



SP/SSL/202187315.03
Concept 11-07-2023

AKTE VAN LEVERING
Project Ringers te Alkmaar

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

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

DOEL VAN DEZE AKTE

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

KOOPOVEREENKOMST

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

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

LEVERING EN AANVAARDING

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

1. de woning
 - *2. de parkeerplaats
- hierna ook *tezamen te noemen: 'het gekochte'.

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Door verkoper werd een perceel bouwterrein verkregen:

- deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op tweeëntwintig maart tweeduizend zeventien, in register Hypotheken 4, deel 70318, nummer 71, van een afschrift van een akte van levering op tweeëntwintig maart tweeduizend zeventien verleden voor mij, notaris, in welke akte kwijting voor

- de betaling van de koopprijs is verleend en door partijen afstand is gedaan van het recht om zich op een ontbindende voorwaarde te beroepen; en
- deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negenentwintig december tweeduizend zeventien, in register Hypotheken 4, deel 72305, nummer 141, van een afschrift van een akte van levering op negenentwintig december tweeduizend zeventien verleden voor mij, notaris, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend en door partijen afstand is gedaan van het recht om zich op een ontbindende voorwaarde te beroepen.

(ONDER)SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Het perceel bouwterrein is gesplitst in hoofdappartementenrechten bij akte verleden op * voor mij, notaris. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op *, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel *, nummer *.

Vervolgens is het hoofdappartementenrecht met indexnummer * waar het gekochte deel van uitmaakt gesplitst in onderappartementenrechten bij akte op * verleden voor mij, notaris en bij afschrift ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op *, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel *, nummer, waardoor (onder meer) het bij deze akte gekochte sub 1 is ontstaan.

*Vervolgens is het hoofdappartementenrecht met indexnummer * waar het gekochte deel van uitmaakt gesplitst in onderappartementenrechten bij akte op * verleden voor mij, notaris en bij afschrift ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op *, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel *, nummer, waardoor (onder meer) het bij deze akte gekochte sub 2 is ontstaan.

KOOPSOM EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

1. De koopsom voor de grond bedraagt *, inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.
2. Blijkens een getekende aannemingsovereenkomst heeft koper een opdracht verstrekt aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Smit's Bouwbedrijf B.V.**, statutair gevestigd te Beverwijk, kantoorhoudende te 1948 NM Beverwijk, Parallelweg 8, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 34021458, tevens handelend onder de **SBB Ontwikkelen en Bouwen**, hierna te noemen: 'de aannemer', ten behoeve van het bouwen van het gebouw genaamd "*".
3. De koopsom van het gekochte is door koper tezamen met de eventueel tot heden verschuldigde rente en termijnen van de aannemingsovereenkomst voldaan door storting op een derdengeldenrekening van mij, notaris.
4. Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper dan wel de aannemer vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan zoals bedoeld in deze akte zeker is.
5. Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van dat wat koper per vandaag is verschuldigd. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigde bedragen.

BEPALINGEN KOOPVEREENKOMST

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

OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

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

1. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen

Verkoper levert een appartementsrecht dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
- b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens de eventueel in deze overeenkomst vermelde;
- c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens de eventueel in deze akte vermelde;
- d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in deze akte vermelde.
- e. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is vandaag met betrekking tot het gekochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

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

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

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

2. Over- of ondermaat

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

3. Feitelijke aflevering, overgang risico

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

Gedurende de (af)bouw is het gekochte voor rekening en risico van de ondernemer.

De ondernemer zal verplicht zijn de opstallen van het gekochte tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden. Op de dag waarop het gekochte met toebehoren aan koper wordt opgeleverd gaat het risico over op koper, onverminderd zijn aanspraken voortvloeiende uit de koopovereenkomst. Bij de oplevering van het gekochte kan koper een beroep doen op de opleveringsregeling als

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

OPSTALRECHTEN

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

het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 en verder van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van:

- I. de naamloze vennootschap: Liander N.V., statutair gevestigd te Arnhem, kantoorhoudende 6812 AH Arnhem, Utrechtseweg 68, ingeschreven in het

- handelsregister onder nummer 08021677, een en ander onder de voorwaarden en bepalingen zoals vervat in de akte van vestiging opstalrecht nutsvoorzieningen, op tweeëntwintig september tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr. J.P. van Loon, notaris te Rotterdam, welke bij afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op tweeëntwintig september tweeduizend tweeëntwintig, in register Hypotheken 4, deel 85056, nummer 148;
- II de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: HVC Energie B.V., statutair gevestigd te Alkmaar, kantoorhoudende te 1812 RD Alkmaar, Jadestraat 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 37120516, een en ander onder de voorwaarden en bepalingen zoals vervat in de akte van vestiging opstalrecht, op *verleden voor mij, notaris, welke bij afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op *, in register Hypotheken 4, deel *, nummer *.

GEVESTIGDE ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Ten aanzien van de voorafgaand aan de splitsing in appartementsrechten bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de hiervoor vermelde hoofdsplitsing in appartementsrechten. Koper verklaart op de hoogte te zijn van de tekst van de in die akte opgenomen bijzondere verplichtingen en een kopie van die betreffende akte te hebben ontvangen, met de inhoud bekend te zijn en deze -voor zover nodig- te aanvaarden.

TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

In de hiervoor vermelde hoofd- en ondersplitsing in appartementsrechten is onder meer woordelijk vermeld:

"5. *voormelde akte van vestiging opstalrecht ten behoeve van HVC Energie B.V. In die akte is onder meer woordelijk vermeld:*

" **Erfdienstbaarheid**"

Enzovoorts

" **Kettingbeding**

In de Overeenkomst is het navolgende opgenomen, woordelijk luidend:

" **Artikel 5. Overdracht van verplichtingen**

enzovoorts

Lid 3

De Aanvrager verbindt zich jegens HVC om bij de verkoop van de Woningen aan haar eerste kopers in de koopakte van de Woningen te laten opnemen, als kettingbeding, een bepaling met de volgende strekking, een en ander nader door de Aanvrager af te stemmen met de door Aanvrager betrokken notaris:

"De warmtelevering ten behoeve van het verkochte geschiedt overeenkomstig de "Aansluitvoorwaarden warmte HVC" d.d. oktober 2018. Koper verklaart van Verkoper een exemplaar van gemelde voorwaarden te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn. Koper aanvaardt de aansluiting van het verkochte op het warmtenet van HVC, alsmede dat zij, indien zij warmtelevering uit het warmtenet wenst, gelijktijdig met de aankoop van het verkochte een warmteleveringsovereenkomst met HVC dient af te sluiten.

Ingeval Koper overgaat tot verhuur van het verkochte, verplicht koper zich in de huurovereenkomst de volgende bepaling op te nemen: `De warmtelevering ten behoeve van het gehuurde geschiedt overeenkomstig de "Aansluitvoorwaarden warmte HVC" d.d. oktober 2018. Huurder verklaart van verhuurder een exemplaar van gemelde voorwaarden te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn. Huurder aanvaardt de aansluiting van het gehuurde op het warmtenet van HVC, alsmede dat zij, indien zij warmtelevering uit het warmtenet wenst, gelijktijdig met het aangaan van de huurovereenkomst van het gehuurde een warmteleveringsovereenkomst met HVC dient af te sluiten`."

Overeenkomstig het hiervoor aangehaalde verklaren Partijen het voormelde te vestigen als kettingbeding. Dit kettingbeding dient bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding of toekenning van een zakelijk recht op het Registergoed aan de opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk gerechtigden (niet zijnde een particuliere koper of belegger in hoedanigheid van koper van een van de appartementsrechten die in het gebouw worden gerealiseerd) te worden opgelegd en te worden bedongen ten behoeve van de Opstalhouder. De Eigenaar casu quo zijn rechtverkrijgenden dient/dienen de lasten opgenomen in dit artikel telkens bij het aangaan van een overeenkomst tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Registergoed uitdrukkelijk door de opvolgende eigenaar (niet zijnde een particuliere koper of belegger in hoedanigheid van koper van een van de appartementsrechten die in het gebouw worden gerealiseerd) te laten aanvaarden."

Nieuwe rechten en beperkingen

1. Kettingbedingen

In de akte van levering van de appartementsrechten zullen aan de koper de navolgende kettingbedingen worden opgelegd en bedongen ten behoeve van de Gemeente Alkmaar onder verbeurte van na te melden boete bij niet-nakoming of overtreding van het hierna aangehaalde:

" Artikel 3 Planrealisering"

- 3.1 Binnen het Exploitatiegebied zullen door de exploitant worden gerealiseerd ca. 280 appartementen, commerciële functies met uitzondering van kleinschalige detailhandel, en bijbehorende parkeer-, toegangs- en ontsluitingsmogelijkheden, overeenkomstig het door Urbis Stadsontwerp opgestelde stedenbouwkundig plan "Beeldkwaliteitsplan Ringerskwartier" d.d. 19 december 2019. Dit plan is in nauw overleg met de gemeente door Urbis en voor rekening van exploitant opgesteld (**bijlage 2**).*
- 3.2 Van het totaal aantal te realiseren woningen worden ca. 85 woningen (minimaal 30%) gerealiseerd in de prijscategorie 1 of 2 huur- en/of koopappartementen, waarvan ca. 20 woningen in het huursegment en waarbij de categorie-indeling geldt zoals die is vastgelegd in de Regionale Woonvisie, welke nader toegelicht is in de aangehechte Regels Wonen (**bijlage 3**). Naast vorenbedoelde minimaal 30% zal exploitant ook ca. 10% van het totaal aan (woon)appartementen realiseren als middeldure huurappartementen, met een huur tot € 950,- per maand bij eerste*

verhuur (prijspeil 2019). Deze huursom ad. € 950,-- per maand is exclusief een mogelijk verplicht te huren parkeerplaats. Bij (de toewijzing van) de categorieën woningen dienen de gemeentelijke Huisvestingsverordening en de van toepassing zijnde beleidsregels in acht te worden genomen, welke samengevat zijn verwoord in de bij deze Overeenkomst gevoegde Regels afdeling Wonen (zie bijlage 3).

- 3.3 Exploitant dient binnen het Exploitatiegebied conform de gemeentelijke parkeernorm parkeerplaatsen realiseren. De exploitant verbindt zich tegenover de gemeente om de parkeerplaatsen te allen tijde beschikbaar te houden ten behoeve van de appartementen en commerciële ruimte in het Exploitatiegebied. Indien om welke reden dan ook de gerealiseerde parkeerplaatsen niet meer kunnen worden toegerekend aan de Planontwikkeling, is exploitant verplicht deze parkeerplaatsen alsnog te realiseren, zodat exploitant blijft voldoen aan de gestelde parkeernorm. Een andere mogelijkheid is dat de exploitant de benodigde parkeerplaatsen bij de gemeente afkoopt in het zogenaamde parkeerfonds Overstad.

Exploitant en gemeente zijn een mobiliteitsplan (zie bijlage 8) overeengekomen op basis waarvan de toepassing van een drietal parkeerplaatsen voor deelauto's een negental reguliere parkeerplaatsen vervangt. De deelauto's dienen duurzaam beschikbaar te blijven in het project voor de bewoners. Hiertoe komen exploitant en gemeente overeen dat deze deelauto's tenminste 5 jaar na de oplevering van de parkeergarage door exploitant of haar rechtsopvolgers als zodanig gebruikt dienen te worden. Indien uit onderzoek van de gemeente blijkt dat de parkeerplaatsen in deze periode niet als zodanig gebruikt worden, dient door exploitant alsnog een (extra) storting in het parkeerfonds Overstad gedaan te worden ter grootte van € 27.840,- incl. B.T.W. (peildatum 2018) per vervallen parkeerplaats voor een deelauto. De storting dient door exploitant gedaan te worden in het kalenderjaar van het mogelijk vervallen van de parkeerplaatsen van de deelauto's met een maximale termijn van 5 jaar. Exploitant is verplicht ten einde dit onderzoek tussentijds door de gemeente te kunnen verrichten, op eerste aangeven van de gemeente, haar schriftelijk te rapporteren over het gebruik van de desbetreffende deelauto's. De volgende gegevens worden door exploitant aan de gemeente verstrekt: o.a. aantal huursessies, unieke gebruikers, gereden km's.

- 3.4 De exploitant zal (regel)kasten, verdeelstations, pompinstallaties, onderstations, trafo's e.d. ten behoeve van nutsvoorzieningen en het eventuele warmte/koudenet, in pandig in de nieuw te bouwen opstallen opnemen.
- 3.5 Exploitant is bekend met de aanwezigheid van een collectief warmtedistributienet (Warmtenet) in de gemeente Alkmaar en is voorts bekend met het feit dat op grond van het overgangsrecht artikel 9.2 lid 10 van het Bouwbesluit 2012 artikel 2.7.3A van de Bouwverordening 2010 geldt.
- 3.6 Exploitant is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de nodige aansluitingen op nuts- en telecommunicatievoorzieningen. Hij dient zich er zelf van de vergewissen of de aanwezige riolering en de aansluiting daarop geschikt zijn voor de Bebouwing.

Eventueel noodzakelijke aanpassingen komen voor rekening van de exploitant.

- 3.7 *De exploitant is zich er van bewust dat vanwege de Planontwikkeling de in en/of naast het Exploitatiegebied aanwezige nutsvoorzieningen mogelijk dienen te worden verlegd. Bij verlegging van voornoemde nutsvoorzieningen als gevolg de Planontwikkeling, zijn de kosten voor het verleggen volledig voor rekening en risico van de exploitant, inclusief de daarbij benodigde begeleiding.*

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

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

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

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

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

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

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

3B.4 *Het bepaalde in dit artikel vervalt nadat koper als in lid 2 bedoeld het desbetreffende appartement gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond.*

Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als Bewoner van het desbetreffende adres is ingeschreven in de gemeentelijke BRP (Basis Registratie Personen). Bij vervreemding binnen de termijn van vijf jaren (op grond van een ontheffing bedoeld in lid 5 van dit artikel) start voor de nieuwe koper de termijn van 5 jaar niet opnieuw. De termijn loopt door vanaf de datum waarop de eerste koper op het adres is ingeschreven in de BRP.

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

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

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

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

Artikel 3C In stand houden huurwoningen (alleen van toepassing indien categorie 1 en 2 huurwoningen worden gerealiseerd)

Exploitant c.q. zijn/haar rechtverkrijgenden is/zijn verplicht de te realiseren huurwoningen in categorie 1 en in categorie 2 gedurende 10 jaar na de datum van ingebruikname door de eerste huurder daarvan, als huurwoning in die categorie in stand en voor verhuur beschikbaar te houden."

Enzovoorts.

" **Artikel 31 Kettingbedingen**

31.1 Het bepaalde in artikel 3 leden 3 en 5, artikel 3A (Bepaling zelfbewoning), 3B (Verplichting zelfbewoning) en 3C (In stand houden huurwoningen) dienen bij elke (overeenkomst) tot geheel of gedeeltelijke vervreemding of toekenning van een zakelijk recht op het op het Exploitatiegebied gerealiseerde bouwplan c.a. aan de opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk gerechtigden te worden opgelegd en te worden bedongen ten behoeve van de gemeente.

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

31.3 Het bepaalde in artikel 32 (Boeten en sancties), artikel 34 (Geschillen) alsook dit artikel alsmede - zolang de in artikel 3 (Planrealisering) bedoelde werken nog niet zijn gerealiseerd - het bepaalde in artikel 3 (Planrealisering), en artikel 8 (Aansprakelijkheid en verantwoordelijkheden binnen het Exploitatiegebied) dienen bij elke (overeenkomst tot) gehele of gedeeltelijke vervreemding of toekenning van een zakelijk recht op het gekochte aan de opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk gerechtigden te worden opgelegd en te worden bedongen ten behoeve van de gemeente. De Aansprakelijkheid en verantwoordelijkheden binnen het Exploitatiegebied ex artikel 8 behoeft bij vervreemding van appartementsrechten door exploitant niet te worden opgelegd aan individuele appartements-eigenaren / eindverkrijgers. Na ommekomst van de termijn van 5 jaar als bedoeld in artikel 3A (bepaling zelfbewoning) vervalt het kettingbeding

als bedoeld in artikel 31 lid 1 voor de bepaling zelfbewoning. Na ommekomst van de tien jaar als genoemd in artikel 3C (In stand houden huurwoningen) vervalt het kettingbeding als bedoeld in artikel 31 lid 1 (jstandhouden huurwoningen).

31.4 Exploitant c.q. haar rechtverkrijgenden dien(t/en) de lasten van dit artikel 31 (Kettingbedingen) bij elke overeenkomst tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte uitdrukkelijk door de opvolgende eigenaar te laten aanvaarden.

Artikel 32 Boeten en sancties

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

Bij niet-nakoming of overtreding van:

- a. de bepaling onder artikel 31 (Kettingbedingen), door het enkele feit der niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, een boete van € 30.000,00 prijspeil 2020 (2015=100) per parkeerplaats per geval van niet-nakoming;
- b. de overige bepalingen:
een boete van € 5.000,00 prijspeil 2020 voor elke overtreding of niet-nakoming en van € 500,00 prijspeil 2020 voor elke dag of gedeelte van de dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, een en ander na behoorlijke ingebrekestelling, tenzij ingebrekestelling zich niet met de aard van de overtreding verdraagt.

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

32.3 Indexering van de in het eerste lid genoemde bedragen vindt plaats op basis het CBS indexcijfer voor CBS prijsindex alle huishoudens.

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

Enzovoorts.

" **Artikel 34 Geschillen**

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

In afwijking van en in aanvulling op het hiervoor bepaalde onder artikel 3.3 met betrekking tot de deelauto's verklaart de rechthebbende dat dit onderdeel is vervallen en afgekocht door middel van een parkeerfondsovereenkomst ondertekend op twaalf april tweeduizend drieëntwintig.

In afwijking van en in aanvulling op het hiervoor bepaalde onder artikel 3B

(Verplichting zelfbewoning) zijn de Gemeente Alkmaar en rechthebbende nog het navolgende overeengekomen:

" *Als binnen 3 maanden na start verkoop niet alle sociale koopwoningen in het project zijn verkocht aan kandidaten als bedoeld in lid 1, kunnen de resterende woningen worden verkocht aan ouders die de woning kopen voor bewoning door hun kind (en voldoen aan de overige verkoopvoorwaarden). Aan deze kopers moeten worden opgelegd de eis dat de woning wordt bewoond door een kind van de koper en een verbod op verkoop van de woning, beide voor een periode van 5 jaar. Die termijn start op de datum waarop het kind van de koper zich op het adres van de koopwoning inschrijft in de BRP."*

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

***AANBIEDINGSPLICHT**

Te dezen wordt uitdrukkelijk verwezen naar het bepaalde in artikel 42.1 van voormelde akte van ondersplitsing van index 4 inhoudende de aanbiedingsplicht van een (separate) parkeerplaats in geval van voorgenomen verkoop.

NIEUWE VERPLICHTINGEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN

Overeenkomstig de akte van hoofdsplitsing worden bij deze de volgende erfdienstbaarheden/kwalitatieve verplichtingen gevestigd en aanvaard:

1. Erfdienstbaarheid*heden

**gebouw Waaier, Cacao en Bonbon*

- a. die van uitgang, ten laste van het gekochte en ten behoeve van de (onder)appartementenrechten met indexnummers 220 tot en met 446, inhoudende de verplichting om te dulden, dat van een parkeerplaats gelegen in de parkeergarage via elk van de uitgangen van de parkeergarage naar buiten kan worden gegaan.

**gebouw Cacao*

- b. die van toegang, ten laste van het gekochte en ten behoeve van de (onder)appartementenrechten met indexnummers 220 tot en met 446, inhoudende de verplichting om te dulden, dat toegang wordt verleend aan de eigenaren/gebruikers van een parkeerplaats die niet tevens eigena(a)r(en) zijn van één van de onderappartementenrechten in voormeld appartementencomplex "Ringers" (woningen in de gebouwen De Bonbon, De Cacao en De Waaier) om via de entree van het hoofdappartementenrecht met indexnummer 2 te komen naar de parkeergarage.

2. Kwalitatieve verplichtingen

Aan de koper worden hierbij de navolgende kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd en aanvaard.

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

a. (Zonne)Schermen

In verband met het onderhoud van het betreffende appartementengebouw alsmede teneinde de kwaliteit en uitstraling van het gebouw in de toekomst te waarborgen:

- inhoudende de verplichting inhoudende tot het niet plaatsen van zonnescreefs aan de buitenzijde van de appartementengebouwen;

**bij indexnummer 15, 21, 23 tot en met 25, 28 tot en met 32, 35 tot en met 39, 42 tot en met 46, 49 tot en met 53, 56 tot en met 58, 62 tot en met 70, 74 tot en met 76, 79 tot en met 82, 84, 86, 88 tot en met 90, 94 en 95, 98, 101 en 102, 107 en 108, 113 en 114, 117 tot en met 120, 122, 124 tot en met 134, 138 en 139, 143 en 144, 146 en 147, 151 en 152, 154 en 155, 159 en 160, 162 en 163, 167 en 168, 170 en 171, 175 en 176, 178 en 179, 183 en 184, 186, 190 en 191, 193, 197 en 198, 200, 204 en 205, 207 tot en met 211 en 214.*

- de verplichting inhoudende om geen hogere en/of extra glazen balkonschermen te plaatsen dan die ten tijde van de (eerste) oplevering van het betreffende appartementsrecht is/zijn geplaatst.

b. Groen beplante daken en gevels

inhoudende de verplichting om de bij oplevering van de appartementengebouwen aanwezige beplantingen op het dak en in/aan de gevel, welke zogenaamde groen beplante gevels alsmede de groen beplante daken onderdeel uitmaken van het gerealiseerde bouwplan, te dulden en in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vervangen, waarbij alsdan de uitvoering en de materialen zoveel mogelijk dezelfde dienen te zijn danwel van dezelfde kwaliteit dienen te zijn als die de rechthebbende heeft aangebracht casu quo heeft aan laten brengen en waarbij de constructie en de hechtheid van het gebouw niet in gevaar mogen worden gebracht.

c. Verlichting

inhoudende de verplichting om de bij oplevering van de appartementengebouwen aanwezige lampen en armaturen ten behoeve van de buitenverlichting en alle overige eventueel bijbehorende installaties, kabels, regelapparatuur en leidingen te dulden en in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vervangen, waarbij alsdan de uitvoering en de materialen zoveel mogelijk dezelfde dienen te zijn danwel van dezelfde kwaliteit dienen te zijn als die de rechthebbende heeft aangebracht casu quo aan laten brengen en geen wijziging aan te brengen.

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

VERENIGINGEN VAN EIGENAARS

Bij voormelde akte van hoofdsplitsing is de vereniging van eigenaars opgericht, genaamd: *Hoofdvereniging van Eigenaars Ringers, gelegen aan de Noorderstraat 2 en 2T, 4 tot en met*

192 (even nummers), 198 tot en met 272 (even nummers) en 300 tot en met 462 (even nummers) te Alkmaar" met als verkorte naam: "HoofdVvE Ringers", gevestigd te Alkmaar, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

Bij voormelde akte van ondersplitsing is de vereniging van eigenaars opgericht, genaamd: *, gevestigd te Alkmaar, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

LIDMAATSCHAP, STATUTEN EN REGLEMENTEN

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

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

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

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

VERKLARINGEN BESTUUR VERENIGINGEN VAN EIGENAARS

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

TOESTEMMING VERENIGING (BALLOTAGE)

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

WONINGBORG-GARANTIE

Het gekochte maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V. geregistreerd project en is ingeschreven onder planregistratienummer W-*. Koper heeft het Woningborg-certificaat ontvangen.

ONHERROEPELIJKE VOLMACHT

De koper verleent bij deze onherroepelijk volmacht (met de macht van substitutie) aan de besturen van voormelde verenigingen van eigenaars voornoemd, tot:

- a. het vestigen of doen vestigen van al zodanige opstalrechten en/of erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het gekochte en/of het gebouw, als vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie casu quo ligging van het gekochte casu quo de grond ten opzichte van de naburige appartementsrechten en/of erven en/of het legaliseren van de feitelijke situatie van het gehele gebouw ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden,

- herstellen en wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen en dergelijke; en
- b. het zo nodig wijzigen en/of aanvullen van de (onder)splitsingsakte(n) en tekening, teneinde deze akte aan te passen aan de feitelijke situatie, waaronder mede begrepen de feitelijke situatie die ontstaat casu quo die is ontstaan nadat de verkoper voornoemd conform en met inachtneming van hetgeen hierover is vermeld in de koop- en aannemingsovereenkomst wijzigingen in het gebouw heeft doorgevoerd.

De onherroepelijke volmacht tot hetgeen vermeld staat onder a. en b. wordt gedurende de bouw en tot twee (2) jaar na de oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw gegeven aan het bestuur van de respectieve verenigingen van eigenaars. Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door de gevolmachtigde schriftelijk aan de eigenaren moeten worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, onder mededeling van hetgeen zal worden aangepast.

Indien de gevolmachtigde niet binnen de hiervoor gestelde termijn aan alle eigenaren kennis heeft gegeven, dat van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik meer mogen worden gemaakt van de verleende volmachten.

Indien het privégedeelte van een eigenaar door de voorgenomen aanpassing van het reglement wijziging ondergaat, zal door de desbetreffende eigenaar een afzonderlijk schriftelijke volmacht moeten worden verstrekt.

De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmachten vervalt na verloop van twee jaar nadat het laatste privégedeelte is opgeleverd.

Elke appartementseigenaar en/of zijn rechtsopvolger(s) verplicht(en) zich in elke akte van gehele of gedeeltelijke eigendomsoverdracht van het appartementsrecht door hem/haar verkregen, het bepaalde in dit artikel - voor zover nog van toepassing - woordelijk te doen opnemen, aan de nieuwe eigenaar op te leggen en voor en namens de gevolmachtigde te doen aannemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete groot vijftienduizend euro (€ 15.000,00) te voldoen door de nalatige partij die zulks verzuimt, ten behoeve van de gevolmachtigde.

VOLMACHT

*Van de volmacht op de comparante sub 1 blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte is vastgemaakt.

*Van de volmacht op de comparante sub 1 blijkt uit een onderhandse akte, die is vastgemaakt aan een akte op * verleden voor mij, notaris.

FISCALE VERKLARING

1. Omzetbelasting

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

2. Overdrachtsbelasting

Aangezien omzetbelasting wordt geheven vanwege de levering van het gekochte en het gekochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt, verklaren partijen hierbij een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1

onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer

DOORHALING

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

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

WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE

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

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

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

BIJLAGEN

Aan deze akte is het navolgende stuk vastgemaakt:

- de koopovereenkomst.

SLOT

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

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

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

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

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