

Bruggink & van Beek notarissen / adviseurs	CONCEPT 7 juni 2024
Oosterweg 6 6602 HD WIJCHEN	Indien er onjuistheden voorkomen in Uw personalia of elders in de tekst gelieve U tijdig voor het passeren der akte contact op te nemen

Zaaknummer: *
Algemeen dossier: 103.0332/VR

**LEVERING APPARTEMENTSRECHT
DE MONARCH TE VLAARDINGEN**

Heden, * -----
verschenen voor mij, *Mr. Joseph Frans Victor Noël Verploegen, *Mr. Patrick van Beek, --
notaris te Wijchen: -----

1. * -----
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: -----
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **WILLIGEN PARTNERS --
VASTGOEDEXPLOITATIE B.V.**, statutair gevestigd te Herwijnen, kantoorhoudende --
te 3584 AB Utrecht, Herculeslaan 190, ingeschreven in het handelsregister van de -
Kamer van Koophandel onder nummer 81778287; -----
Willigen Partners Vastgoedexploitatie B.V. hierna te noemen: 'verkoper'; en -----
2. * -----
die na de oplevering het hierna omschreven registergoed gaan bewonen, -----
hierna *samen te noemen: 'koper'. -----

VOLMACHT -----

Van de sub 1. genoemde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke -
is gehecht aan na te noemen akte van splitsing. -----

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

A. 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. -----

B. KOOPOVEREENKOMST -----

Koper en verkoper hebben op * een koopovereenkomst gesloten, hierna te noemen: 'de -
koopovereenkomst'. Bij de koopovereenkomst heeft verkoper het hierna omschreven ---
registergoed verkocht aan koper. De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van --

kracht voor zover in deze akte niet anders is bepaald. -----

Door koper is tevens een sloop-/aannemingsovereenkomst gesloten met de besloten ----
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Van Daalen Bouw B.V., gevestigd te -----
Gorinchem, voor de bouw van na te melden gekochte, welke een onlosmakelijk geheel --
vormt met de door verkoper en koper gesloten koopovereenkomst. -----

C. LEVERING EN AANVAARDING -----

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

- **zie splitsingsakte* -----
hierna *samen te noemen: 'het gekochte'. -----

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER -----

Het gekochte werd door de verkoper verkregen door levering op grond van koop. -----
Deze levering blijkt uit: -----

- een akte van levering op * verleden voor *Mr. J.F.V.N. Verploegen, *Mr. P. van Beek, --
notaris te Wijchen. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare -----
registers van het kadaster op *diezelfde dag, in register Onroerende Zaken -----
Hypotheek 4, deel * nummer *. -----
Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopsom en ----
het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan -----
zouden kunnen maken. -----

*- een akte van ruiling op * verleden voor *Mr. J.F.V.N. Verploegen, *Mr. P. van Beek, --
notaris te Wijchen. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare -----
registers van het kadaster op *diezelfde dag, in register Onroerende Zaken -----
Hypotheek 4, deel * nummer *, *welke ruiling is geschied zonder toegift. -----
Uit deze akte blijkt onder meer het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die
de betreffende verkrijging ongedaan zouden kunnen maken. -----

Het gekochte is vervolgens gesplitst in appartementsrechten bij na te noemen akte van
splitsing. -----

E. KOOPSOM -----

De koopsom voor het gekochte is *, welke koopsom vandaag door koper is betaald op ---
een daartoe bestemde rekening van mij, notaris. -----

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper 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 hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan -----
zoals bedoeld in deze akte zeker is. -----

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN -----

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

1. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen -----
 - a. Door de onvoorwaardelijke overdracht van het gekochte krijgt koper: -----
 - een recht met betrekking tot het registergoed dat onvoorwaardelijk is en
niet vatbaar is voor inkorting, ontbinding of vernietiging; -----

- een registergoed dat niet is bezwaard met beslagen of hypotheek of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten met uitzondering van de eventueel in deze overeenkomst vermelde beperkte rechten;
 - een registergoed dat niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde kwalitatieve verplichtingen;
 - een registergoed dat niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen.
- b. 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 er 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
- a. Een eventueel verschil tussen de werkelijke en de hiervoor vermelde maat of grootte van het gekochte geeft geen recht op vergoeding.
 - b. Een eventueel verschil tussen de werkelijke en de in de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het gekochte zelf geeft geen recht op vergoeding.
3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik
- Als verkoper en koper hun verplichtingen uit de koopovereenkomst en genoemde sloop-aannemingsovereenkomst geheel zijn nagekomen dan wordt het gekochte afgeleverd aan koper, die het dan in eigen gebruik en genot aanvaardt. Tijdens de (af)bouw is het gekochte voor rekening en risico van verkoper. Verkoper is verplicht de opstallen van het gekochte tot de oplevering bij een verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarden te (doen) verzekeren. Op de dag waarop het gekochte met toebehoren aan koper wordt afgeleverd, gaat het risico over op koper. Koper houdt

- zijn aanspraken uit de koopovereenkomst. -----
4. Verrekening van vaste lasten -----
De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot het gekochte worden geheven, zijn vanaf vandaag 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. -----
Verkoper verklaart voorts: -----
- a. Ten aanzien van het gekochte bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit een voorkeursrecht, een optierecht of een recht van wederinkoop. -----
- b. Aan verkoper is niet bekend of het gekochte is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing: -----
1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet, en/of -----
2. als gemeentelijk monument op grond van een gemeentelijke verordening; en/of -----
3. als provinciaal of gemeentelijk monument op grond van een omgevingsplan. -----
- c. Aan verkoper is niet bekend of het gekochte is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing: -----
1. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet, en/of -----
2. als beschermd stads- of dorpsgezicht op grond van een omgevingsplan. -----
- d. Voor zover aan verkoper bekend is het gekochte niet opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in hoofdstuk 9 Omgevingswet (voorkeursrecht). -----
- e. Het gekochte is niet betrokken in een rechtszaak of arbitragezaak. -----
6. Milieubepaling -----
- a. Onder het gekochte wordt in dit artikel ook verstaan: het gebouw met erf en ondergrond waarvan het gekochte deel uitmaakt. -----
- b. Aan verkoper is niet bekend of het gekochte verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het gekochte of het nemen van andere maatregelen. -----
- c. Voor zover aan verkoper bekend is in het gekochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig. -----
- d. Verkoper verklaart dat in de zich thans op het gekochte bevindende opstallen asbest aanwezig is. Deze opstallen zullen in opdracht van koper door de aannemer worden gesloopt, waarna het gekochte vrij van asbest zal zijn. -----
- e. Aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van het gekochte beschikkingen of

bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming zijn genomen door ---
het bevoegd gezag. -----

7. 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. Verkoper is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het ---
gekochte bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om -----
deze op naam van koper te laten stellen. -----
8. Aandeel in aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen -----
Omdat het appartementencomplex waar het gekochte deel van uitmaakt nog niet -
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. -----
9. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten -----
De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan --
de levering van het gekochte verbonden kosten zijn voor rekening van verkoper. ----
10. 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, behoudens de -
eventueel in deze akte opgenomen ontbindende voorwaarden. -----
11. Bedenktijd -----
Het recht van koper om gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de
koopovereenkomst deze koop te ontbinden, is vervallen door verloop van deze -----
termijn. -----
12. Doorverkoop -----
In de koopovereenkomst staat nog het volgende vermeld, woordelijk luidende: -----
*"Het is de koper niet toegestaan zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de
verkoper het gekochte aan derden over te dragen voordat de woning geheel gereed is --
en de onvoorwaardelijke notariële levering heeft plaatsgevonden. Elke handeling in ----
strijd met het bovenstaande is nietig ten aanzien van de verkoper en wordt als niet ----
gedaan beschouwd. -----*
*Voor de medewerking van de verkoper en als vergoeding voor de door de verkoper te
maken administratieve en andere kosten, is koper aan de verkoper een bedrag -----
verschuldigd van € 1.500,-- (vijftienhonderd euro) incl. BTW, welk bedrag uiterlijk --*

*bij notariële overdracht van de onroerende zaak van koper naar de nieuwe koper ----
aan verkoper zal worden overgemaakt." -----*

BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN -----

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of
andere bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de hiervoor onder D vermelde ---
akte van levering. -----

In die akte is onder meer woordelijk vermeld: -----

**""Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen ----
en/of andere bijzondere verplichtingen betreffende het gekochte wordt verwezen naar --
de hiervoor onder D vermelde akte van levering deel 75833 nummer 148. -----*

In die akte is onder meer woordelijk vermeld: -----

"ERFDIENSTBAARHEDEN/KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN. -----

1. *Voor zover zij niet zijn opgenomen in de algemene omzettingsvoorwaarden en -----
daarvan in de algemene omzettingsvoorwaarden of deze overeenkomst niet wordt --
afgeweken, blijven ter zake van deze verkoop en koop van toepassing de bijzondere -
voorwaarden en erfdienstbaarheden, die bij de vestiging van de erfpacht, dan wel bij
latere akten, aan de koper als erfpachter zijn opgelegd. -----*
2. *De verplichtingen van de koper, voortvloeiende uit de onder 1 geciteerde bijzondere ·
erfpachtvoorwaarden, worden aan de koper opgelegd als zogenaamde kwalitatieve ·
verplichtingen met ketting- en boetebeding op de wijze als omschreven in na te ----
melden artikel 11 van de AOVV 2014. -----*

OMSCHRIJVING KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN -----

Ten deze wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de hiervoor vermelde AOVV 2014, ---
woordelijk luidende: -----

"Artikel 10 Verplichtingen van de koper -----

1. *Voor zover nog niet in een eerdere akte op de erfpacht van toepassing is verklaard, is
de koper verplicht: -----*
 - a. *het terrein na de verkoopdatum, voor zover nog niet bebouwd, te bebouwen en ·
nadien bebouwd te houden, met inachtneming van de wettelijke voorschriften -
en eventuele voorwaarden uit de koopovereenkomst; -----*
 - b. *bij latere herbouw, vernieuwing, verbouw of stichting van opstallen, in acht te ·
nemen de wettelijke voorschriften en eventuele voorwaarden uit de -----
koopovereenkomst; -----*
 - c. *de niet door bebouwing en door bij die bebouwing behorende schuren, -----
tuinhuizen en dergelijke ingenomen gedeelten van het terrein in te richten, met
inachtneming van de wettelijke voorschriften en eventuele voorwaarden uit de ·
koopovereenkomst; -----*
 - d. *het terrein, voor zover de erfscheiding niet plaats heeft door gevelmuren, op ---
enigerlei wijze van de openbare weg en de overige belendingen af te scheiden --
en vervolgens daarvan afgescheiden te houden, met inachtneming van de -----*

- wettelijke voorschriften en eventuele voorwaarden uit de koopovereenkomst; --
- e. het terrein en eventuele erfscheidingen in alle opzichten goed te onderhouden, - voor een goede afwatering zorg te dragen en, waar nodig, een en ander tijdig -- geheel of gedeeltelijk te vernieuwen, met inachtneming van de wettelijke ----- voorschriften en eventuele voorwaarden uit de koopovereenkomst; -----
 - f. het onbebouwde deel van het terrein afwaterend te verharden en die ----- verhardingen gelijktijdig met de omliggende openbare verhardingen op het in -- de erfpachtovereenkomst geregelde en in de koopovereenkomst over te nemen - peil te brengen of te houden, met inachtneming van de wettelijke voorschriften en de eventuele voorwaarden uit de koopovereenkomst; -----
 - g. 1. voor zichzelf, voor zijn rechtverkrijgenden of voor de personen die hij op --- het terrein toelaat, afstand te doen ten behoeve van de gemeente van de -- rechten welke hij aan de wet zou kunnen ontlennen op alle voorwerpen, die - op of in het terrein worden gevonden en die uit een historisch of ----- wetenschappelijk oogpunt van waarde kunnen zijn; -----
 - g. 2. de gemeente verbindt zich daartegenover de vinder een billijke ----- schadeloosstelling te verlenen; -----
 - h. alle bijzondere erfpachtvoorwaarden uit de erfpachtovereenkomst van de ----- onroerende zaak, voor zover deze van toepassing worden verklaard in de ----- koopovereenkomst, na te leven. -----
- 2. a. De koper is verplicht te gedogen dat op, in, aan of boven het terrein en de ----- opstallen palen, kabels, draden, isolatoren, muurrozetten, schakelkasten, ----- steunijzers, pijpstellingen (een en ander met toebehoren), gas-, elektriciteits- --- en waterleidingen, centrale-antenne-inrichting- en telecommunicatiekabels -- met versterker-, verdeel-, schakelkasten en dergelijke alsmede rioleringen met - putten en andere voorwerpen worden onderhouden en vervangen ten behoeve - van de openbare voorzieningen. -----
 - b. De gemeente dan wel de desbetreffende (leiding-)beheerder is ter zake van dit - gedogen niet tot enige vergoeding aan de koper gehouden. -----
- 3. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, ----- herstellen of vernieuwen van in lid 2 onder a. bedoelde palen, kabels, draden, ----- isolatoren, muurrozetten, schakelkasten, steunijzers, pijpstellingen (een en ander --- met toebehoren), gas-, elektriciteits- en waterleidingen, centrale-antenne- ----- inrichting- en telecommunicatiekabels met versterker-, verdeel-, schakelkasten en - dergelijke, alsmede rioleringen met putten en andere voorwerpen zal conform de ---- geldende regelgeving inzake schade-aansprakelijkheid worden hersteld of aan de --- rechthebbende worden vergoed. -----
- 4. a. Voor het in lid 1 onder f. bedoelde op hoogte brengen of houden van het ----- onbebouwde gedeelte van het terrein mogen door de koper uitsluitend ----- grondaanvullingen plaatsvinden met aan de in de geldende milieuwetgeving ---

- gestelde eisen voldoende, geschikte grond. -----
- b. In verband hiermee dienen omtrent de herkomst en hoedanigheid van de grond vooraf de nodige gegevens ter beoordeling aan de gemeente te worden verstrekt. -----
- c. Overtollige grond, alsmede de ingevolge de milieuwetgeving voor de verwerking op het terrein ongeschikte grond, dient voor rekening van de koper met inachtneming van de milieuwetgeving te worden afgevoerd. -----

Artikel 11 Kwalitatieve verplichting, ketting- en boetebeding -----

1. De in artikel 10 van deze voorwaarden en de eventuele in de koopovereenkomst omschreven verplichtingen en/of verboden handelingen van de koper worden opgelegd als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het verkochte. Daarnaast zijn partijen het navolgende kettingbeding- en boetebeding overeengekomen. -----
2. De koper verbindt zich hierbij jegens de gemeente, die dit hierbij voor zich aanvaardt, het in lid 1 van dit artikel bepaalde alsmede de onderwerpelijke bepaling (voor zover de inhoud en strekking van die bepalingen zich daar niet tegen verzetten) bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijke of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de gemeente op te leggen, die ten behoeve van de gemeente aan te nemen en, in verband daarmee, om deze bepalingen in de akte van levering, vestiging van een beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruik- of genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de definitie/naam van de koper door die van de nieuwe daartoe gerechtigde. -----
3. Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming (hierna te noemen: 'niet nakoming') ten aanzien van het bepaalde in dit artikel, wordt door de overtreder respectievelijk de nalatige ten behoeve van de gemeente een terstond opeisbare boete verbeurd van tien procent van de koopsom, met een maximum van honderdduizend euro (€ 100.000,-) voor iedere overtreding of niet-nakoming en voor iedere dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt. -----
4. Deze boete zal verschuldigd zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming of door het enkel verloop van de bepaalde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van de eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de gemeente om tegelijk nakoming van de betreffende verbintenis te verlangen. -----
5. Iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger(s) te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichting(en) gebonden is (zijn) en dat deze zijn (hun) rechtsopvolger(s) gelijke verplichtingen oplegt (opleggen) op straffe van de hiervoor vermelde boete wegens niet-nakoming van deze verplichting(en) en andere gelijke boetebepalingen -----

als hiervoor vermeld."

Voor zover in voormelde 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.

Ten aanzien van erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen is overigens niets bekend.

KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN/KETTINGBEDINGEN

Met betrekking tot de ontwikkeling van het bouwplan waarvan het gekochte deel uitmaakt, heeft verkoper met de gemeente Vlaardingen een anterieure overeenkomst gesloten, welke door partijen is ondertekend op een en twintig december tweeduizend een en twintig.

In deze overeenkomst is onder meer vermeld, woordelijk luidende:

"5.2 Exploitant dient voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, in overeenstemming met de vigerende gemeentelijke parkeernorm, waarvan drie (3) parkeerplaatsen voor deelauto's. Exploitant zal deze parkeerplaatsen realiseren op eigen terrein. Exploitant en diens rechtsopvolger(s) zullen duiden dat deze parkeerplaatsen in stand gehouden dienen te worden ten behoeve van het opstellen van één motorvoertuig per parkeerplaats. Het is Exploitant en diens rechtsopvolger(s) verboden de inrichting van de parkeerplaatsen zodanig te wijzigen dat de bereikbaarheid vanaf de openbare weg met een motorvoertuig daardoor belemmerd of onmogelijk gemaakt wordt, en/of het opstellen van een motorvoertuig op de parkeerplaats daardoor belemmerd of onmogelijk gemaakt wordt. In geval van overtreding of niet nakoming van het vorenstaande, verbeurt de overtreder aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 100,- per overtreding per dag. De vorenstaande verplichtingen tot een dulden en niet-doen, inclusief het daaraan gekoppelde boetebeding zullen op het Plangebied komen te rusten als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW, met de Gemeente als begunstigde."

En voorts:

5.4 Exploitant dient de hierna onder de letters a tot en met c genoemde hoofdverplichtingen en de daarna onder letter de genoemde kwalitatieve verplichting en kettingbeding, op te leggen aan iedere eindgebruiker van een woning, beleggers daaronder mede begrepen, hierna aangeduid als 'Koper', voor zover van toepassing op de betreffende woning:

- a. *De te realiseren privéterreinen dienen van het Openbaar Gebied afgescheiden geworden door middel van de realisatie van erfafscheidingen, zoals opgenomen en verbeeld in het inrichtingsplan. Koper zal de erfafscheidingen zoals voormeld dulden en in stand houden en al hetgeen nalaten dat de instandhouding van de erfafscheidingen negatief beïnvloedt;*
- b. *De parkeerplaatsen op eigen terrein alsmede de eventuele*

- gemeenschappelijke parkeervoorzieningen, dienen in stand te worden
gehouden als parkeerplaats voor een motorvoertuig. Koper zal de
parkeerplaatsen dulden en al hetgeen nalaten waardoor de
parkeerplaatsen niet of niet volledig kunnen worden gebruikt als
parkeerplaats voor een motorvoertuig;*
- c. *De appartementsrechten welke recht geven op het exclusief gebruik van
een parkeerplaats, mogen niet separaat vervreemd worden van de
appartementsrechten welke recht geven op het exclusief gebruik van een
woning.*
- d. *De verplichtingen zoals vermeld onder de letters a tot en met c zullen, voor
zover zij betrekking hebben op een dulden of nalaten, op het Plangebied
rusten als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW met de
Gemeente als begunstigde. Voor zover voormelde verplichtingen
betrekking hebben op een 'doen', zullen zij aan iedere eindgebruiker
worden opgelegd bij wijze van kettingbeding, door opname daarvan in de
daartoe strekkende notariële akte. De eerste notariële akte waarin de
kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen worden opgenomen,
behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente
alvorens deze akte gepasseerd wordt.
Indien het hiervoor onder letters a en/of b bepaalde niet wordt nagekomen
of overtreden, verbeurt degene die niet nakomt c.q. de overtreder aan de
Gemeente een boete van € 5.000,- per overtreding, te vermeerderen met €
250,- per dag dat de overtreding voortduurt en tot een maximum van €
10.000,- per overtreding.
Indien de kwalitatieve verplichting en/of het kettingbeding zoals voormeld
niet wordt opgenomen in de akte van levering aan, c.q. vestiging van een
zakelijk recht ten behoeve van een eindgebruiker, verbeurt de overtreder
aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 25.000,- per
overtreding.*

Ter uitvoering van de hiervoor aangehaalde tekst worden de daarin genoemde
verplichtingen, voor zover deze een dulden of niet-doen betreffen, bij deze gevestigd als
kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Deze zullen
derhalve overgaan op degenen die het gekochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen;
degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik zullen verkrijgen zijn tevens aan
deze verplichtingen gebonden.

Terzake van de hier opgenomen kwalitatieve verplichting wordt woonplaats gekozen
ten kantore van de gemeente Vlaardingen, Westnieuwland 6 te 3131 VX Vlaardingen.
Voor zover de hiervoor gemelde verplichtingen niet kunnen worden opgelegd als
kwalitatieve verplichtingen, worden deze verplichtingen op grond van de hiervoor
aangehaalde tekst onder d. opgelegd als kettingbeding. Deze in de aangehaalde tekst
genoemde verplichtingen zullen derhalve bij elke vervreemding van de eigendom of bij

verlening van enig beperkt of zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het gekochte aan de nieuwe verkrijger moeten worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente Vlaardingen worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van levering als kettingbeding woordelijk moeten worden opgenomen op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00) te betalen aan de gemeente Vlaardingen door de eigenaar, haar/zijn verkrijger en iedere opvolgende verkrijger die verzuimt op te leggen, te bedingen en aan te nemen ten behoeve van de gemeente Vlaardingen.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De gemeenschap (het complex) waarvan het gekochte deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op * verleden voor *Mr. J.F.V.N. Verploegen, *Mr. P. van Beek, notaris te Wijchen. Een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op diezelfde dag, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel *, nummer *.

Bij die akte is de vereniging van eigenaars opgericht, genaamd: *Vereniging van Eigenaars De Monarch, Anna van Saksenweg te Vlaardingen, gevestigd te Vlaardingen, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

LIDMAATSCHAP, STATUTEN EN REGLEMENT

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

Hij is er verder mee bekend dat hij verplicht is tot nakoming van de bepalingen van de statuten van die vereniging, de bepalingen van het reglement van splitsing, voor zover vastgesteld de bepalingen van het huishoudelijke reglement en van de door de vereniging 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 betreffende akte rechtstreeks af te geven aan het bestuur of de administratief beheerder van de vereniging van eigenaars.

VERKLARING BESTUUR VERENIGING VAN EIGENAARS

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

KWIJTING

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van voormelde koopsom.

TOESTEMMING VERENIGING (BALLOTAGE)

De levering van het gekochte is op grond van de statuten of de reglementen van

splitsing niet afhankelijk gesteld van de toestemming van de vereniging van eigenaars. -

GARANTIE WONINGBORG -----

Het gekochte maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V. geregistreerd project en is ingeschreven onder planregistratienummer *W-2024- 01873-A. -----

Koper verklaart het waarborgcertificaat te hebben ontvangen. -----

AANVAARDING -----

Koper verklaarde de in deze akte opgenomen verplichtingen, waaronder nadrukkelijk begrepen de hiervoor genoemde kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen, te aanvaarden en zover nodig op te zullen leggen aan opvolgende verkrijgers met de verplichting tot doorlegging. -----

BELASTINGEN -----

*****IGV DOORLEVERING BINNEN 6 MAANDEN NA VOORGAANDE VERKRIJGING:** -----

Het betreffende perceel grond dat zal worden bebouwd met het appartementencomplex is thans nog bebouwd met opstallen. -----

Terzake van de verschuldigde overdrachtsbelasting wordt een beroep gedaan op het bepaalde in artikel 13 van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, daar de levering van het gekochte plaatsvindt binnen zes maanden na de vorige verkrijging van het gekochte, naar aanleiding van welke eerdere verkrijging overdrachtsbelasting is geheven over een bedrag ad ***. -----

Overeenkomstig de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer is terzake van de levering van het gekochte op deze akte overdrachtsbelasting verschuldigd naar het tarief van tien vier/tiende procent (10,4 %) over de voormelde koopsom, onder aftrek van de in die koopsom begrepen kadasterkosten, notarieel honorarium, de daarover verschuldigde omzetbelasting, tezamen ad * alsmede onder aftrek van de koopsom van de voorgaande verkrijging en de in de koopsom begrepen overdrachtsbelasting, zijnde derhalve een bedrag van ***. -----

*****INGEVAL VAN DOORLEVERING NA 6 MAANDEN NA VOORGAANDE VERKRIJGING:** -----

Het betreffende perceel grond dat zal worden bebouwd met het appartementencomplex is thans nog bebouwd met opstallen. -----

Overeenkomstig de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer is terzake van de levering van het gekochte op deze akte overdrachtsbelasting verschuldigd naar het gewone tarief van tien vier/tiende procent (10,4 %) over de voormelde koopsom, onder aftrek van de in die koopsom begrepen kadasterkosten, notarieel honorarium, de daarover verschuldigde omzetbelasting, tezamen ad * alsmede onder aftrek van de in de koopsom begrepen overdrachtsbelasting, zijnde derhalve een bedrag van ***. -----

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 -

