

*modellevering versie 8-8-2025, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend*

## **AKTE VAN LEVERING/KETTINGBEDING**

**Vaanpark Blok 3 de Olm in Heerhugowaard (bouwnummer \*)**

**911\*/rvr/\***

Op \* verschenen voor mij, \*mr. Margaretha Alegunda Regina van Rijswijk, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van \*mr. Saskia Juffermans-de Vries\*mr. Daniëla Vrielink, notaris gevestigd te Dijk en Waard:

1. \*[medewerker Actus Notarissen]  
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, feitelijk adres IJsbaanpad 1, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer: 08013158; en

2. \*.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

### **A. CONSIDERANS**

1. Verkoper en Koper zijn een overeenkomst aangegaan betreffende (onder meer) de verkoop en koop van het Verkochte, waarvan blijkt uit de Koopovereenkomst.  
Verkoper en Koper wensen thans, voor zover het betreft de levering van het Verkochte, uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst en verklaren mij, notaris, en Actus Notarissen daartoe opdracht te hebben gegeven.
2. Koper en Aannemer zijn een overeenkomst aangegaan betreffende de (af)bouw van een woning met aanhorigheden, waarvan blijkt uit de Aanneemovereenkomst.

### **B. DEFINITIES**

1. Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

#### **Aannemer:**

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Van Wijnen Heerhugowaard B.V., statutair gevestigd te Heerhugowaard, feitelijk adres Galileistraat 21, 1704 SE Heerhugowaard, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer: 37043806;

#### **Aannemingsovereenkomst:**

de door de Koper met Aannemer gesloten overeenkomst van aanneming, waarbij Koper opdracht heeft gegeven aan de Aannemer, die heeft aangenomen om, conform de betreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, op het Verkochte de woning met aanhorigheden (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven;

#### **Actus Notarissen:**

Actus Notarissen N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Amsterdam, mede kantoorhoudende te Stationsplein 85, 1703 WE Heerhugowaard, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34303539;

#### **Gemeente:**

de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Dijk en Waard, statutair gevestigd te Heerhugowaard, feitelijk adres Parelhof 1, 1703 EZ Heerhugowaard, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer: 85028827;

**HVC**

de besloten vennootschap: HVC Energie B.V. (tevens handelend onder de naam HVC KringloopEnergie), gevestigd te Alkmaar, feitelijk adres Jadestraat 1, 1812 RD Alkmaar, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 37120516;

**Koopovereenkomst:**

de door Partijen gesloten overeenkomst van verkoop en koop van het Verkochte, zoals vervat in een onderhandse akte;

**Koper:**

de heer \* \*en mevrouw \*, \*beiden voornoemd\*, tezamen;

**Kwaliteitsrekening:**

een van de bijzondere rekeningen van Actus Notarissen, als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt;

**Openbare Registers:**

de openbare registers voor registergoederen, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet;

**Partijen:**

Verkoper en Koper, tezamen dan wel afzonderlijk (al naar gelang de context);

**Project:**

1. het perceel grond met het daarop te stichten gebouw met binnentuin, onder meer omvattende achttien (18) woonappartementen op de begane grond, twintig (20) woonappartementen op de eerste verdieping, twintig (20) woonappartementen op de tweede verdieping, twintig (20) woonappartementen op de derde verdieping en twintig (20) woonappartementen op de vierde verdieping, liften, gemeenschappelijke fietsbergingen, trappenhuizen, galerijen, algemene en technische ruimten en binnentuin, plaatselijk bekend Vaanpark 501 tot en met 546 en 601 tot en met 646, doorlopend genummerd, 1704 \*AJ Heerhugowaard, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie O, nummer 6783, ongeveer groot tweeduizend driehonderdtweëntachtig vierkante meter (2.382 m<sup>2</sup>), aan welk perceel door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige oppervlakte zijn toegekend, \*welk perceel is belast met een Opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel;
2. de vijf percelen grond ten behoeve van eenhonderdeenenvijftig (151) parkeerplaatsen met mogelijkheid tot het hebben van een laadpaal, met erfafscheiding en slagbomen, nabij Vaanpark (niet nader aangeduid) te Heerhugowaard, tezamen vormende drie parkeerkoffers, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie O, nummers 6700, 6704, 6705, 6707, en 6709, respectievelijk ongeveer groot eenduizend negenhonderdzeventig vierkante meter (1.970 m<sup>2</sup>), eenduizend driehonderdachtendertig vierkante meter (1.338 m<sup>2</sup>), vijfhonderdvierenzestig vierkante meter (564 m<sup>2</sup>), zevenhonderdnegenentachtig vierkante meter (789 m<sup>2</sup>) en driehonderddrieëndertig vierkante meter (333 m<sup>2</sup>), aan welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige oppervlakte zijn toegekend,

waarbij de percelen met nummers 6704 en 6705 zijn belast met een Opstalrecht  
nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel;

**Splitsingsakte 1:**

de op \* voor \*mr. Margaretha Alegunda Regina van Rijswijk, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Saskia Juffermans-de Vries, notaris gevestigd te Dijk en Waard, verleden akte van splitsing in appartementsrechten, van welke akte een afschrift is ingeschreven op \*diezelfde dag in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel \* nummer \* , bij welke akte een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek is vastgesteld onder van toepassing verklaring - met aanvulling en wijziging, alsmede met uitzondering van de bijbehorende annex - van het "Modelreglement" voor splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie; dit modelreglement is vastgesteld bij akte verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris gevestigd te Rotterdam; een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van gemelde Dienst op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 72212, nummer 160, bij welke akte het registergoed van het Project sub 1, is gesplitst in appartementsrechten;

**Splitsingsakte 2:**

de op een juli tweeduizend vierentwintig voor genoemde mr. M.A.R. van Rijswijk, toegevoegd notaris, verleden akte van splitsing in appartementsrechten, van welke akte een afschrift is ingeschreven op diezelfde dag in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel 89008 nummer 95, bij welke akte een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek is vastgesteld onder van toepassing verklaring - met aanvulling en wijziging, alsmede met uitzondering van de bijbehorende annex - van het "Modelreglement" voor splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie; dit modelreglement is vastgesteld bij akte verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris gevestigd te Rotterdam; een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van gemelde Dienst op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 72212, nummer 160, bij welke akte de registergoederen van het Project, sub 2, zijn gesplitst in appartementsrechten;

**Verkochte:**

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte op de begane grond/eerste verdieping/tweede verdieping/derde verdieping/vierde verdieping \*optie\* met berging op de begane grond, plaatselijk bekend Vaanpark \*, 1704 \* Heerhugowaard, kadastraal bekend als gemeente Heerhugowaard, sectie O, complexaanduiding \*-A, appartementsindex \*, uitmakende het \* /vijfduizend vijfhonderdzesenzestigste (\* /5.566) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het (te stichten) gebouw met binnentuin, onder meer omvattende achttien (18) woonappartementen op de begane grond, waarvan vier (4) met berging op de begane grond, tweeëndertig (32) woonappartementen op de eerste verdieping, waarvan vijf (5) met berging op de begane grond, tweeëndertig (32) woonappartementen op de tweede verdieping, waarvan vijf (5) met een berging op de begane grond, tweeëndertig (32) woonappartementen op de derde verdieping, waarvan vijf (5) met een berging op de begane grond en tweeëndertig (32) woonappartementen op de vierde verdieping, waarvan zes (6) met berging op de begane grond, zevenenveertig (47) afzonderlijke

bergingen, liften, gemeenschappelijke fietsbergingen, trappenhuizen, galerijen, algemene en technische ruimten en binnentuin, plaatselijk bekend Vaanpark 101 tot en met 172 en 201 tot en met 274, doorlopend genummerd, te 1704AJ Heerhugowaard, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie O, nummer 6783, ongeveer tweeduizend driehonderdtweëntachtig vierkante meter (2.382 m<sup>2</sup>), aan welk perceel door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige oppervlakte zijn toegekend \*welk perceel is belast met een Opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel;

2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van parkeerplaats, kadastraal bekend als gemeente Heerhugowaard, sectie O, complexaanduiding 6710-A, appartementsindex \*, uitmakende het een/eenhonderdeenenvijftigste (1/151) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit vijf percelen grond ten behoeve van eenhonderdeenenvijftig (151) parkeerplaatsen met mogelijkheid tot het hebben van een laadpaal, met erfafscheiding en slagbomen, nabij Vaanpark (niet nader aangeduid) te Heerhugowaard, tezamen vormende drie parkeerkoffers, kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie O, nummers 6700, 6704, 6705, 6707, en 6709, respectievelijk ongeveer groot eenduizend negenhonderdzeventig vierkante meter (1.970 m<sup>2</sup>), eenduizend driehonderdachtendertig vierkante meter (1.338 m<sup>2</sup>), vijfhonderdvierenzestig vierkante meter (564 m<sup>2</sup>), zevenhonderdnegenentachtig vierkante meter (789 m<sup>2</sup>) en driehonderddrieëndertig vierkante meter (333 m<sup>2</sup>), aan welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige oppervlakte zijn toegekend,  
\*welke percelen met nummers \*, 6704 en 6705 zijn belast met een Opstalrecht Nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel.

#### **Verkoper:**

BPD Ontwikkeling B.V., voornoemd.

2. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.
3. De titels en kopjes van de artikelen van deze akte dienen slechts voor het leesgemak en hebben geen invloed op de uitleg van deze akte. Partijen kunnen aan de titels en kopjes van de artikelen van deze akte geen rechten ontleen.

#### **C. LEVERING**

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper hierbij het Verkochte aan Koper die hierbij \*- ieder voor een gelijk aandeel - het Verkochte aanvaardt.

#### **D. KOOPPRIJS**

1. De koopprijs van het Verkochte bedraagt \*, inclusief omzetbelasting.
2. De koopprijs inclusief omzetbelasting, de eventueel verschuldigde (rente)vergoeding berekend overeenkomst artikel 4 lid 3 van de Koopovereenkomst en de ten tijde van de onderhavige levering van het Verkochte reeds vervallen aanneemtermijn(en) zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst, zijn door de Koper voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening.
3. Verkoper verleent Koper bij deze kwijting voor de betaling van de koopprijs inclusief omzetbelasting, de hiervoor in lid 2 van dit artikel bedoelde (rente)vergoeding en de hiervoor in lid 2 van dit artikel bedoelde reeds vervallen aanneemtermijn(en).

4. De aanneemsom zal (verder) worden voldaan conform het bepaalde in artikel 4 van de Aannemingsovereenkomst (Termijnen en betalingsregeling).
5. Indien een betaling van een Kwaliteitsrekening plaatsvindt aan een Partij en sprake is van een onterechte betaling door Actus Notarissen ten gevolge van een fout in de nota van afrekening en/of van een (kennelijk) onjuiste interpretatie van de Koopovereenkomst en/of van een andere oorzaak, zal de betreffende Partij het door Actus Notarissen ten onrechte uitgekeerde bedrag terstond aan Actus Notarissen restitueren.

#### E. VOORGAANDE VERKRIJGING

Verkoper verkreeg het Verkochte (met meer registergoederen):

- deels door inschrijving in de Openbare Registers op twintig december tweeduizend elf in register Hypotheken 4, deel 60894 nummer 136, van een afschrift van de op negentien december daarvoor voor mr. J.G.B. Langedijk, destijds notaris te Heerhugowaard, verleden akte van levering;
- deels door inschrijving in de Openbare Registers op twintig december tweeduizend elf in register Hypotheken 4, deel 60894 nummer 137, van een afschrift van de op negentien december daarvoor voor genoemde notaris Langedijk verleden akte van levering;
- deels door inschrijving in de Openbare Registers op zeventien juni tweeduizend dertien in register Hypotheken 4, deel 62979 nummer 165, van een afschrift van de op veertien juni daarvoor voor mr. J.H. Eskens, notaris te Alkmaar, verleden akte van levering, welke akte gerectificeerd is bij akte op twee december tweeduizend dertien verleden voor genoemde notaris Eskens, van welke akte als hiervoor een afschrift is ingeschreven op drie december daarna in register Hypotheken 4, deel 63623, nummer 148,

en de daarop volgende Splitsingsakte 1, respectievelijk Splitsingsakte 2;

#### F. BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

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

##### **Artikel 1**

##### **Kosten en belastingen**

De notariële kosten ter zake de Koopovereenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte, de kadasterkosten, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Verkoper.

##### **Artikel 2**

##### **Juridische staat van het Verkochte**

Verkoper levert aan Koper het Verkochte dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in deze akte vermelde;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde;
- d. niet bezwaard is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde en behoudens eventueel aanwezige, Verkoper niet bekende erfdienstbaarheden. Verkoper is niet bekend met door verjaring dan wel bestemming ontstane erfdienstbaarheden, doch staat niet in voor de afwezigheid daarvan.

##### **Artikel 3**

##### **Gebruik van het Verkochte**

Koper deelt mede dat hij het Verkochte wenst te gebruiken voor woningbouwdoeleinden. Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat aan het Verkochte één of meerdere eigenschappen zouden ontbreken die nodig zijn voor een normaal gebruik als hiervoor vermeld, noch dat het Verkochte voorzien is van één of meer eigenschappen die een normaal gebruik als hiervoor vermeld op grond van privaatrechtelijke of publiekrechtelijke regels niet zou zijn toegestaan.

#### **Artikel 4**

##### **Leveringsverplichting en feitelijke staat van het Verkochte**

De feitelijke levering (oplevering) van het Verkochte vindt plaats tegelijk met de bouwkundige oplevering aan Koper van de op het Verkochte te realiseren woning cum annexis, als bedoeld in de Aannemingsovereenkomst en zal geschieden op de wijze-, onder de restricties- en in de staat zoals in de Aannemingsovereenkomst omschreven en overeengekomen, een en ander aan Koper genoegzaam bekend. Het Verkochte zal bij de feitelijke levering (oplevering) vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming, leeg, ontruimd en ongevorderd zijn; het Verkochte is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden.

##### **Baten en lasten, risico**

1. Met ingang van heden komen de baten de Koper ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening.
2. Met ingang van het tijdstip van de feitelijke levering (oplevering) van het Verkochte aan Koper draagt Koper - onverminderd de verplichtingen van de Aannemer uit hoofde van de Aannemingsovereenkomst - het risico van het Verkochte. Het Verkochte blijft gedurende de (af)bouw van de woning daarop genoegzaam verzekerd op uitgebreide dekking via de CAR-verzekering van de Aannemer.

#### **Artikel 6**

##### **Titelbewijzen en bescheiden**

De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voor zover Verkoper deze in zijn bezit had, aan Koper afgegeven.

#### **Artikel 7**

##### **Energielabel**

Een energielabel is niet van toepassing aangezien het Verkochte nog onbebouwd is.

#### **Artikel 8**

##### **Aanspraken**

Voor zover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert Verkoper bij voorbaat met ingang van de feitelijke levering (oplevering) aan Koper, die bij voorbaat aanvaardt, alle in de Koopovereenkomst bedoelde aanspraken die Verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het Verkochte of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat Verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.

Koper is bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten na feitelijke levering (oplevering) te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

#### **Artikel 9**

### **Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen**

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

### **G. GARANTIES**

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

### **H. ONTBINDENDE EN OPSCHORTENDE VOORWAARDEN**

Alle ontbindende voorwaarden die vóór het passeren van deze akte zijn overeengekomen, zijn thans uitgewerkt voor zover het betreft de koop en levering van het Verkochte. Alle opschortende voorwaarden die vóór het passeren van deze akte zijn overeengekomen, zijn thans vervuld voor zover het betreft de koop en levering van het Verkochte. Partijen kunnen zich ter zake van deze akte derhalve niet op een ontbindende of opschortende voorwaarde beroepen.

### **I. GARANTIE- EN WAARBORGREGELING**

1. Het door de Aannemer te bouwen appartementsrecht maakt deel uit van een bij \*geregistreerd project ingeschreven onder planregistratienummer \*. De Aannemer heeft zich in de Aannemingsovereenkomst tegenover Koper verbonden ter zake van het Verkochte de verplichtingen uit de garantie- en waarborgregeling van deze instelling te zullen nakomen.
2. Koper heeft het garantiecertificaat ontvangen dan wel Koper is een garantiecertificaat toegezegd.

### **J. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

#### **Appartementsrecht**

Te dezen wordt speciaal verwezen naar de bepalingen, opgenomen in de Splitsingsakte 1 en de Splitsingsakte 2 en het daarin van toepassing verklaarde reglement, de bepalingen van welk reglement, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing, mede verbindend zijn voor de koper.

Koper wordt van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars, genaamd "Vereniging van Eigenaars De Olm, Vaanpark 501 tot en met 546 en 601 tot en met 646, doorlopend genummerd, 1704 \*AJ Heerhugowaard", kortweg ook aangeduid als: VvE de Olm Heerhugowaard, voor wat betreft het Verkochte onder 1.

Het (correspondentie)adres van de vereniging is Hertog Aalbrechtweg 30, 1823 DL Alkmaar. De vereniging is ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer \*.

Koper is naast de koopsom een bedrag verschuldigd ter hoogte van \*eenhonderdvijftig euro (€ 150,00), welk bedrag bestemd is voor de vorming van een startkapitaal van de vereniging van eigenaars VvE de Olm Heerhugowaard, teneinde operationeel te kunnen zijn.

Koper wordt tevens van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars genaamd: Vereniging van Eigenaars Parkeren Vaanpark te Heerhugowaard", kortweg ook aangeduid als: VvE Parkeren Vaanpark, voor wat betreft het Verkochte onder 2.

Het (correspondentie)adres van de vereniging is Hertog Aalbrechtweg 30, 1823 DL Alkmaar. De vereniging is ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 94330069.

Ten aanzien van de vereniging van eigenaars VvE Parkeren Vaanpark is thans nog geen eerste bijdrage verschuldigd.

Aan het Verkochte is niet op de wijze als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek mede verbonden het lidmaatschap van een andere vereniging.

De administratief beheerder van zowel VvE de Olm Heerhugowaard als van VvE Parkeren Vaanpark is de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: B.V. Pilaster V.v.E. Beheer, statutair gevestigd te Alkmaar, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer: 37120588.

Ten aanzien van het Verkochte is nog geen reservefonds gevormd en er is geen sprake van achterstand in de voldoening van de maandelijkse bijdragen, aangezien deze voor het eerst verschuldigd zullen zijn door de Koper.

#### **Bestaande bijzondere rechten en/of verplichtingen.**

Er zijn geen bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of kettingbedingen met betrekking tot het Verkochte bekend.

*\*alleen opnemen indien van toepassing\**

#### **Nieuwe bijzondere rechten en/of verplichtingen, zelfbewoningsplicht, kettingbeding.**

Verkoper heeft met de Gemeente op eenentwintig juni tweeduizend drieëntwintig een samenwerkingsovereenkomst (hierna verder: "SOK") met elkaar gesloten voor de woningbouwontwikkeling van het gebied destijds geheten 'Westpoort-De Scheg', waarvan het Registergoed deel uitmaakt.

Verkoper en de Gemeente hebben aanvullende afspraken gemaakt inzake een zelfbewoningsplicht ten aanzien van categorie 1 en 2 (verkoop)woningen binnen Bouwprogramma De Scheg, welke afspraken zijn neergelegd in een Addendum getekend op vijftien maart tweeduizend vierentwintig, dat integraal onderdeel uitmaakt van de SOK met bijbehorende bijlagen.

Deze zelfbewoningsplicht geldt alleen voor de appartementen met de indexnummers \*\*\*\*\*

1. In gemeld addendum komt onder meer woordelijk voor:

##### ***11.8. Zelfbewoningsplicht***

*BPD verbindt zich jegens de Gemeente Dijk en Waard bij de verkoop van Woning(en) in de categorie 1 en 2 binnen Bouwprogramma De Scheg aan natuurlijke personen, bij wijze van kettingbeding, de verplichting tot zelfbewoning op te leggen zoals neergelegd in onderstaand artikel 11.9.*

##### ***11.9. Categorie 1 en 2 nieuwbouw koopwoningen in Bouwprogramma De Scheg***

- a. Koper verbindt zich jegens de gemeente Dijk en Waard de op het verkochte te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.*
- b. Het bepaalde onder a vervalt op het moment dat de koper de desbetreffende woning gedurende vijf jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van de desbetreffende woning is ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie.*
- c. Indien de koper het verkochte vervreemdt aan een derde voordat de onder b genoemde termijn is verstreken verbindt deze zich om de onder a genoemde verplichting tot zelfbewoning door te leggen aan de volgende eigenaar of zakelijk gerechtigde, totdat het resterende deel van de onder b genoemde termijn is verstreken.*



- d. *De Gemeente kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde onder lid a. Ontheffing wordt steeds verleend in geval van:*
1. *verandering van werkring van de koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
  2. *overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of samenwonende partner;*
  3. *ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding, ontbinding van een samenlevingsovereenkomst of geregistreerd partnerschap;*
  4. *verhuur aan een eerste- en tweedegraads familielid van de koper;*
  5. *andere omstandigheden van medische of economische aard die met zich brengen dat redelijkerwijs ontheffing verleend moet worden, een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders.*
- e. *Bij niet-nakoming, of niet volledige nakoming of overtreding van het bepaalde in lid a tot en met d verbeurt de koper of zijn rechtverkrijgende, zonder dat een nadere ingebrekestelling vereist is, ten gunste van de gemeente Dijk en Waard een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,- (zegge: vijftig duizend euro).*
- f. *Koper casu quo diens rechtsopvolger is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Dijk en Waard, die dit voor zich aanvaardt om bij vervreemding van het geheel of een deel van het verkochte het bepaalde in lid a tot en met e van dit artikel aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in lid a tot en met e van dit artikel bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,-- euro (zegge: vijftig duizend euro) ten behoeve van de gemeente Dijk en Waard, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming dan wel volledige schadevergoeding te vorderen met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 92 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek. Onder vervreemding wordt tevens verstaan: het vestigen van een beperkt recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik en vervreemding of vestiging in economische zin als bedoeld in artikel 2 Wet op belastingen van rechtsverkeer. Voormelde verplichting vervalt eerst na verloop van de in lid b bedoelde periode.*
- g. *Op gelijke wijze als hierboven in lid f bepaald, verbindt koper zich jegens de gemeente Dijk en Waard tot het bedingen van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze bij wijze van derdenbeding, zowel het bepaalde in lid a tot en met f alsmede de in het onderhavige lid g opgenomen verplichting, zal dragen en zal opleggen aan diens rechtsopvolgers en opvolgend zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Dijk en Waard het beding aan. Voormelde verplichting vervalt eerst na verloop van de in lid b bedoelde periode.*

Ter uitvoering van hetgeen in de Koopovereenkomst en hiervoor tussen Verkoper en de Gemeente is overeengekomen, wordt aan de Koper de verplichting opgelegd om de onder 11.9 geciteerde verplichtingen ten aanzien van het Verkochte onder 1. jegens de Gemeente na te komen op de wijze en onder de voorwaarden als in gemeld artikel vermeld.

- \*2. De Koper is verplicht, en verbindt zich jegens de Gemeente, voor wie Verkoper dit, de belangen van de Gemeente behartigend, aanvaardt, om bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte onder 1. aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde de in lid 1 alsmede de in dit lid 2 opgenomen bepalingen ten behoeve van de Gemeente op te leggen en deze bepalingen woordelijk in de betreffende akte van eigendomsoverdracht

of vestiging van een zakelijk recht op te nemen en die ten behoeve van de Gemeente aan te nemen, zulks op straffe van de hiervoor in artikel 11.9 genoemde boete.

Onder vervreemding wordt in dit verband verstaan: elke juridische of economische overdracht krachtens koop, ruil, schenking, afgifte van een legaat, inbreng of elke andere overeenkomst die als een economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen, alsmede de vestiging of overdracht van een recht van erfpacht, een opstalrecht of een recht van vruchtgebruik.

**\*einde alleen opnemen indien van toepassing\***

#### **Verplichting(en) in verband met warmtelevering door HVC, kettingbeding**

1. Verkoper verklaart dat door haar met HVC een overeenkomst is aangegaan voor aansluitingen van de appartementsrechten in het project op het door de HVC in Heerhugowaard geëxploiteerde warmtenet.  
De warmtelevering ten behoeve van het Verkochte onder 1. geschiedt overeenkomstig de 'algemene aansluitvoorwaarden warmte HVC \*2023'. Koper verklaart een exemplaar van gemelde voorwaarden te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn.  
Koper aanvaardt de verplichting van het aansluiten casu quo aangesloten houden van het Verkochte op het warmtenet van HVC en de verplichting om te dulden dat HVC hieraan (onderhouds)werkzaamheden uitvoert.
2. Verkoper verklaart de hiervoor gemelde verplichtingen jegens HVC aan Koper op te leggen ten opzichte van het Verkochte onder 1. Koper verklaart kennis te hebben genomen van vorenstaande bedingen en aanvaardt deze en verklaart daarmee de daaruit voor hem voortvloeiende verplichting(en) te zullen nakomen.  
De bepaling hiervoor vermeld onder lid 1, alsmede het onderhavige kettingbeding, moeten bij elke verkoop of levering aan de nieuwe eigenaar van - of gerechtigde tot - het Verkochte onder 1. worden opgelegd en ten behoeve van HVC worden bedongen en aangenomen.  
Omtrent deze verplichting tot oplegging is het navolgende overeengekomen:
  - a. De tekst van de hiervoor gemelde bepaling onder 1., alsmede het onderhavige kettingbeding moeten woordelijk en volledig worden overgenomen.
  - b. Onder de termen "verkoop" en "levering" als hierboven gebezigd, wordt voor de toepassing van het hiervoor bepaalde mede verstaan het aangaan van een overeenkomst tot bezwaring van het Verkochte met een beperkt genotsrecht casu quo die bezwaring zelve dan wel het uitgeven daarvan in een persoonlijk genotsrecht.

#### **K. AANVAARDING DOOR KOPER**

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen, doet hij dat bij dezen en wordt een en ander bij dezen door Koper aanvaard.

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

#### **L. OVERDRACHTSBELASTING / OMZETBELASTING**

1. Verkoper verklaart voor wat betreft het Verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 ('**Wet OB**') en verklaart dat sprake is van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 Wet OB, zodat de onderhavige levering van rechtswege is belast met omzetbelasting krachtens het bepaalde in artikel 11 lid 1 aanhef

en sub a onder 1 Wet OB. Deze omzetbelasting is in de koopsom van het Verkochte begrepen.

2. Ter zake van de overdrachtsbelasting doet Koper een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en letter a Wet op de belastingen van rechtsverkeer, aangezien de Koper de omzetbelasting niet geheel of gedeeltelijk in aftrek kan brengen.

#### **M. INFORMATIEPLICHT VERKOPER**

Verkoper verklaart dat hij ten aanzien van het Verkochte aan Koper alle inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van Koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten die aan Koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden, door Verkoper niet behoeven te worden verstrekt.

#### **N. SLOTVERKLARINGEN**

##### **Volmachten**

1. Koper verleent aan Verkoper of aan het bestuur van de vereniging of aan een door het bestuur aan te wijzen gemachtigde, onherroepelijk volmacht (met het recht van substitutie):
  - a. Tot het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het registergoed, als vereist door de Gemeente casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie.
  - b. Om de splitsingsakte, het splitsingsreglement en/of de splitsingstekening aan te passen of te wijzigen aan de feitelijke bouwkundige situatie zoals die na voltooiing van de bouw eventueel mocht blijken te bestaan in afwijking van de splitsingsakte, het splitsingsreglement of van de splitsingstekening.

Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal gedurende de bouw en tot maximaal één jaar na voltooiing van het gebouw, door het bestuur schriftelijk aan de eigenaars moeten worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmacht gebruik gemaakt zal worden, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast.

Indien het privé-gedeelte van een eigenaar door de voorgenomen aanpassing van het reglement wijziging ondergaat, zal door de betreffende eigenaar een afzonderlijke volmacht moeten worden verstrekt.
2. De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmachten eindigen allen uiterlijk één jaar na voltooiing van het gebouw.
3. Koper en/of zijn rechtsopvolger(s) verplicht(en) zich gedurende de hiervoor in lid 2. bedoelde periode in elke akte van gehele of gedeeltelijke eigendomsoverdracht van het Verkochte het bepaalde in dit artikel woordelijk te doen opnemen, de nieuwe eigenaar op te leggen en voor en namens Verkoper te doen aannemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete groot tienduizend euro (€ 10.000,00) te voldoen door de nalatige partij die zulks verzuimt, ten behoeve van Verkoper.
4. Van de volmachtverlening aan de onder 1 genoemde verschenen persoon blijkt, voor wat betreft het Verkochte 1, uit een onderhandse akte van volmacht, die aan genoemde akte van splitsing de dato \* is gehecht en, voor wat betreft het Verkochte 2, uit een onderhandse akte van volmacht, die aan genoemde akte van splitsing de dato een juli tweeduizend vierentwintig is gehecht.

##### **Woonplaatskeuze**

Verkoper en Koper verklaarden dat zij voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

O. SLOT

WAARVAN AKTE, in minuut opgemaakt is verleden te Heerhugowaard op de datum in het hoofd van deze akte gemeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De identiteit van ieder van de bij deze akte verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van een document als bedoeld in artikel 1 van de Wet op de identificatieplicht vastgesteld.

De verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen. De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard met de beperkte voorlezing van de akte in te stemmen.

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