ "BIJZONDERE BEPALINGEN OVEREENKOMST I

Te dezen wordt voorts verwezen naar voormelde koop-/realisatieovereenkomst waarin in artikel 5.3 wordt verwezen naar bijlage 6 behorende bij voormelde koop-/realisatieovereenkomst.

In bijlage 6 staat woordelijk opgenomen:

"Maasdijk Ontwikkeling dient de volgende verplichtingen aan kopers van kavels op te leggen, welke verplichtingen door kopers ook dienen te worden aangegaan jegens de Stichting Beheer Beeldkwaliteit Wilgenrijk. De Stichting Beheer Beeldkwaliteit Wilgenrijk verkrijgt daarmee een zelfstandig vorderingsrecht jegens de individuele koper:

- a. Koper zal maximaal één huis met parkeerplaats voor eigen gebruik op het Gekochte realiseren.*
- b. Koper dient op het Gekochte de conform het bepaalde in het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid hoeveelheid parkeerplaatsen te realiseren op de locatie als aangegeven met 'parkeerplaats' op het Kavelpaspoort/situatietekening c.q. splitsingstekening, in stand te houden, te onderhouden, te beheren en indien nodig te vervangen.*
- c. Koper dient de parkeerplaats(en) zoals na Levering door Koper nog te realiseren, daadwerkelijk als parkeerplaats te gebruiken.*

- d. *Eventueel hekwerk dat Koper wil realiseren, dient door Koper aan de binnenzijde (de zijde van het Gekochte) van de erfafscheiding (haag) die bij Levering al aanwezig is c.q. die vóór oplevering van de woning op het Gekochte door Verkoper gerealiseerd wordt, te worden geplaatst en mag niet hoger zijn dan de erfafscheiding (haag), een en ander zoals aangegeven in het Kavelpaspoort/situatietekening.*
- e. *De Koper dient de erfafscheidingen, de watergangen, de (oever)beschoeiing, de (oever)beplanting en het talud die zich bij Levering op het Gekochte bevinden, alsmede de na Levering nog aan te brengen erfafscheidingen, , (over)beplanting en talud, een en ander zoals nader beschreven in het Kavelpaspoort/situatietekening (Bijlage @@), in stand te houden, te onderhouden, te beheren en indien nodig te vervangen met gelijkwaardige materialen, een en ander ook overeenkomstig de beleidsregels omtrent onderhoud en beheer van Natuurlijke Oevers van het Hoogheemraadschap Delfland zoals van tijd tot tijd geldend (geldend op 1 januari 2022: bijlage 2 bij 'Algemene Regels Natuurvriendelijke Oevers' met kenmerk 897496)."*

(einde aanhaling)

- een akte van scheiding en deling, houdende kwijting tussen de deelgenoten op één oktober negentienhonderd drieënzestig (01-10-1963) verleden voor C.F. Petit dit de la Roche, destijds notaris te Maasland, van welke akte een uittreksel is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Rotterdam) op diezelfde dag in Register 4 in deel 3545 nummer 156, waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidend:

(begin aanhaling)

"Vervolgens verklaarden de Heer Ary van der Lely Dزون, de comparant sub 2 genoemden de Heer Maarten van der Lely, de comparant sub 5 genoemd, te zijn overeengekomen de navolgende erfdienstbaarheid te vestigen:
het recht van weg ten behoeve van het aan de comparant Maarten van der Lely toebedeelde gedeelte van voormeld perceelnummer 565 als heersend erf en ten laste van het aan de comparant Ary van der Lely Dزون toebedeelde voormelde perceel nummer 2021 als lijdend erf, teneinde op de voor het lijdend erf minst bezwarende wijze over een door en voor rekening van de eigenaar van het heersend erf in de sloot tussen het heersend erf en het lijdend erf aan te leggen dam en een op meergemeld perceel nummer 2021 langs de ongeveer noordelijke grens van dat perceel aan te leggen slag, te kunnen gaan naar de Weverskade, zo heen als terug; zullende de kosten van het onderhoud van de hiervoor bedoelde dam en het hiervoor bedoelde slag worden gedragen en betaald door de eigenaar van het heersend erf, terwijl de eigenaar van het heersend erf niet zal behoeven bij te dragen in de kosten van het onderhoud en de eventuele vernieuwing van de brug over het Nieuwe water, voor zover dat onderhoud thans ten laste van de voormelde percelen kadastraal bekend gemeente Maasland sectie H nummers 565, 568,

569, 570, 571, 573, 574, 1735, 1736, 1738, 1841 en 2021, samen groot twintig hectaren veertien aren dertig centiareen komt.

Wijders verklaarden de comparanten Ary van der Lely Dzoon en Maarten van der Lely te zijn overeengekomen:

dat ter afscheiding van de aan elk hunner toebedeelde gedeelten van voormeld perceel nummer 565, op de grens tussen die perceelsgedeelten, een sloot zal worden gegraven, ter breedte van anderhalve meter;

dat op de grens tussen het aan de comparant Maarten van der Lely toebedeelde gedeelte van voormeld perceel nummer 565 en het aan de comparant Ary van der Lely Dzoon toebedeelde voormelde perceel nummer 1841, de bestaande sloot op een behoorlijk veekerende breedte zal worden gebracht en waar deze sloot ontbreekt een andere deugdelijke veekerende afscheiding zal worden geplaatst;

dat de kosten van het maken en onderhouden van de hiervoor bedoelde afscheidingen bij helfte zullen worden gedragen en betaald door de eigenaren van de af te scheiden gronden;

dat gedurende de tijd dat ten behoeve van het bij deze akte aan de comparant Maarten van der Lely toebedeelde perceelsgedeelte nog geen gebruik gemaakt wordt van het hiervoor als een erfdienstbaarheid gevestigde recht van weg, doch- met de daarvoor vereiste toestemming van de comparant Ary van der Lely Dzoon - gebruik gemaakt wordt van het van het thans op voormeld perceel nummer 2021 gelegen slag, hetwelk laatstgemeld perceel verbindt met de Weverskade, de comparant Maarten van der Lely voor de helft zal moeten bijdragen in de kosten van het onderhoud van dat slag en voor één/zesde gedeelte in de kosten van het onderhoud en de eventuele vernieuwing van de brug over het Nieuwe water, voor zoverre die kosten ten laste van alle hiervoor vermelde kadastrale percelen komen."

(einde aanhaling)

Nieuwe kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen

- I. Ter uitvoering aan hetgeen is overeengekomen in de hiervoor geciteerde bijlage 5 verklaren partijen dat ten behoeve van verkoper en de hierna te melden Stichting Beheer Beeldkwaliteit Wilgenrijk, aan koper worden opgelegd en door koper aanvaard de navolgende (kwalitatieve) verplichting(en) als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek:
 - a. de kwalitatieve verplichting om (indien daadwerkelijk op het verkochte aanwezig en derhalve van toepassing) de parkeerplaats casu quo parkeerplaatsen die op het verkochte zijn gerealiseerd casu quo dienen te worden gerealiseerd, een en ander zoals nader aangeduid op de aan deze akte te hechten situatietekening met nummer VK-00.01, in stand te houden (aldus niet te wijzigen of te verwijderen), alsmede het dulden van handhaving van deze kwalitatieve verplichting door de Stichting Beheer Beeldkwaliteit Wilgenrijk;

- b. de kwalitatieve verplichting om de aanwezige boom/bomen op het verkochte, een en ander zoals nader aangeduid op voormelde situatietekening, niet te wijzigen of te verwijderen, te onderhouden, als ook om handelingen na te laten die de gezondheid van de boom/bomen negatief beïnvloeden of aantasten, alsmede het dulden van handhaving van deze kwalitatieve verplichting door de Stichting Beheer Beeldkwaliteit Wilgenrijk (onder meer door het dulden van het aanbrengen van vervangende beplanting en het dulden van beheer en onderhoud van de beplanting);
- c. de kwalitatieve verplichting om (indien daadwerkelijk op het verkochte aanwezig en derhalve van toepassing) de door Verkoper te realiseren erfscheiding, een en ander zoals nader aangeduid op voormelde situatietekening, in stand te houden en niet te wijzigen, alsmede het dulden van handhaving van deze kwalitatieve verplichting door de Stichting Beheer Beeldkwaliteit Wilgenrijk (onder meer door het dulden van het aanbrengen van vervangende beplanting en het dulden van beheer en onderhoud van die beplanting);
- d. de kwalitatieve verplichting om (indien daadwerkelijk op het verkochte aanwezig en derhalve van toepassing) de (oever)beplanting en het talud die zich op het verkochte bevinden, casu quo door Verkoper vóór oplevering van de woning op het verkochte te realiseren, een en ander zoals nader aangeduid op voormelde situatietekening, in stand te houden en niet te wijzigen of te verwijderen, alsook de kwalitatieve verplichting om handelingen na te laten die de gezondheid van de (oever)beplanting negatief beïnvloeden of aantasten, alsmede het dulden van handhaving van deze kwalitatieve verplichting door de Stichting Beheer Beeldkwaliteit Wilgenrijk (onder meer door het dulden van het aanbrengen van vervangende beplanting en het dulden van beheer en onderhoud van die beplanting), ten aanzien van welke kwalitatieve verplichting voorts van toepassing is hetgeen is opgenomen in de beleidsregels omtrent onderhoud en beheer van Natuurlijke Oevers van het Hoogheemraadschap Delfland zoals van tijd tot tijd geldend (geldend op 1 januari 2022: bijlage 2 bij 'Algemene Regels Natuurvriendelijke Oevers' met kenmerk 897496);
- e. de kwalitatieve verplichting om geen rolluiken en dakkapellen aan te brengen, geen bijgebouw (zijnde bebouwing anders dan de woning) danwel op-, aan-, onder of bijgebouw aan de woning of andere opstallen (al dan niet nagelvast, waaronder ook bijvoorbeeld airconditioning units of warmtepomp units vallen) te realiseren op het Gekochte, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper. Verkoper kan aan die toestemming voorwaarden verbinden,

alsmede die verplichtingen die voortvloeien uit de hiervoor geciteerde bijlage 5.

Partijen verklaren dat de hiervoor vermelde verplichtingen ten behoeve van de verkoper en de stichting genaamd Stichting Beheer Beeldkwaliteit Wilgenrijk, statutair gevestigd te Maassluis, feitelijk adres 3147 PA Maassluis, Weverskade 110, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 62744534, hierna "de stichting" (zowel tezamen als ieder

afzonderlijk) aan koper worden opgelegd en door koper aanvaard als (kwalitatieve) verplichting(en) als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.

Verkoper verklaart de tegenover de verplichtingen staande rechten zowel voor zich als namens de stichting te aanvaarden.

- II. Ter uitvoering aan het bepaalde in artikel 22 lid 2 van de koopovereenkomst verklaren partijen dat ten behoeve van verkoper, gemeente Maassluis en/of eventueel betrokken nutsbedrijven, aan koper worden opgelegd en door koper aanvaard de navolgende (kwalitatieve) verplichting(en) als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek:
- de verplichting om te dulden dat paaltjes, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, rioleringen en pijpleidingen met toebehoren voor openbare doeleinden, obstakels in de vorm van straatpotjes, brandkranen, afsluiters, meterkasten, verdeelkasten of andere voorzieningen voor telecommunicatie en nutsvoorzieningen, apparatuur voor openbare verlichting, kasten en eventuele aanwijspaaltes, alsmede voorzieningen ten behoeve van de centrale-antenne-inrichting op, in, aan of boven het verkochte en de opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop de verkoper casu quo de gemeente Maassluis dit nodig zal achten, zonder dat verkoper gehouden is tot vergoeding van schade, veroorzaakt door het op normale en zorgvuldige wijze uitvoeren van werkzaamheden.
- Koper casu quo zijn rechtverkrijgende(n) is (zijn) verplicht om toegang te verlenen aan het personeel dat belast is met het verrichten van deze noodzakelijke werkzaamheden en om al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan. Wanneer (een van) de voornoemde voorzieningen ondergronds (is) zijn aangebracht dan mogen er ter plekke geen zware, diepwortelende gewassen worden geplaatst en geen bouwwerken of constructies dieper dan veertig centimeter onder het maaiveld in de grond worden aangebracht.
- Partijen verklaren dat de hiervoor vermelde verplichtingen ten behoeve van de verkoper, de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Maassluis, feitelijk adres 3144 BA Maassluis, Koningshoek 93.050, alsmede eventueel betrokken nutsbedrijven (zowel tezamen als ieder afzonderlijk) aan koper worden opgelegd en door koper aanvaard als (kwalitatieve) verplichting(en) als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.
- Verkoper verklaart de tegenover de verplichtingen staande rechten zowel voor zich als namens de gemeente Maassluis en de betreffende nutsbedrijven te aanvaarden.
- Verkoper kiest overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek voor de gemeente woonplaats op het adres van het kantoor van de gemeente, te weten: 3144 BA Maassluis, Koningshoek 93.050.
- Verkoper kiest overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek voor zowel verkoper als de stichting woonplaats op haar huidige voormelde kantooradres, te weten: 2015 KV Haarlem, Zenegroenkade 4.
- Waar in de hiervoor aangehaalde bepalingen instandhoudingsverplichtingen worden

bedoeld, zijn de betreffende zaken aangegeven op de aan deze akte te hechten voormelde situatietekening.

De hiervoor vermelde kwalitatieve verplichtingen zullen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en zullen mede gebonden zijn degenen die een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

Voor zover het in dit artikel bepaalde niet als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek aangemerkt kan worden, is koper verplicht het hiervoor bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van het verkochte uitdrukkelijk ten behoeve van de verkoper casu quo de stichting casu quo de gemeente aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens verkoper casu quo de stichting casu quo de gemeente te aanvaarden, onder de verplichting dat die verkrijger eveneens verplicht is het in dit artikel bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van het verkochte uitdrukkelijk ten behoeve van verkoper casu quo de stichting casu quo de gemeente aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens verkoper casu quo de stichting casu quo de gemeente aan te nemen, zulks op straffe van een door de nalatige partij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, aan verkoper casu quo de stichting casu quo de gemeente verschuldigde direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per niet nagekomen verplichting, onverminderd de bevoegdheid van vorenbedoelde gerechtigde(n) om tevens nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

Bij niet-nakoming van een of meer van voormelde opgelegde en overeengekomen verplichtingen is de betreffende partij een na schriftelijke ingebrekestelling opeisbare boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van verkoper casu quo de stichting casu quo de gemeente, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Nieuwe erfdienstbaarheden

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 22 lid 1 van de koopovereenkomst verklaren partijen hierbij over en weer ten behoeve en ten laste van:

- A. het verkochte;
- B. en alle overige woningen in het bouwplan (welk bouwplan omvat de kadastrale percelen gemeente Maassluis, sectie @ nummers @ tot en met @), te vestigen en aan te nemen de navolgende erfdienstbaarheden (voor zover dat niet reeds in eerdere akten is gebeurd):
 - 1. Gevelopeningen/licht:
de verplichting om te dulden dat de volgens het huidige bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen, balkons, ramen, lichten, vensters of andere muuropeningen hebben op kortere afstand van het eigen erf dan in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperking geldt.
 - 2. Overbouw:
de verplichting om te dulden dat bij de uitvoering van het huidige bouwplan eventueel (een) op een naastgelegen perceel te bouwen of gebouwde opstal(len) gedeeltelijk op

zijn perceel is/zijn gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij deze woning behorende leidingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht.

3. Latere uitbouw conform meerwerkoptie:

de verplichting voor de eigenaar van het verkochte om te dulden dat de eigenaar van het (naastgelegen) heersend erf een uitbouw/aanbouw realiseert die in omvang (maximaal) gelijk is aan de op het dienend erf gerealiseerde uitbouw/aanbouw, dan wel (maximaal) gelijk is aan de grotere optie, opgesomd in de koper-meerwerkkeuzelijst van de ondernemer, zoals bij verkoop van de woningen aangeboden.

Deze erfdienstbaarheid beoogt de eigenaar van een woning waarbij in het kader van het huidige bouwplan geen uitbouw/aanbouw wordt gerealiseerd en die is gelegen naast een of meerdere woningen waarbij in het kader van dit bouwplan wel een uitbouw/aanbouw wordt gerealiseerd, de mogelijkheid te geven om op een later moment toch een vergelijkbare uitbouw/aanbouw te (doen) realiseren.

Deze erfdienstbaarheid omvat tevens de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de betreffende eigenaar van het heersend erf ten behoeve van de realisatie van de uitbouw/aanbouw een deel van het buitenspouwblad doet verwijderen, zulks onder de voorwaarde dat alle schade ontstaan tijdens en na de realisering van de te bouwen uitbouw/aanbouw voor rekening en risico is van de eigenaar die de betreffende uitbouw/aanbouw realiseert.

4. Afvoer van water:

de verplichting om het overlopende water van de volgens het huidige bouwplan te bouwen opstallen overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.

5. Alle zodanige verplichtingen:

waardoor de toestand, waarin de woningen zich na afbouw van het bouwplan zullen blijken te bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft eventuele inbalking, inankering, gevelopeningen en toevoer van licht (behoudens de bevoegdheid tot het hebben van beplantingen in de tuin die niet bovenmatig veel licht wegnemen), fundering, het hebben van leidingen en voorzieningen, waaronder begrepen die voor een centraal antennesysteem en/of kabeltelevisie. Onder het vorenstaande is niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen en welke toestand niet geacht zal worden te zijn gewijzigd door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de erven, onverminderd overigens de bepalingen der Wet, daaronder begrepen de regels van het burencrecht.

Onherroepelijke volmacht

Koper verleent aan verkoper onherroepelijk volmacht (met de macht van substitutie) tot het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen

ten behoeve en ten laste van het verkochte als vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie.

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

Indien door de verkoper niet binnen twee jaar na oplevering van de woning aan de eigenaar kennis is gegeven dat van de door hem afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.

Koper is verplicht de volmacht bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van het verkochte uitdrukkelijk ten behoeve van de verkoper op te leggen, te bedingen en namens verkoper te aanvaarden, onder de verplichting dat die verkrijger eveneens verplicht is het in dit artikel bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van het verkochte uitdrukkelijk ten behoeve van verkoper aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens verkoper aan te nemen, zulks op straffe van een door de nalatige partij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, aan verkoper verschuldigde direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per niet nagekomen verplichting, onverminderd de bevoegdheid van vorenbedoelde gerechtigde(n) om tevens nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

Bij niet-nakoming van een of meer van voormelde opgelegde en overeengekomen verplichtingen is de betreffende partij een na schriftelijke ingebrekestelling opeisbare boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van verkoper, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Aanvaarding door koper

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

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

Volmachten

Van voormelde volmacht verlening door Verkoper blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die als bijlage is gehecht aan voormelde akte van levering.

@Van voormelde volmacht verlening door Koper blijkt uit een notariële akte van volmacht op @ voor @ verleden.

Woonplaats

Verkoper en koper kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Slot

Waarvan akte is verleden te @ op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hen 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 te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Daarna is de akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om

CONCEPT