

SEV/IWI/2021.4379.01  
versie d.d. : 21 mei 2025

## **LEVERING**

*(Project Galgeriet te Monnickendam, fase Hart van Gouwhaven)*

*(Projectakte van levering ter uitvoering van een koopovereenkomst in samenhang met een  
aannemingsovereenkomst)*

*Wijzigingen van deze concept-akte na ondertekening van de koopovereenkomst tengevolge van  
verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met  
nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan  
worden uitdrukkelijk voorbehouden.*

Vandaag, @, verschijnen voor mij, @, notaris te @:

1. @, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten  
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Projectontwikkeling Galgeriet  
B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres 1076 CV Amsterdam,  
IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 71185259,  
hierna te noemen: **Verkoper**, en
2. @,  
hierna @samen@ te noemen: **Koper**.

Partijen verklaren:

### **A. CONSIDERANS**

1. Verkoper heeft op het perceel grond perceel plaatselijk bekend als  
Ansjovisanker 1 en 8, Galgeriet 1 tot en met 131 (oneven), Botterkade 3 tot en  
met 25 (doorlopend) en De Troeter 2 en 12 tot en met 70 (even) te  
Monnickendam, kadastraal bekend **gemeente Monnickendam, sectie A  
nummers 4014, 4017, 4019, 4026, 4021 4024, en 4028**, samen ter grootte van  
ongeveer vijfduizend zevenhonderdzevenentwintig vierkante meter (5.727m<sup>2</sup>),  
aan welke percelen voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn  
toegekend, hierna te noemen: **het Grondperceel**, een bouwplan ontwikkeld  
onder meer bestaande uit een te realiseren gebouw, hierna te noemen: **het  
Gebouw**, onder meer omvattende:
  - a. een ondergrondse parkeergarage met daarin onder meer:
    - i. een hellingbaan vanaf de begane grond;
    - ii. eenhonderdnegen (109) parkeerplaatsen;
    - iii. negenenveertig (49) bergingen;
  - b. commerciële ruimten;
  - c. een woonblok met drieëntwintig (23) woningen (Blok A);

- d. een woonblok met negenenveertig (49) woningen (Blok B1);
  - e. een woonblok met zestien (16) woningen (Blok B2);
  - f. een woonblok met dertig (30) woningen (Blok C);
  - g. een op de eerste (1<sup>ste</sup>) verdieping, tussen Blok A en Blok C gelegen binnenterrein, bestaande uit onder meer:
    - (i) (loop)paden/trappen en bijbehorende bestrating;
    - (ii) groenvoorzieningen en bijbehorende wortel- en waterwering en installaties voor buffering, afwatering en irrigatie, bestemd voor het gebruik van de woningen in Blok A en Blok C;
  - h. een binnenterrein, gelegen op de begane grond, bestaande uit onder meer:
    - (i) (loop)paden en bijbehorende bestrating;
    - (ii) groenvoorzieningen en bijbehorende wortel- en waterwering en installaties voor buffering, afwatering en irrigatie, waaronder ook begrepen de (niet toegankelijke) groendaken op de hierna te noemen fietsenstallingen, bestemd voor het gebruik van de woningen in Blok B;
  - i. een fietsenstalling bestemd voor de woningen in Blok A, Blok C en Blok B2;
  - j. een fietsenstalling bestemd voor de woningen in Blok B1, hierna te noemen: **het Gebouw**.
2. Verkoper en Koper hebben met elkaar een koopovereenkomst, hierna te noemen: **de Koopovereenkomst**, gesloten met betrekking tot de (ver)koop van: [#] te noemen: **het Verkochte**.
  3. Koper heeft in samenhang met de Koopovereenkomst een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**, gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Bouwbedrijf M.J. de Nijs & Zonen B.V., statutair gevestigd te Warmenhuizen, met adres 1749 CA Warmenhuizen, Nederland, Oudewal 21, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 37047838, hierna te noemen: **de Aannemer**. In de Aannemingsovereenkomst is vastgelegd dat de Koper de Aannemer opdracht heeft gegeven om namens Koper een appartement met bijbehoren te realiseren, welke opdracht de Aannemer heeft aanvaard.
  4. Van de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst blijkt uit twee (2) onderhandse akten die berusten ten kantore van Westvaer B.V., hierna te noemen: **Westvaer**.
  5. Partijen wensen door middel van deze akte uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst.

6. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning(en) voor het Gebouw is casu quo zijn verleend en formele rechtskracht heeft casu quo hebben verkregen.

## **B. INFORMATIE VERKOCHTE/GRONDPERCEEL**

### **Artikel 1. Voorafgaande verkrijging**

Verkoper heeft het Grondperceel verkregen:

1. voor wat betreft de perceelnummers 4014, 4017, 4024 (destijds genummerd 4002, 3294 en 3175), door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op eenendertig oktober tweeduizend vierentwintig (31-10-2024) in deel 89802 nummer 44, van een afschrift van de akte van levering op eenendertig oktober tweeduizend vierentwintig (31-10-2024) verleden voor mr. J.H.J.A. Hofstee, notaris te Edam-Volendam, hierna te noemen: **de Akte 89802/44**;
2. voor wat betreft de perceelnummers 4026, 4019 en 4021, door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op zevenentwintig januari tweeduizend vijftientwintig (27-01-2025) in deel 90434 nummer 135, van een afschrift van de akte van levering op zevenentwintig januari tweeduizend vijftientwintig (27-01-2025) verleden voor mr. S.L. Korver, notaris te Beverwijk, hierna te noemen: **de Akte 90434/135**, en
3. wat betreft het perceelnummer 4028 (destijds genummerd 3407), mede in verband met de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op tien januari tweeduizend vijftientwintig (10-01-2025) in deel 90329 nummer 147, van een afschrift van de akte van (na)levering op negen januari tweeduizend vijftientwintig (09-01-2025) verleden voor mr. J.H.J.A. Hofstee, notaris te Edam-Volendam.

### **Artikel 2. Splitsing in appartementsrechten**

1. Bij de akte van splitsing in appartementsrechten, op achtentwintig maart tweeduizend vijftientwintig (28-03-2025) verleden voor mr. K. de Jongh, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op één april tweeduizend vijftientwintig (01-04-2025) in deel 90889 nummer 25, mede in verband met de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op één april tweeduizend vijftientwintig (01-04-2025) in deel 90904 nummer 101, van een afschrift van de akte bekrachtiging akte van hoofdsplitsing, akten van ondersplitsing in appartementsrechten en akten van levering, op één april tweeduizend vijftientwintig (01-04-2025) verleden voor mr. K. de Jongh, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, alsmede in verband met de inschrijving in de

openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @, van een afschrift van de akte van wijziging hoofdsplitsing op @ verleden voor mr. K. de Jongh, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, hierna te noemen: **de Akte van Hoofdsplitsing**, is het Grondperceel en het daarop te realiseren gebouw gesplitst in zeven (7) (hoofd)appartementenrechten.

**@variabel blok A (bnrs A-34 t/m A-41, A-75 t/m A-82 en A-112 t/m A-118)**

2. Bij de akte van (onder)splitsing in appartementenrechten, op @ verleden voor mr. K. de Jongh, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @, hierna te noemen: **de Akte van Ondersplitsing**, is het hoofdappartementenrecht met indexnummer A-87 vervolgens gesplitst in (onder)appartementenrechten, bij welke (onder)splitsing in appartementenrechten (onder meer) het Verkochte is ontstaan.

**@einde variabel blok A (bnrs A-34 t/m A-41, A-75 t/m A-82 en A-112 t/m A-118)**

**@variabel blok B (bnr B-2 t/m B-4, B16 t/m B-19, B57 t/m B-60, B98 t/m 101 en B-119)**

2. Bij de akte van (onder)splitsing in appartementenrechten, op @ verleden voor mr. K. de Jongh, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @, hierna te noemen: **de Akte van Ondersplitsing**, is het hoofdappartementenrecht met indexnummer A-6 vervolgens gesplitst in (onder)appartementenrechten, bij welke (onder)splitsing in appartementenrechten (onder meer) het Verkochte is ontstaan.

**@einde variabel blok B (bnr B-2 t/m B-4, B16 t/m B-19, B57 t/m B-60, B98 t/m 101 en B-119)**

**@variabel blok C (bnrs C-47 t/m 51 en C-88 t/m C-92)**

2. Bij de akte van (onder)splitsing in appartementenrechten, op achtentwintig maart tweeduizend vijftientwintig (28-03-2025) verleden voor mr. K. de Jongh, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op eenentwintig maart tweeduizend vijftientwintig (31-03-2025) in deel 90879 nummer 10, mede in verband met voormelde akte van bekrachtiging akte van hoofdsplitsing, akten van ondersplitsing in appartementenrechten en akten van levering (deel 90904 nummer 101), hierna te noemen: **de Akte van Ondersplitsing**, is het hoofdappartementenrecht met indexnummer A-7 vervolgens gesplitst in

(onder)appartementsrechten, bij welke (onder)splitsing in appartementsrechten (onder meer) het Verkochte is ontstaan.

**@einde variabel blok C (bnrs C-47 t/m 51 en C-88 t/m C-92)**

### **Artikel 3. Publiekrechtelijke beperkingen**

1. Op het Grondperceel rust:
  - a. voor wat betreft perceelnummer 4014, 4017, 4019, 4024 en 4026 volgens de kadastrale registratie de navolgende publiekrechtelijke beperking:  
**"Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken** Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming  
**Betrokken bestuursorgaan** Provincie Noord-Holland  
**Afkomstig uit stuk** Hyp4 80564/7 **Ingeschreven op** 05-02-2021 om 11:44  
*Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)";*
  - b. voor wat betreft perceelnummer 4017 volgens de kadastrale registratie de navolgende publiekrechtelijke beperking:  
**"Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken** Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)  
**Betrokken bestuursorgaan** Gemeente Waterland  
**Datum in werking** 27-02-2020 **Datum beëindiging** 27-02-2030  
**Afkomstig uit stuk** Hyp4 85334/113 **Ingeschreven op** 07-11-2022 om 13:46  
*Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)*  
*Datum kenbaarheid: 11-03-2020*  
**Overig stuk** Hyp4 85334/114 **Ingeschreven op** 07-11-2022 om 13:48  
*Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)*  
*Datum kenbaarheid: 11-03-2020;*
  - c. voor wat betreft de perceelnummers 4021 en 4028 volgens de kadastrale geen publiekrechtelijke beperkingen.
2. Blijkens het aan deze akte gehechte collegebesluit heeft de Gemeente Waterland voornoemd voorkeursrecht zoals gevestigd op de kadastrale percelen 4017 en 4018 (beiden ontstaan uit perceel 3294), 3199, 3291, 3955, 3957, 3059, 3223 en 3378 ingetrokken en kan deze aantekening derhalve komen te vervallen.
3. Op het Verkochte rusten volgens de kadastrale geen publiekrechtelijke beperkingen

### **Artikel 4. Belemmeringenwet Privaatrecht. Opstalrechten**

1. Het Grondperceel is, wat betreft het perceel met kadastraal nummer 4024, belast met:

- a. een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel, ten behoeve van Provinciale, Regionale en Gemeentelijke Nutsbedrijven;
- b. een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel, ten behoeve van Gemeente Waterland;
- c. een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel, ten behoeve van KPN B.V.,

zulks blijkens de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Alkmaar) op drie september negentienhonderdzesenzeventig (03-09-1976) in deel 3393 nummer 72.

2. Het Grondperceel is, in het kader van de realisatie van het Gebouw, belast met:
  - a. een zelfstandige recht van (hoofd)opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van de stichting Stichting WKO Installatie Project Galgeriet, gevestigd bij de akte vestiging recht van hoofdopstal op veertien maart tweeduizend vijftientwintig (14-03-2025) verleden voor mr. K. de Jongh, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, hierna te noemen: **de Akte WKO Installatie**, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op zeventien maart tweeduizend vijftientwintig (17-03-2025) in deel 90780 nummer 61, hierna te noemen: **het Opstalrecht WKO Installatie**, en
  - b. een zelfstandige recht van (onder-)opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van @, gevestigd bij de akte @ op @ verleden voor mr. @K. de Jongh, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, hierna te noemen: **de Akte Vaanster**, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @, hierna te noemen: **het Opstalrecht WKO Vaanster@**.

### **C. LEVERING**

#### **Artikel 1. Levering**

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

#### **Artikel 2. Koopsom en kwijting**

1. De Koopovereenkomst is aangegaan voor een koopprijs van @, inclusief omzetbelasting, hierna te noemen: **de Koopprijs**.

De door Koper ingevolge de Aannemingsovereenkomst verschuldigde aanneemsom blijkt uit de Aannemingsovereenkomst.

2. Koper heeft vóór het ondertekenen van de onderhavige akte gestort op één van de kwaliteitsrekeningen van Westvaer:
  - a. de Koopprijs, en
  - b. de overige blijkens de door Westvaer opgestelde nota van afrekening door Koper verschuldigde bedragen.
3. De betaling van de nog te vervallen termijnen van de Aannemingsovereenkomst en de betaling of verrekening van het eventuele meer- en minderwerk zal geschieden naar mate de bouw vordert, conform het termijnschema zoals opgenomen in de Aannemingsovereenkomst.
4. Verkoper is akkoord met de door Westvaer ten behoeve van Verkoper opgestelde nota van afrekening. Koper is akkoord met de door Westvaer ten behoeve van Koper opgestelde nota van afrekening.
5. Verkoper verleent hierbij kwijting aan Koper voor de betaling van de Koopprijs en de overige blijkens de door Westvaer opgestelde nota van afrekening door Koper aan Verkoper verschuldigde bedragen.

### **Artikel 3. Kosten**

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

### **Artikel 4. Overige bepalingen**

#### 4.1 Juridische leveringsverplichting

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

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

#### 4.2 Feitelijke leveringsverplichting

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

#### 4.3 Cessie

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

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

#### 4.4 Continuering overeenkomst

1. Voor zover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen partijen van kracht hetgeen ter zake deze koop overigens is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden en dat eventuele opschortende voorwaarden geacht worden te zijn vervuld dan wel zijn komen te vervallen, in verband waarmee partijen de Koopovereenkomst hierbij bekrachtigen, zulks voor zover nodig voor de geldigheid daarvan.
2. Partijen verwijzen uitdrukkelijk naar hetgeen is opgenomen in artikel @ van de Koopovereenkomst, waarin voorkomt het navolgende woordelijk luidend:

**"Artikel @@ Recht van koop en gebruik tijdelijke stallingsplaats (bwnrs @@ )**

*Voor de (toekomstige) eigenaren van een appartement in het project 'Hart van Gouwhaven' zal een gebouwde stallingsplaats gereserveerd worden in het naastgelegen, toekomstig plan 'Havenzicht' (fase 2 van project Gouwhaven). Deze reservering geeft de Koper – gezamenlijk met de andere (toekomstige) eigenaren van een appartement in het project 'Hart van Gouwhaven' – een eerste recht van koop op één (1) stallingsplaats ten behoeve van één (1) persoonsauto. Na de start verkoop van Havenzicht, zal Koper benaderd worden door Verkoper, of Koper een stallingsplaats wenst te kopen à € 35.000 inclusief omzetbelasting.*

*Het is Koper bekend dat de parkeervoorziening in Havenzicht reeds is vormgegeven, maar dat Koper nog geen aanspraak kan maken op een specifieke stallingplaats in de parkeervoorziening van Havenzicht. Een verdeling c.q. toewijzing van stallingplaatsen zal plaatsvinden door Verkoper bij het aangaan van een koopovereenkomst ten behoeve van een stallingplaats. Koper kan gebruik maken van dit voorkeursrecht tot uiterlijk 1,5 maand na de gedane aanbieding voor bovengenoemde prijs. Koper is niet verplicht tot koop*



van deze stallingsplaats. Het is Koper bekend dat zij bij oplevering van het appartement/de woning geen parkeergelegenheid tot haar beschikking heeft, indien Koper geen gebruik maakt van het recht om een parkeerplaats te kopen. Koper aanvaardt dit.

Na de 1,5 maand aanbiedingstermijn vervalt het eerste recht van koop en mag de prijs door Verkoper aangepast worden en zal Verkoper niet langer een stallingplaats voor Koper reserveren. Het staat Verkoper alsdan vrij om de stallingplaats(en) aan derden aan te bieden en te verkopen.

De Kopers die gebruik maken van hun voorkeursrecht krijgen, vanaf het moment van oplevering van het appartement in Hart van Gouwhaven tot de ingebruikname van de gebouwde stallingsplaats in Havenzicht, de beschikking over één tijdelijke, gratis parkeerplaats. Deze bevindt zich óf in de garage van plan "Hart van Gouwhaven" of op maaiveld op een nog nader te bepalen plek binnen project Gouwhaven. De ligging in de garage van 'Hart van Gouwhaven' of op maaiveld is afhankelijk van het gekochte bouwnummer. Voor de bouwnummers @@ zijn er vanaf het moment van oplevering van het appartement in Hart van Gouwhaven tot aan de ingebruikname van de garage in 'Havenzicht' plekken (maximaal 1 parkeerplaats per appartement) gereserveerd in de garage van het plan 'Hart van Gouwhaven'. Op het moment dat de garage 'Havenzicht' in gebruik wordt genomen, vervalt per direct het gebruik van de parkeerplaats in de garage 'Hart van Gouwhaven'. Dit gebruiksrecht eindigt van rechtswege uiterlijk op [●31 december 2029] zonder dat opzegging is vereist. Indien op het moment van verstrijken voorzienbaar is dat de garage in Havenzicht binnen afzienbare tijd zal worden gerealiseerd, treden Koper en Verkoper in overleg of het mogelijk is om de looptijd van het gebruiksrecht te verlengen.

Voor de bouwnummers @@ zijn er vanaf het moment van oplevering van het appartement in Hart van Gouwhaven tot aan de ingebruikname van de garage in 'Havenzicht' plekken (maximaal 1 parkeerplaats per appartement) gereserveerd op maaiveld in de nabijheid van 'Hart van Gouwhaven'. Op het moment dat de garage 'Havenzicht' in gebruik wordt genomen, vervalt per direct het gebruik van de parkeerplaats op maaiveld niveau in de nabijheid 'Hart van Gouwhaven'. Dit gebruiksrecht eindigt van rechtswege uiterlijk op [●31 december 2029] zonder dat opzegging is vereist. Indien op het moment van verstrijken voorzienbaar is dat de garage in Havenzicht binnen afzienbare tijd zal worden gerealiseerd, treden Koper en Verkoper in overleg of het mogelijk is om de looptijd van het gebruiksrecht te verlengen.

#### **Artikel @@ Parkeerregime Gemeente Waterland**

*Koper is er van op de hoogte dat parkeren in de openbare ruimte van project Gouwhaven niet is toegestaan. In het (nog in te voeren) parkeerregime zullen geen ontheffingen c.q. vergunningen worden verstrekt voor zgn. 'straatparkeren' aan bewoners van de koopwoningen. Dit geldt niet alleen voor het eerste voertuig maar ook voor tweede en volgende voertuigen."*

#### **D. BIJZONDERE BEPALINGEN**

##### **Artikel 1. Splitsingsreglement**

1. Op het Verkochte is van toepassing:
  - a. het reglement van splitsing bestaande uit het bijzondere reglement van splitsing, vastgesteld bij de Akte van Hoofdsplitsing welke op heden ingeschreven zal worden in de openbare registers voor registergoederen, waarin van toepassing is verklaard het modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij akte verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017) verleden, ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017) in deel 72212 nummer 160, en  
**@variabel Blok A (bnrs A-34 t/m A-41, A-75 t/m A-82 en A-112 t/m A-118)**
  - b. het reglement van ondersplitsing bestaande uit het bijzondere reglement van ondersplitsing, vastgesteld bij akte de Akte van Ondersplitsing (deel @, nummer @), waarin van toepassing is verklaard het "Modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten" van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij akte verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, op zes juni tweeduizend achttien (06-06-2018) verleden, ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op zeven juni tweeduizend achttien (07-06-2018) in deel 73341 nummer 90.  
**@variabel Blok A (bnrs A-34 t/m A-41, A-75 t/m A-82 en A-112 t/m A-118)**  
**@einde variabel Blok B (bnr B-2 t/m B-4, B16 t/m B-19, B57 t/m B-60, B98 t/m 101 en B-119)**
  - b. het reglement van ondersplitsing bestaande uit het bijzondere reglement van ondersplitsing, vastgesteld bij akte de Akte van Ondersplitsing (deel @, nummer @), waarin van toepassing is verklaard het "Modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten" van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij akte verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, op zes juni tweeduizend achttien (06-06-2018) verleden, ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op zeven juni tweeduizend achttien (07-06-2018) in deel 73341 nummer 90.

**@einde variabel Blok B (bnr B-2 t/m B-4, B16 t/m B-19, B57 t/m B-60, B98 t/m 101 en B-119)**

**@variabel Blok C (bnrs C-47 t/m 51 en C-88 t/m C-92)**

- b. het reglement van ondersplitsing bestaande uit het bijzondere reglement van ondersplitsing, vastgesteld bij akte de Akte van Ondersplitsing (deel 90879, nummer 10), waarin van toepassing is verklaard het "Modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten" van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij akte verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, op zes juni tweeduizend achttien (06-06-2018) verleden, ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op zeven juni tweeduizend achttien (07-06-2018) in deel 73341 nummer 90.

**@einde variabel Blok C (bnrs C-47 t/m 51 en C-88 t/m C-92)**

2. Koper heeft een exemplaar van deze reglementen ontvangen en aanvaardt de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen.
3. Koper wordt van rechtswege lid van:
  - a. "Vereniging van Eigenaars van het gebouw Hart van Gouwhaven Ansjovisanker 1, 7 en 8, Galgeriet 1 – 131 (oneven), Botterkade 3 – 25 (doorlopend) De Troeter 2 en 12-70 (even) te Monnickendam", en

**@variabel blok A**

- b. "Vereniging van Eigenaars Hart van Gouwhaven Woningen Blok A, Botterkade 3 tot en met 25 (doorlopend) te Monnickendam";

**@einde variabel blok A**

**@variabel blok B**

- b. "Vereniging van Eigenaars Hart van Gouwhaven Woningen Blok B2, Galgeriet 99 tot en met 129 (oneven) te Monnickendam";

**@einde variabel blok B**

**@variabel blok C**

- b. "Vereniging van Eigenaars Hart van Gouwhaven Woningen Blok C, De Troeter 12 tot en met 70 (even) te Monnickendam";

**@einde variabel blok C**

hierna (samen) te noemen: **de VvE**, en is diensgevolge verplicht tot naleving van de bepalingen van de splitsingsreglementen inclusief de daarin opgenomen bepalingen omtrent de VvE, en de eventuele huishoudelijke reglementen.

4. Aangezien de VvE zeer recent is opgericht, zijn er (nog) geen reserve- en/of onderhoudsfondsen. Gelet hierop is er dan ook geen opgave van het bestuur van de VvE zoals bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek

omtrent de eventuele achterstand in betaling van de bijdragen, de schulden waarvoor de verkrijger aansprakelijk zal zijn, de hoogte van het reservefonds en de schulden van de VvE. Partijen stemmen hiermee uitdrukkelijk in.

5. Overeenkomstig het bepaalde in artikel @ van de Koopovereenkomst heeft Koper, via de door Westvaer ten behoeve van Koper opgestelde nota van afrekening, als eerste bijdrage in de aanvangskosten van de Vereniging van Eigenaars een bedrag van @ voldaan.

## **Artikel 2. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen**

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

- a. de Akte 89802/44, waarin (met betrekking tot het Grondperceel nummers 4014, 4017 en 4024 (destijds genummerd 4002, 3294 en 3175)) onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

*"Ten aanzien van bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar de volgende akten:*

- **voor wat betreft perceel 3175** (thans bekend perceelnummer 4024):  
*naar voormelde titel van aankomst, (deel 6409 nummer 55), waarin onder meer voorkomt, woordelijk luidende:*

*"BEKENDE ERFDIENSTBAARHEDEN, ZAKELIJKE RECHTEN EN BEDINGEN.*

*De comparanten verklaarden hierna het volgende.*

*I. In gemelde aankomstitel de dato drie september negentienhonderd zesenzeventig is onder meer woordelijk het volgende vermeld:*

*"Artikel 6:*

*De gemeente Monnickendam bedingt te harer behoefte een zakelijk recht als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht, welk omvat de bevoegdheid voor de gemeente tot het doen leggen, hebben, controleren, onderhouden, herstellen, vervangen en vernieuwen van rioleringswerken in de overgedragen grond van zodanige aard en omvang als de gemeente Monnickendam in verband met haar rioleringsstelsel thans nodig acht of te eniger tijd nodig zal achten.*

*Voorts bedingt de gemeente Monnickendam ten behoeve van het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie (PTT) en de provinciale, regionale en gemeentelijke nutsbedrijven een zakelijk recht als hiervoor vermeld, strekkende tot het aanbrengen, hebben, houden, onderhouden, repareren, vervangen en verwijderen van draadomroep-, telefoon- en*

televisiegeleidingen, manipulatiekasten, kabels, putten, leidingen, buizen en dergelijke in de overgedragen grond.

De bij dit artikel bedongen zakelijke rechten zijn altijddurend en niet opzegbaar.";

- b. de Akte 90434/135, waarin (met betrekking tot het Grondperceel nummers 4021, 4026 en 4019) onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende: "Ten aanzien van bijzondere lasten en beperkingen voor wat betreft **perceel 3 (thans bekend perceelnummer 4019 (destijds genummerd 3293))** wordt verwezen naar de aankomsttitel (4243/26), waarin woordelijk staat vermeld:

"In verband met het onder 3 en 4 bepaalde wordt verwezen naar de genoemde akte verleden voor notaris P.W. Strootman, waarin het navolgende woordelijk wordt ontleend:

Artikel 6: Ten behoeve van de aangrenzende openbare wegen, straten en terreinen, kadastraal bekend als Gemeente Monnickendam sectie A nummer 2694, voor zover thans aan de Gemeente Monnickendam in eigendom toebehorende en ten laste van het bij deze verkochte industrieterrein, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid welke het recht geeft aan de eigenaren van de heersende erven in het bijzonder aan de gemeente, tot het leggen, hebben, controleren, herstellen en vervangen van rioleringsbuizen in de bij deze verkochte grond, in zodanige omvang en zodanig aantal als naar oordeel van Burgemeester en Wethouders aan de Gemeente in verband met het rioleringsstelsel der gemeente thans nodig is of te eniger tijd nodig zal blijken te hebben.

(...)

Artikel 8: de kopers is voor zover niet anders is bepaald in verzuim, door enkel verloop van de termijn of de daad zelve, zonder dat enige ingebrekestelling of soortgelijke akte nodig zal zijn.";

- c. de Koopovereenkomst, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

**"Artikel @@ Collectieve duurzame energie-installatie**

Verhuur warmtepomp c.a.

Vaanster V B.V. (nader te noemen Vaanster) heeft in de door U gekochte Woning/Ruimte een Apparatuur geplaatst zoals gespecificeerd in de Huurovereenkomst bijlagen Product- en tariefblad.

Vóór de levering van de Woning/Ruimte zult u met Vaanster voor de Apparatuur een Huurovereenkomst sluiten conform het Huurovereenkomst met bijbehorende Algemene bepalingen Huurovereenkomst Warmtepomp c.a. waarvan de tekst met bijlagen aan u ter beschikking zijn gesteld. U heeft deze

gelezen en verklaart daarmee akkoord te zijn. De Maandelijkse huurtarief staat vermeld in het Product- en tariefblad behorende bij de Huurovereenkomst.

#### *Sluiten Huurovereenkomst*

U koper (van de Woning/Ruimte) bent verplicht vóórdát de Woning/Ruimte aan u ter beschikking wordt gesteld, de Huurovereenkomst met Vaanster te sluiten door aanmelding via de website van Vaanster.

#### *Boetebeding:*

Indien koper in gebreke blijft met zijn verplichting tot het sluiten van de huurovereenkomst met Vaanster, dan wel in strijd met zijn verplichting wel energie zal betrekken van een derde partij dan wel zelf energie zal opwekken, is koper een direct opeisbare boete verschuldigd aan Vaanster ten bedrage van € 100,-- per dag per woning/ appartementsrecht dat koper in strijd handelt met deze verplichtingen. Deze boete is gemaximaliseerd op €5000,--.

Bovenstaande geldt als een derdenbeding ten behoeve van Vaanster.

#### *Kettingbeding*

De hierboven genoemde bepalingen en deze bepaling dienen bij elke verkoop of vestiging van een zakelijk recht, met uitzondering van vestiging van een hypotheekrecht, in de leveringsakte als kettingbeding te worden opgenomen, uit te werken door de notaris, en te worden aanvaard door de verkopende partij ten behoeve van Vaanster (dan wel diens rechtsopvolger).

In geval van niet of niet behoorlijke nakoming van deze verplichting verbeurt de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsopvolgers die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5000,--) per Woning/Ruimte ten behoeve van Vaanster (dan wel diens rechtsopvolger), met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

Het vorenstaande geldt ingeval van niet nakoming van de opleggingsverplichting aan een rechtsopvolger uit hoofde van voormeld kettingbeding, ongeacht of die niet nakoming toerekenbaar is of niet.

#### *Levering "ZLT"-warmte (indien van toepassing)*

De Apparatuur is aangesloten op het zogenoemde ZLT-warmte (ZLT= zeer lage temperatuur-warmte) bronnet hetgeen door Vaanster is aangelegd. U dient hiervoor een leveringsovereenkomst met Vaanster te sluiten, teneinde deze ZLT-warmte te mogen afnemen.

De levering van ZLT-warmte vindt plaats conform Warmtewet tarieven. Het tarief voor ZLT-warmte bestaat uitsluitend uit een vastrecht-deel en geen variabel-verbruiksdeel. Het vastrecht-deel wordt onafhankelijk van de feitelijke

*afname in rekening gebracht. Het tarief worden jaarlijks aangepast als aangegeven in de Leveringsovereenkomst.*

#### *Sluiten leveringsovereenkomst*

*Huurder is verplicht vóórdat het gehuurde ter beschikking wordt gesteld, de Leveringsovereenkomst met Vaanster te sluiten door aanmelding via de website, Huurder verklaart kennis te hebben genomen van de tekst van de Leveringsovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen en daarmee in te stemmen.*

#### *Uitgangspunten*

*In een bijlage bij de Leveringsovereenkomst staan de technische uitgangspunten voor de levering van ZLT-warmte door Vaanster.*

*Het is koper van de woning niet toegestaan energie in welke vorm dan ook voor verwarming en/of koeling en verwarming van tapwater van derden te betrekken of zelf op te wekken. Met uitzondering van kleinschalige energiebehoefte zoals mobiele airco tijdens warme dagen, elektrische badkamer radiator/paneel, Quooker, close in boiler.*

#### *Toestemming verstrekking NAW gegevens*

*Koper verleend toestemming aan diens verkoper teneinde zijn NAW-gegevens (naam, adres, telefoonnummer en email adres) te verstrekken aan Vaanster zodat Vaanster in contact kan treden met betrekking tot het sluiten van de Huur- / Leveringsovereenkomst."*

#### *Derdenwerking. Kettingbeding artikel @ van de Koopovereenkomst*

1. Als gevolg van het hiervoor in artikel @ van de Koopovereenkomst genoemde, is Koper is jegens Verkoper en Vaanster, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 Burgerlijk Wetboek, bedingt, verplicht om de in artikel @ van de Koopovereenkomst (zoals hiervoor geciteerd) vermelde verplichtingen en het in dit artikellid bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van Vaanster een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijfduizend euro (€ 5000,--) per Woning/Ruimte (zoals gedefinieerd in artikel @ van de Koopovereenkomst) voor iedere overtreding.

Indien een rechthebbende van het Verkochte heeft overgedragen met inachtneming van het bepaalde in dit artikel, dan is die rechthebbende jegens de Verkoper en Vaanster bevrijd van en gekweten voor de in dit artikel vermelde verplichtingen.

2. De verschuldigdheid van een boete laat onverlet de verplichting tot nakoming van het beding waaraan het boetebeding verbonden is.

**"Artikel @@ Zelfbewoningsplicht"**

Om te voorkomen dat nieuwbouwwoningen (zowel betaalbare koopwoningen als vrijesectorwoningen) worden opgekocht met een speculatief oogmerk, voert de gemeente Waterland een zelfbewoningsplicht in. De koper wordt verplicht gedurende een bepaalde periode na oplevering de woning zelf te bewonen. Deze zelfbewoningsplicht zal worden opgenomen in anterieure overeenkomsten en geldt voor een periode van tien jaar na oplevering van de woning. Het staat de eigenaar te allen tijde vrij om de woning te verkopen, ook binnen de termijn van tien jaar, mits de eigenaar middels een kettingbeding de zelfbewoningsverplichting oplegt aan de opvolgend koper om de woning zelf te bewonen (en dus niet te verhuren) voor de resterende termijn. Bij het opleggen van de zelfbewoningsplicht dienen de onderstaande uitzonderingen opgenomen te worden in de overeenkomst:

- eigenaren mogen verhuren aan een eerste- en/of tweedegraads familielid;
- verhuur aan derden is mogelijk bij een tijdelijk verblijf in het buitenland van minimaal 3 maanden en maximaal 2 jaar;
- eigenaren mogen de woning verhuren als de totale huurprijs niet boven de grens voor middeldure huur uitkomt. Voor de maximale huurprijs wordt verwezen naar het Beleidsstuk 30-30-40, welke is opgenomen in bijlage 6 van de Nota Grondbeleid van de gemeente Waterland;
- voor bijzondere gevallen kan worden afgeweken als het verhuurverbod het doel en de strekking daarvan onvoorziene en onredelijk benadelende gevolgen met zich meebrengt.

In geval van schending van de zelfbewoningsplicht, is koper een direct opeisbare boete verschuldigd aan de gemeente ad vijftigduizend euro (€ 50.000,00), onverminderd het recht van de gemeente om (aanvullende) schadevergoeding te vorderen van koper. Dit bedrag is koper gehouden ineens te betalen op eerste aanzegging daartoe door de gemeente. Ook is koper in geval van schending van de zelfbewoningsplicht gehouden om



het onrechtmatige handelen te beëindigen en zich (weer) te houden aan de zelfbewoningsplicht.";

- d. de Akte WKO Installatie, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

**"1. DEFINITIES**

1. Tenzij uit de Akte uitdrukkelijk anders blijkt en naast de elders in de Akte vermelde definities, hebben in de Akte de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:"

Enzovoorts.

"- **Eigenaar:**

de Perceeleigenaren dan wel diens rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel ten aanzien van de Onroerende Zaak;"

Enzovoorts.

"- **Gebouwen:**

de in, op en/of boven de Gronden en de Toekomstige Gronden te (doen) realiseren deel van de gebouwen in het Project, die zullen bestaan uit appartementencomplexen bestemd voor woningen, commerciële ruimten en parkeerplaatsen en uit grondgebonden woningen;

- **Gronden:**

de Gronden Galgeriet en de Gronden Gemeente, tezamen.

- **Gronden BPD:**

het registergoed, waartoe BPD gerechtigd is, waarop en waarin (een gedeelte van) de Gebouwen worden gerealiseerd, dat bestaat uit percelen grond, aan te merken als een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, gelegen te Monnickendam aan en nabij de Ansjovisanker/Galgeriet, ook bekend als Project Galgeriet, schetsmatig weergegeven op de tekening die als Bijlage 1 aan deze Akte wordt gehecht en kadastraal bekend als gemeente Monnickendam, sectie A, nummer 3471, ter grootte van vijfhonderdnegentien vierkante meter (519 m2);

- **Gronden Galgeriet:**

het registergoed, waartoe Galgeriet gerechtigd is, waarop en waarin (een gedeelte van) de Gebouwen worden gerealiseerd, dat bestaat uit percelen grond, deels aan te merken als een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968 en deels aan te merken als bebouwd terrein, Monnickendam aan en

nabij de Ansjovisanker/Galgeriet, ook bekend als Project Galgeriet, schetsmatig weergegeven op de tekening die als Bijlage 1 aan deze Akte wordt gehecht en kadastraal bekend als **gemeente**

**Monnickendam, sectie A nummers:**

- \* **3381**, ter grootte van tweeduizend éénhonderdvijf vierkante meter (2.105 m<sup>2</sup>), welk perceel is belast met een zakelijke recht als bedoeld artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van De Gemeente;
- \* **3296**, ter grootte van drieënzeventig vierkante meter (73 m<sup>2</sup>);
- \* **3199**, ter grootte van honderdachtentachtig vierkante meter (188 m<sup>2</sup>), welk perceel is belast met een zakelijke recht als bedoeld artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de publiekrechtelijk rechtspersoon: Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- \* **3996**, ter grootte van (ongeveer) vierhonderdvijftien vierkante meter (415 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend;
- \* **3649**, ter grootte van éénuizend vierhonderdzestig vierkante meter (1.460 m<sup>2</sup>);
- \* **3352**, ter grootte van drieëndertig vierkante meter (33 m<sup>2</sup>), welk perceel is belast met:
  - een zakelijke recht als bedoeld artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Provinciale, Regionale en Gemeentelijke Nutsbedrijven;
  - een zakelijke recht als bedoeld artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente;
  - een zakelijke recht als bedoeld artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: KPN B.V.;
- \* **3650**, ter grootte van vijftien vierkante meter (15 m<sup>2</sup>)
- \* **4015**, ter grootte van (ongeveer) éénuizend éénhonderdvierendertig vierkante meter (1.134 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend;

- \* **3997**, ter grootte van (ongeveer) tweehonderdvier vierkante meter (204 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend;
- \* **4025**, ter grootte van (ongeveer) tweehonderdeenzeventig vierkante meter (271 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend;
- \* **3454**, ter grootte van twaalf vierkante meter (12 m<sup>2</sup>), welk perceel is belast met:
  - een zakelijke recht als bedoeld artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Provinciale, Regionale en Gemeentelijke Nutsbedrijven;
  - een zakelijke recht als bedoeld artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente;
  - een zakelijke recht als bedoeld artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: KPN B.V.;
- \* **4018**, ter grootte van (ongeveer) éénhonderdtwee vierkante meter (102 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend;
- \* **4020**, ter grootte van (ongeveer) dertig vierkante meter (30 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend;
- \* **4028**, ter grootte van (ongeveer) vierentwintig vierkante meter (24 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend;
- \* **4014**, ter grootte van (ongeveer) tweeduizend zevenhonderdtweeën-vijftig vierkante meter (2.752 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend;
- \* **4017**, ter grootte van (ongeveer) negenhonderdeenentachtig vierkante meter (981 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend;
- \* **4019**, ter grootte van (ongeveer) vijfhonderdzevenenzeventig vierkante meter (577 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend;

- \* **4026**, ter grootte van (ongeveer) negenenennegentig vierkante meter (99 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend;
- \* **4021**, ter grootte van (ongeveer) negenhonderdvijftien vierkante meter (915 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend;
- \* **4024**, ter grootte van (ongeveer) driehonderdnegenennegentig vierkante meter (399 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend, welk perceel is belast met:
  - een zakelijke recht als bedoeld artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Provinciale, Regionale en Gemeentelijke Nutsbedrijven;
  - een zakelijke recht als bedoeld artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente;
  - een zakelijke recht als bedoeld artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: KPN B.V.;
- \* **3999**, ter grootte van (ongeveer) éénhonderdacht vierkante meter (108 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend;
- \* **4022**, ter grootte van (ongeveer) tweeduizend achtendertig vierkante meter (2.038 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend;
- \* **4016**, ter grootte van (ongeveer) éénhonderdeenenzestig vierkante meter (161 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend;
- \* **4023**, ter grootte van (ongeveer) vierhonderdachtentachtig vierkante meter (488 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend, welk perceel is belast met:
  - een zakelijke recht als bedoeld artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Provinciale, Regionale en Gemeentelijke Nutsbedrijven;

- een zakelijke recht als bedoeld artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente;
- een zakelijke recht als bedoeld artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: KPN B.V.;
- \* **4004**, ter grootte van (ongeveer) driehonderdzeventien vierkante meter (317 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend;
- \* **3955**, ter grootte van (ongeveer) driehonderdachtentachtig vierkante meter (388 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend;
- \* **3957**, ter grootte van (ongeveer) éénduizend vijfhonderdachtennegentig vierkante meter (1.598 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend;
- \* **3637**, ter grootte van (ongeveer) negenhonderdachtenzestig vierkante meter (968 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend;
- **Gronden Gemeente:**  
 het registergoed, waartoe de Gemeente gerechtigd is, waarop en waarin (een gedeelte van) de Gebouwen worden gerealiseerd, dat bestaat uit percelen grond, deels aan te merken als een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968 en deels aan te merken als bebouwd terrein, gelegen te 1141 GJ, 1141 LG en 1141 LE Monnickendam aan en nabij Galgeriet, Zoutziederij, Fileerderij en Ansjovisanker, ook bekend als Project Galgeriet, schetsmatig weergegeven op de tekening die als Bijlage 1 aan deze Akte wordt gehecht en kadastraal bekend als **gemeente Monnickendam, sectie A nummers:**
  - \* **4001**, ter grootte van (ongeveer) vijfhonderdeenenzestig vierkante meter (561 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend;
  - \* **3995**, ter grootte van (ongeveer) tweehonderdtweeënzestig vierkante meter (262 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend;

- \* **3998**, ter grootte van (ongeveer) vier vierkante meter (4 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend;
- \* **4000**, ter grootte van (ongeveer) tweehonderdvijftien vierkante meter (215 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend;
- \* **4005**, ter grootte van (ongeveer) éénhonderdachtenveertig vierkante meter (148 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend;
- \* **4003**, ter grootte van (ongeveer) tweeduizend zeshonderdnegenenvijftig vierkante meter (2.659 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend;
- \* **3314**, ter grootte van éénderduizend vierhonderdnegentien (1.419 m<sup>2</sup>), welk perceel is belast met een zakelijke recht als bedoeld artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente;
- \* **3291**, ter grootte van tweehonderdvierennegentig vierkante meter (294 m<sup>2</sup>), welk perceel is belast met:
  - een zakelijke recht als bedoeld artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Provinciale, Regionale en Gemeentelijke Nutsbedrijven;
  - een zakelijke recht als bedoeld artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente;
  - een zakelijke recht als bedoeld artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: KPN B.V.;
- \* **3959**, ter grootte van (ongeveer) tweeduizend zeshonderdzevenenveertig vierkante meter (2.647 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend;
- \* **3619**, ter grootte van negenentwintig vierkante meter (29 m<sup>2</sup>);
- \* **2910**, ter grootte van negenhonderdzevenenvijftig vierkante meter (957 m<sup>2</sup>), welk perceel is belast met een recht van erfpacht ten behoeve van Savaho;

- \* **3451**, ter grootte van éénhonderdnegenendertig vierkante meter (139 m<sup>2</sup>);
  - \* **3452**, ter grootte van vijfhonderdzesenzestig vierkante meter (566 m<sup>2</sup>);
  - \* **3058**, ter grootte van zeshonderdacht vierkante meter (608 m<sup>2</sup>);
  - \* **3033**, ter grootte van vierhonderdtachtig vierkante meter (480 m<sup>2</sup>);
  - \* **3059**, ter grootte van tweehonderdeenenviertig vierkante meter (241 m<sup>2</sup>);
  - \* **3223**, ter grootte van driehonderdacht vierkante meter (308 m<sup>2</sup>);
  - \* **3378**, ter grootte van tweehonderdtweeënveertig vierkante meter (242 m<sup>2</sup>), welk perceel is belast met een zakelijke recht als bedoeld artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de publiekrechtelijk rechtspersoon: Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- **Gronden Savaho:**  
het registergoed, waartoe Savaho gerechtigd is, waarop en waarin (een gedeelte van) de Gebouwen worden gerealiseerd, dat bestaat uit percelen grond, aan te merken als een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, gelegen te 1141 GK Monnickendam aan en nabij Galgeriet 3, 4 en 5, ook bekend als Project Galgeriet, schetsmatig weergegeven op de tekening die als Bijlage 1 aan deze Akte wordt gehecht en kadastraal bekend als **gemeente Monnickendam, sectie A nummers:**
- \* **3449**, ter grootte van negenhonderdveertien vierkante meter (914 m<sup>2</sup>);
  - \* **2906**, ter grootte van éénduizend achtenveertig vierkante meter (1.048 m<sup>2</sup>);"
- Enzovoorts.
- "- **Toekomstige Gronden:**  
het registergoed, waartoe Galgeriet thans nog niet (volledig) gerechtigd is, waarop en waarin (een gedeelte van) de Gebouwen worden gerealiseerd, dat bestaat:
- ^ uit percelen grond, gelegen te 1141 GA Monnickendam aan en nabij Galgeriet, ook bekend als Project Galgeriet, schetsmatig weergegeven op de tekening die als Bijlage 1 aan deze Akte wordt gehecht en kadastraal bekend als:
- **gemeente Monnickendam, sectie A nummers:**

- \* **3949**, ter grootte van (ongeveer) twaalfduizend zevenennegentig vierkante meter (12.097 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend, welk perceel is belast met een recht van erfpacht ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Blikveld B.V., statutair gevestigd te Monnickendam, met adres 1141 GA Monnickendam, Galgeriet 5, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52891119, welk recht van erfpacht beëindigd zal worden waarna Galgeriet volledig gerechtigd is tot het perceel;
- \* **3953**, ter grootte van (ongeveer) tienduizend zeshonderddrieëntachtig vierkante meter (10.683 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend, welk perceel is belast met een zakelijke recht als bedoeld artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente, welk perceel thans eigendom is van Blikveld B.V., voornoemd en overgedragen zal worden aan Galgeriet;
- \* **3950**, ter grootte van (ongeveer) vierhonderdzevenentwintig vierkante meter (427m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend, welk perceel is belast met een recht van erfpacht ten behoeve van Blikveld B.V., voornoemd, welk recht van erfpacht beëindigd zal worden waarna Galgeriet volledig gerechtigd is tot het perceel;
- \* **3222**, ter grootte van (ongeveer) drieduizend achthonderd-tachtig vierkante meter (3.880 m<sup>2</sup>), welk perceel thans eigendom is van Blikveld B.V., voornoemd, en overgedragen zal worden aan Galgeriet;
- \* **3221**, ter grootte van (ongeveer) vierhonderdvijfenzestig vierkante meter (465 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend, welk perceel is belast met een zakelijke recht als



bedoeld artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente, welk perceel thans eigendom is van Blikveld B.V., voornoemd, en overgedragen zal worden aan Galgeriet;

\* **3448**, ter grootte van (ongeveer) zeshonderdtweeënnegentig vierkante meter (692 m2), welk perceel thans eigendom is van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Scheepsbouwkundig Bureau Herman Jansen B.V., statutair gevestigd te Monnickendam, met adres 1141 GK Monnickendam, Galgeriet 4 B, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 36000705, en overgedragen zal worden aan Galgeriet;

\* **3952**, ter grootte van (ongeveer) zevenhonderdtweeënvijftig vierkante meter (752m2), waaraan door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend, welk perceel thans eigendom is van Blikveld B.V., voornoemd, en overgedragen zal worden aan Galgeriet;

\* **3616**, ter grootte van (ongeveer) éénhonderdtachtig vierkante meter (180 m2), welk perceel thans eigendom is van Blikveld B.V., voornoemd, en overgedragen zal worden aan Galgeriet;

- **gemeente Monnickendam, sectie E nummer 3023**, ter grootte van (ongeveer) achttien vierkante meter (18 m2), welk perceel thans eigendom is van de Gemeente en overgedragen zal worden aan Galgeriet;

^ een gedeelte van het perceel nabij Galgeriet, ook bekend als Project Galgeriet, schetsmatig weergegeven op de tekening die als Bijlage 1 aan deze Akte wordt gehecht en kadastraal bekend als **gemeente Monnickendam, sectie E nummer 3074** (gedeeltelijk), welk perceel thans eigendom is van de Gemeente en overgedragen zal worden aan Galgeriet;"

Enzovoorts.

- **Onroerende Zaak:**

de Gronden en de daarop te realiseren Gebouwen tezamen (en waaronder vooralsnog expliciet niet wordt begrepen Toekomstige Onroerende Zaak (zijnde de Toekomstige Gronden en de daarop te realiseren Gebouwen tezamen));

Enzovoorts.

"- **Opstaller:**

Stichting dan wel diens rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel ten aanzien van het Opstalrecht;

- **Opstalrecht:**

het zelfstandig zakelijk recht van opstal (als bedoeld in artikel 5:101 leden 1 en 2 BW) ten laste van de Gronden en ter zake van de WKO Installatie, onder de Opstalvoorwaarden;"

Enzovoorts

"- **Stichting:**

de stichting Stichting WKO Gouwhaven, statutair gevestigd te gemeente Waterland, met adres 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1 A, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 96507349;"

Enzovoorts

"- **de WKO Installatie:**

de door of vanwege Opstaller te onderhouden warmte- en koude opslaginstallatie ten behoeve van de levering van ZLT warmte (bestemd voor ruimteverwarming, -koeling en tapwaterverwarming) aan (een gedeelte van) de Gebouwen, onder meer bestaande uit:

- verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties;
- piekketels;
- pompen;
- warmtewisselaars;
- regeneratievoorziening en/of het systeem ten behoeve van Thermische Energie uit Oppervlaktewater;
- regelinstallaties met bijbehorende software;
- overdrachtsstations;
- een warmte- en een koude bronput;
- warmtepompen inclusief boilervat;
- meetinrichtingen; en
- de bijbehorende leidingen, kabels en overige infrastructuur;

welke installatie volgens de krachtens de Warmtewet geldende terminologie de navolgende onderdelen omvat: de productie-installatie, het warmtenet, het in pandig leidingstelsel, de individuele aansluitingen, de warmtepompen en de meetinrichtingen, en niet de binneninstallaties, een en ander zoals schetsmatig is weergegeven op het demarcatietekeningen die als Bijlage 2 aan de Akte wordt gehecht.

- **ZLT warmte:**  
zeer lage temperatuur warmte."

Enzovoorts.

"Op het Opstalrecht zijn de volgende voorwaarden en bedingen van toepassing:

#### **Omvang Opstalrecht**

##### **Artikel 1**

Krachtens het Opstalrecht is de Opstaller bevoegd om in, op en/of boven de Onroerende Zaak de WKO Installatie te realiseren, in eigendom te hebben, houden, onderhouden, vernieuwen en vervangen.

#### **Duur Opstalrecht**

##### **Artikel 2**

Het Opstalrecht gaat in op heden en is gevestigd voor onbepaalde duur.

#### **Vergoeding en retributie**

##### **Artikel 3**

1. De Eigenaar heeft van de Opstaller voor de vestiging van het Opstalrecht geen enkele vergoeding bedongen.
2. De Opstaller is aan de Eigenaar wegens de vestiging van het Opstalrecht geen eenmalige vergoeding verschuldigd.
3. De Opstaller is geen (eenmalige of periodieke) retributie aan de Eigenaar verschuldigd.

#### **Gebruik en toegang Onroerende Zaak**

##### **Artikel 4**

1. Op grond van het Opstalrecht is de Opstaller tevens gerechtigd tot het gebruik van de Onroerende Zaak, in die zin dat hij toegang heeft tot de Onroerende Zaak voor het (doen) onderzoeken, (doen) onderhouden, in eigendom hebben, en in stand houden van de WKO Installatie, herstel, vernieuwing en vervanging daaronder begrepen.  
De ruimte(n) waarin (gedeelten van) de WKO Installatie zijn gelegen, maken geen deel uit van de WKO Installatie en maken derhalve ook geen deel uit van het Opstalrecht.

De Opstaller is gehouden - na uitvoering van alle werkzaamheden aan de WKO Installatie - de Onroerende Zaak zoveel mogelijk in de oorspronkelijke situatie terug te brengen.

2. Gedurende de tijd dat het Opstalrecht voortduurt, heeft de Opstaller voor zover de WKO Installatie zich in/op de Onroerende Zaak bevindt het recht om te komen van of te gaan naar de WKO Installatie, van respectievelijk naar de openbare weg, alles op de minst bezwarende wijze en voor zover van belang voor het gebruik, onderhoud en eventueel herstel en vernieuwing van de WKO Installatie. Van vorenbedoeld recht mag gebruik gemaakt worden door de Opstaller casu quo haar personeel, opdrachtnemers of leveranciers. De Eigenaar dient er voor te zorgen dat genoemde personen tijdens werktijden steeds een onbelemmerde toegang hebben en in situaties waarin de toegang door voormelde personen geen uitstel kan dulden, ook buiten normale werktijden, alles echter - behoudens calamiteiten - uitsluitend nadat de Opstaller voorafgaand ter zake een afspraak heeft gemaakt de met Eigenaar voor wat betreft toegang tot de (de relevante) Gebouwen.

#### **Gebruik WKO Installatie, wijziging en onderhoud**

##### **Artikel 5**

1. Het Opstalrecht zal, behoudens hetgeen voortvloeit uit het bepaalde in artikel 5.2, uitsluitend bestaan uit het in eigendom hebben en gebruiken overeenkomstig de normale bestemming van de WKO Installatie.
2. Een wijziging, alsook gehele of gedeeltelijke afbraak, van de WKO Installatie zullen slechts na vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de Eigenaar mogen geschieden. Onder het vorenstaande worden niet begrepen niet-ingrijpende verbouwingen van de WKO Installatie in het Gebouw en vervanging van defecte of versleten onderdelen behorende tot de WKO Installatie.
3. De Opstaller zal de WKO Installatie op haar kosten in goede staat moeten (doen laten) onderhouden.
4. Het is Opstaller toegestaan om de WKO Installatie tevens aan te (doen) sluiten op andere gebouwen binnen het Project teneinde aan die gebouwen tevens ZLT warmte) te leveren en daartoe de noodzakelijke aanpassingen aan de WKO Installatie dan wel aan de Onroerende Zaak (bijvoorbeeld boren van doorvoeren, ophangen van aanvullende distributieleidingen en dergelijke) uit te voeren of doen laten voeren.

#### **Upgrade WKO installatie, internet aansluiting**

##### **Artikel 6**

1. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.2 is het de Opstaller toegestaan om de WKO Installatie te (doen) verbeteren casu quo uit te breiden teneinde de energievoorziening te kunnen handhaven casu quo te optimaliseren. Gedacht kan onder meer worden aan de aanvullende toepassing van extra regeneratie-onderdelen of fotovoltaïsche installaties of herziening van de WKO Installatie in verband met duurzaamheids- en milieueisen van de overheid. Indien de Opstaller hiertoe wenst over te gaan, dan zal de Eigenaar daaraan voor zover dat redelijkerwijze van haar gevraagd kan worden, haar medewerking verlenen en zal zo nodig (om niet) ruimte op het dak of anderszins waar mogelijk in, op of boven de Onroerende Zaak beschikbaar worden gesteld. De aan te brengen casu quo aangebrachte extra voorzieningen zullen alsdan en voor zover dat juridisch kan, onder het bereik van het Opstalrecht vallen.
2. De WKO Installatie dient verbonden te zijn en te blijven met het internet teneinde de WKO Installatie op afstand te kunnen aansturen en het verbruik te kunnen uitlezen. De Opstaller is gerechtigd daartoe een internetaansluiting te hebben en te houden in de betreffende techniekruimte.

#### **Opzegging van het Opstalrecht**

##### **Artikel 7**

Noch de Eigenaar noch de Opstaller is bevoegd om het Opstalrecht op te zeggen, anders dan dwingendrechtelijk voorzien.

#### **Zakelijke lasten en belastingen**

##### **Artikel 8**

Alle zakelijke lasten en belastingen geheven met betrekking tot de WKO Installatie respectievelijk het Opstalrecht, komen ongeacht te wiens name ze zijn gesteld gedurende het bestaan van het Opstalrecht voor rekening van de Opstaller (die het zal doorleggen aan de exploitant van de WKO Installatie).

#### **Recht tot handhaving bouwkundige toestand**

##### **Artikel 9**

Gedurende de tijd dat het Opstalrecht voortduurt hebben de Eigenaar en de Opstaller over en weer het recht tot het handhaven van de bouwkundige respectievelijk feitelijke toestand met betrekking tot de Gebouwen en de WKO Installatie, zoals deze zich na voltooiing van de voorgenomen bebouwing ten opzichte van elkaar zullen bevinden, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse leidingen, eventuele inbalking, inankering en overbouw, toevoer van licht en lucht, alles voor zover benodigd voor het

functioneren van de WKO Installatie respectievelijk de op de Onroerende Zaak gelegen opstallen.

### **Overdracht, splitsing, onderopstalrecht, verhuur**

#### **Artikel 10**

1. De Opstaller is bevoegd om over het Opstalrecht te beschikken, waaronder – onder meer doch niet uitsluitend – begrepen:
  - a. levering op grond van welke titel dan ook, eigendomsoverdracht (in juridische en/of economische zin) en/of bezwaring met beperkte (zekerheids)rechten;
  - b. splitsing in appartementsrechten;
  - c. vestiging van een recht van onderopstal (hetgeen ook geschiedt door de vestiging van het Onderopstalrecht);
  - d. verhuur of anderszins in gebruik geven.
2. Indien en voor zover nodig stemt de Eigenaar (thans de Percee-eigenaren) hierbij reeds in met het vestigen van het Onderopstalrecht en verleent hiervoor toestemming.

### **Ter beschikkingstelling aan de Eigenaar**

#### **Artikel 11**

1. Indien het Opstalrecht ingevolge het bepaalde in de Akte eindigt, dan zal de Opstaller de WKO Installatie op de daarvoor in de Akte dan wel krachtens de wet voorgeschreven wijze en staat aan de Eigenaar ter beschikking stellen.
2. Bij het einde van het Opstalrecht heeft de Opstaller geen recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige WKO Installatie.

### **Toekomstige wijziging Opstalrecht**

#### **Artikel 12**

1. Indien en voor zover de Toekomstige Gronden in eigendom zijn van Galgeriet (in hoedanigheid van Eigenaar), is het uitgangspunt dat het Opstalrecht en Onder-opstalrecht zal worden gewijzigd zodanig dat de Toekomstige Gronden en de Toekomstige Onroerende Zaak ook zijn belast met het Opstalrecht en Onderopstalrecht.
2. Partijen zijn verplicht mee te werken aan de wijziging van het Opstalrecht respectievelijk het Onderopstalrecht indien en voor de Toekomstige Gronden in eigendom zijn van Galgeriet (in hoedanigheid van Eigenaar).
3. De kosten die verband houden met de in dit artikel omschreven wijziging zijn voor rekening en risico van Galgeriet.

### **Kwalitatieve verplichtingen, derdenbeding en kettingbeding**

#### **Artikel 13**

1. De hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Opstalrecht vermelde voorwaarden betreffen essentiële bepalingen waaronder het Opstalrecht wordt gevestigd. Voor zover dit juridisch niet het geval mocht zijn, geldt het hierna in dit artikel bepaalde.
2. Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van de hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Opstalrecht vermelde voorwaarden.
3. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.
4. Alle verplichtingen van een partij uit de hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Opstalrecht vermelde voorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak en/of de WKO Installatie, zullen overgaan op degenen die het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Wordt in rechte vastgesteld dat een bepaalde verplichting geen deel uitmaakt van het Opstalrecht, dan wordt die verplichting geacht een kwalitatieve verplichting te zijn als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn indien sprake is van een verplichting om te doen.
5. Opstaller zal bij:
  - a. vervreemding van het Opstalrecht of van een gedeelte daarvan; of
  - b. bezwaring van het Opstalrecht of de Onroerende zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht;zijn verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Eigenaar opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van Eigenaar- bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW - zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde, zulks op verbeurte van direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van Eigenaar.
6. Eigenaar zal bij:
  - a. vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of

- b. *bezwarend van de Onroerende Zaa of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht;*  
*zijn verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Opstaller opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het (onder)Opstalrecht ten behoeve van de Opstaller - bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW - zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde.*
7. *Ter zake van de kwalitatieve verplichting kiezen Partijen woonplaats op hun kantooradres dat op enig moment in het handelsregister van de Kamer van Koophandel geregistreerd is, thans zijnde de kantooradressen vermeld in de comparatie van deze akte."*
- d. de Akte Vaanster, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:  
 [#].

#### **Artikel 4. Aanvaarding door Koper**

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

### **E. OVERIG**

#### **Artikel 1. SWK-garantie**

Het Verkochte maakt deel uit van een door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen geregistreerd project. Door voormelde rechtspersoon is aan Koper een waarborgcertificaat uitgereikt. De rechtsopvolger van Koper kan met inachtneming van de toepasselijke Garantie- en Waarborgregeling binnen de garantietermijn de rechten uit voormeld certificaat uitoefenen.

#### **Artikel 2. Omzetbelasting (en vrijstelling) overdrachtsbelasting**

1. Verkoper is ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder 1° juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat



ter zake van de levering van het Verkochte van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd.

2. Verkoper garandeert dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Partijen doen hierbij een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat ter zake de verkrijging van het Verkochte geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

### **Artikel 3. Volmacht**

Van de volmacht van Verkoper blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan de Akte van Hoofdsplitsing.

### **Artikel 4. Woonplaatskeuze**

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

### **Artikel 5. Rectificatievolmacht**

1. Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte(n) aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren en/of erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen of opstalrechten te vestigen in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door Verkoper dan wel dit voor de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd dan wel geëist. Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen. Het voornemen tot wijziging en/of rectificatie als hiervoor vermeld zal door mij, notaris, schriftelijk aan Koper kenbaar worden gemaakt, onder duidelijke vermelding van hetgeen zal worden aangepast. Voormelde volmacht vervalt vijf (5) jaar na voltooiing van het onderhavige appartementencomplex.
2. Koper verleent hierbij een onherroepelijke volmacht aan het bestuur van de VvE, waarvan Koper door het passeren van deze akte lid wordt, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), om, voor zover nodig, de Akte van Splitsing wat de bepalingen omtrent de gemeenschappelijke gedeelten betreft, zo nodig aan te vullen of te wijzigen teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie en daartoe al het nodige

te verrichten, onder bepaling dat deze volmacht vervalt een (1) jaar na voltooiing van het onderhavige appartementencomplex.

3. Indien en voor zover zulks met het oog op kleine (bouwkundige) wijzigingen tijdens de bouwfase noodzakelijk zal zijn, verleent Koper bij deze onherroepelijke volmacht aan Verkoper, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), tot wijziging van de akte(n) van splitsing en de daarbij behorende splitsingstekeningen.

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

4. Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) ter zake het Verkochte is jegens Verkoper respectievelijk de VvE verplicht om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte in de betreffende akte zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel volmacht te laten verlenen onder gelijke voorwaarden en bepalingen als hiervoor in lid 1 tot en met 3, alsmede het in dit lid 4 bepaalde. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van Verkoper respectievelijk de VvE, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) voor iedere overtreding ten behoeve van Verkoper respectievelijk de VvE.

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

#### **Artikel 6. Openbare registers**

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

#### **SLOT**

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

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

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

om

CONCEPT