

versie 23-05-2019

D***** (H129955)/ES/dr/jg
 Sancta Maria/St Vincentius
 Blok 4 bouwnummer **

LEVERING APPARTEMENTSRECHT

Op *** tweeduizend negentien
 verschenen voor mij, mr Erwin Edward Spiekman, notaris in de gemeente
 Delft:

1. ***

die bij deze akte handelt als schriftelijk gevolmachtigde van:

- a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: VORM Ontwikkeling B.V., gevestigd te Rotterdam, adres: Veerweg 165, 3351 HC Papendrecht, handelsregister nummer 24407638;
 - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD Ontwikkeling B.V., gevestigd te Amsterdam, adres: IJsaanpad 1, 1076 CV Amsterdam, (mede haar adres hebbende: Poortweg 2, 2612 PA Delft), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158; VORM Ontwikkeling B.V. en BPD Ontwikkeling B.V. handelen te dezen als gezamenlijk bevoegde bestuurders van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Ontwikkelingscombinatie Sancta Maria Bestuur B.V.**, gevestigd te Papendrecht, adres: Veerweg 165, 3351 HC Papendrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50685996; welke laatstgemelde vennootschap te dezen handelt voor zich als recht-hebbende in juridische zin van na te melden registergoed en als enige beherende vennoot van de commanditaire vennootschap: **Ontwikkelingscombinatie Sancta Maria C.V.**, adres: Veerweg 165, 3351 HC Papendrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 51046261, welke vennootschap de economisch gerechtigde is van na te melden registergoed;
- hierna ook te noemen: "de verkoper" of "Sancta Maria".

2. ***

hierna *** samen te noemen: koper.

VOLMACHT

Van de door de verkoper verleende volmacht blijkt uit twee onderhandse akten van volmachtverlening, die zijn gehecht aan een akte van splitsing in appartementsrechten, op **vijftien augustus tweeduizend zeventien** verleden voor notaris mr C.D.E. Qualm te Delft;

DOEL VAN DEZE AKTE

Deze akte heeft ten doel de koper het hierna te omschrijven appartementsrecht te verschaffen door uitvoering te geven aan de tussen de verkoper en de koper

op *** tweeduizend negentien gesloten koopovereenkomst en de tussen de koper en de besloten vennootschap Vorm Bouw B.V., adres: Veerweg 165, 3351 HC Papendrecht, handelsregister nummer 23024782 (hierna te noemen: de "aannemer") gesloten aannemingsovereenkomst.

DE KOOPOVEREENKOMST EN DE AANNEMINGSOVEREENKOMST

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, die is overgelegd aan de notaris.

De tussen de verkoper en de koper opgemaakte koopovereenkomst is langer dan drie werkdagen geleden aan de koper ter hand gesteld, zodat de bedenktijd als bedoeld in artikel 7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is verstreken.

Van de aannemingsovereenkomst blijkt eveneens uit een onderhandse akte, die is overgelegd aan de notaris.

De bepalingen van de koop- en de aannemingsovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

In de koopovereenkomst staat nog opgenomen, woordelijk luidende:

"Voordat de levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden en voordat Koper overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan is het Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren."

DE LEVERING

Ter voldoening aan de uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen levert de verkoper aan de koper, *** samen en ieder voor het een/tweede onverdeeld aandeel:

1. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met terrassen, berging, twee parkeerplaatsen, en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de eerste verdieping van na te melden gebouw en welke berging en parkeerplaatsen zijn gelegen op de begane grond van het hierna omschreven gebouw, plaatselijk bekend als *** te Noordwijk, ook bekend als **bouwnummer 34**, kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Noordwijk, sectie C, complexaanduiding ***-A, appartementsindex 1; het appartementsrecht maakt het éénhonderd zestien/éénderduizend vijfhonderd zesentwintigste (116/1.526^{ste}) onverdeeld aandeel uit van de in de splitsing betrokken goederen, te weten: een perceel grond, nabij de *** te Noordwijk, bestemd voor de bouw van een appartementengebouw met elf woningen met bergingen en parkeerplaatsen, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal geregistreerd als gemeente Noordwijk, sectie C, nummer ***, groot (ongeveer) *** are *** centiaren, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn toegekend,

2. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met terrassen, berging, twee parkeerplaatsen, en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de eerste verdieping van na te melden gebouw en welke berging en twee parkeerplaatsen zijn gelegen op de begane grond van het hierna omschreven gebouw, plaatselijk bekend als ***** te Noordwijk**, ook bekend als **bouwnummer 35**, kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Noordwijk, sectie C, complexaanduiding ***-A, appartementsindex 2; het appartementsrecht maakt het éénhonderd tweeënzestig/ééenduizend vijfhonderd zesentwintigste (162/1.526^{ste}) onverdeeld aandeel uit van de in de splitsing betrokken goederen, te weten:
een perceel grond, nabij de *** te Noordwijk, bestemd voor de bouw van een appartementengebouw met elf woningen met bergingen en parkeerplaatsen, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal geregistreerd als gemeente Noordwijk, sectie C, nummer ***, groot (ongeveer) *** are *** centiaren,
aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn toegekend,
3. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met terrassen, berging, twee parkeerplaatsen, en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de eerste verdieping van na te melden gebouw en welke berging en twee parkeerplaatsen zijn gelegen op de begane grond van het hierna omschreven gebouw, plaatselijk bekend als ***** te Noordwijk**, ook bekend als **bouwnummer 36**, kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Noordwijk, sectie C, complexaanduiding ***-A, appartementsindex 3; het appartementsrecht maakt het éénhonderd achtentwintig/ééenduizend vijfhonderd zesentwintigste (128/1.526^{ste}) onverdeeld aandeel uit van de in de splitsing betrokken goederen, te weten:
een perceel grond, nabij de *** te Noordwijk, bestemd voor de bouw van een appartementengebouw met elf woningen met bergingen en parkeerplaatsen, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal geregistreerd als gemeente Noordwijk, sectie C, nummer ***, groot (ongeveer) *** are *** centiaren,
aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn toegekend,
4. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met terras, berging, twee parkeerplaatsen, en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de tweede verdieping van na te melden gebouw en welke berging en twee parkeerplaatsen zijn gelegen op de begane grond van het hierna omschreven gebouw, plaatselijk bekend als ***** te Noordwijk**, ook bekend als **bouwnummer 37**, kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Noordwijk, sectie C, complexaanduiding ***-A, appartementsindex 4;

het appartementsrecht maakt het éénhonderd zestien/ééenduizend vijfhonderd zesentwintigste (116/1.526^{ste}) onverdeeld aandeel uit van de in de splitsing betrokken goederen, te weten:

een perceel grond, nabij de *** te Noordwijk, bestemd voor de bouw van een appartementengebouw met elf woningen met bergingen en parkeerplaatsen, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal geregistreerd als gemeente Noordwijk, sectie C, nummer ***, groot (ongeveer) *** are *** centiaren,

aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn toegekend,

5. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met terras, berging, twee parkeerplaatsen, en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de tweede verdieping van na te melden gebouw en welke berging en twee parkeerplaatsen zijn gelegen op de begane grond van het hierna omschreven gebouw, plaatselijk bekend als ***** te Noordwijk**, ook bekend als **bouwnummer 38**, kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Noordwijk, sectie C, complexaanduiding ***-A, appartementsindex 6; het appartementsrecht maakt het éénhonderd vijfenvijftig/ééenduizend vijfhonderd zesentwintigste (155/1.526^{ste}) onverdeeld aandeel uit van de in de splitsing betrokken goederen, te weten:

een perceel grond, nabij de *** te Noordwijk, bestemd voor de bouw van een appartementengebouw met elf woningen met bergingen en parkeerplaatsen, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal geregistreerd als gemeente Noordwijk, sectie C, nummer ***, groot (ongeveer) *** are *** centiaren,

aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn toegekend,
6. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met terras, berging, twee parkeerplaatsen, en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de tweede verdieping van na te melden gebouw en welke berging en twee parkeerplaatsen zijn gelegen op de begane grond van het hierna omschreven gebouw, plaatselijk bekend als ***** te Noordwijk**, ook bekend als **bouwnummer 39**, kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Noordwijk, sectie C, complexaanduiding ***-A, appartementsindex 6; het appartementsrecht maakt het éénhonderd achtentwintig/ééenduizend vijfhonderd zesentwintigste (128/1.526^{ste}) onverdeeld aandeel uit van de in de splitsing betrokken goederen, te weten:

een perceel grond, nabij de *** te Noordwijk, bestemd voor de bouw van een appartementengebouw met elf woningen met bergingen en parkeerplaatsen, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal geregistreerd als gemeente Noordwijk, sectie C, nummer ***, groot (ongeveer) *** are *** centiaren,

aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn toegekend,

7. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met terras, berging, twee parkeerplaatsen, en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de derde verdieping van na te melden gebouw en welke berging en twee parkeerplaatsen zijn gelegen op de begane grond van het hierna omschreven gebouw, plaatselijk bekend als ***** te Noordwijk**, ook bekend als **bouwnummer 40**, kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Noordwijk, sectie C, complexaanduiding ***-A, appartementsindex 7; het appartementsrecht maakt het éénhonderd zestien/ééenduizend vijfhonderd zesentwintigste (116/1.526^{ste}) onverdeeld aandeel uit van de in de splitsing betrokken goederen, te weten: een perceel grond, nabij de ***** te Noordwijk**, bestemd voor de bouw van een appartementengebouw met elf woningen met bergingen en parkeerplaatsen, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal geregistreerd als gemeente Noordwijk, sectie C, nummer *******, groot (ongeveer) ***** are ***** centiaren, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn toegekend,
8. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met terras, berging, twee parkeerplaatsen, en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de derde verdieping van na te melden gebouw en welke berging en twee parkeerplaatsen zijn gelegen op de begane grond van het hierna omschreven gebouw, plaatselijk bekend als ***** te Noordwijk**, ook bekend als **bouwnummer 41**, kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Noordwijk, sectie C, complexaanduiding ***-A, appartementsindex 8; het appartementsrecht maakt het éénhonderd vijfenvijftig/ééenduizend vijfhonderd zesentwintigste (155/1.526^{ste}) onverdeeld aandeel uit van de in de splitsing betrokken goederen, te weten: een perceel grond, nabij de ***** te Noordwijk**, bestemd voor de bouw van een appartementengebouw met elf woningen met bergingen en parkeerplaatsen, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal geregistreerd als gemeente Noordwijk, sectie C, nummer *******, groot (ongeveer) ***** are ***** centiaren, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn toegekend,
9. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met terras, berging, twee parkeerplaatsen, en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de derde verdieping van na te melden gebouw en welke berging en twee parkeerplaatsen zijn gelegen op

de begane grond van het hierna omschreven gebouw plaatselijk bekend als ***** te Noordwijk**, ook bekend als **bouwnummer 42**, kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Noordwijk, sectie C, complexaanduiding ***-A, appartementsindex 9; het appartementsrecht maakt het éénhonderd achtentwintig/éénderduizend vijfhonderd zesentwintigste (128/1.526^{ste}) onverdeeld aandeel uit van de in de splitsing betrokken goederen, te weten: een perceel grond, nabij de *** te Noordwijk, bestemd voor de bouw van een appartementengebouw met elf woningen met bergingen en parkeerplaatsen, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal geregistreerd als gemeente Noordwijk, sectie C, nummer ***, groot (ongeveer) *** are *** centiaren, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn toegekend,

10. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met terrassen, berging, twee parkeerplaatsen, en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de vierde verdieping van na te melden gebouw en welke berging en twee parkeerplaatsen zijn gelegen op de begane grond van het hierna omschreven gebouw, plaatselijk bekend als ***** te Noordwijk**, ook bekend als **bouwnummer 43**, kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Noordwijk, sectie C, complexaanduiding ***-A, appartementsindex 10; het appartementsrecht maakt het éénhonderd zesenzestig/éénderduizend vijfhonderd zesentwintigste (166/1.526^{ste}) onverdeeld aandeel uit van de in de splitsing betrokken goederen, te weten: een perceel grond, nabij de *** te Noordwijk, bestemd voor de bouw van een appartementengebouw met elf woningen met bergingen en parkeerplaatsen, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal geregistreerd als gemeente Noordwijk, sectie C, nummer ***, groot (ongeveer) *** are *** centiaren, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn toegekend,
11. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met terrassen, berging, twee parkeerplaatsen, en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de vierde verdieping van na te melden gebouw en welke berging en twee parkeerplaatsen zijn gelegen op de begane grond van het hierna omschreven gebouw, plaatselijk bekend als ***** te Noordwijk**, ook bekend als **bouwnummer 44**, kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Noordwijk, sectie C, complexaanduiding ***-A, appartementsindex 11; het appartementsrecht maakt het éénhonderd zesenvijftig/éénderduizend vijfhonderd zesentwintigste (156/1.526^{ste}) onverdeeld aandeel uit van de in de splitsing betrokken goederen, te weten:

een perceel grond, nabij de *** te Noordwijk, bestemd voor de bouw van een appartementengebouw met elf woningen met bergingen en parkeerplaatsen, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal geregistreerd als gemeente Noordwijk, sectie C, nummer ***, groot (ongeveer) *** are *** centiaren, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn toegekend,

Het appartementsrecht wordt hierna genoemd: "het gekochte" en het geheel waarvan het deel uitmaakt: "het appartementencomplex".

Uitmetingskosten

De verificatiekosten zijn al eerder in rekening gebracht bij de akte van splitsing in appartementsrechten van het complex.

Aanvaarding

De levering wordt door de koper aanvaard.

Het gekochte maakt deel uit van het project Sancta Maria. De gronden in dat project zijn verkregen als volgt:

- voorzover afkomstig van het thans vervallen perceel Noordwijk, sectie C, **nummer 1587** (de percelen 1645 en 1649):
 - deels bij een akte van vestiging erfpacht, op vierentwintig januari tweeduizend elf verleden voor de waarnemer van mr Th.J.H. Dröge, destijds notaris te Delft.
Een afschrift van die akte is op diezelfde dag ingeschreven in de openbare registers in register 4 in deel 59458 nummer 155.
Uit die akte blijkt van:
 - kwijting voor de betaling van de verschuldigde prijs; en
 - het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken;
 - deels bij een akte van vestiging erfpacht, op vijftwintig november tweeduizend elf verleden voor de genoemde notaris Dröge.
Een afschrift van die akte is op diezelfde dag ingeschreven in voormelde openbare registers in register 4 in deel 60776 nummer 109.
Uit die akte blijkt van:
 - kwijting voor de betaling van de verschuldigde prijs; en
 - het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken;
 - deels bij een akte van levering bloot eigendom op twee september tweeduizend dertien verleden voor genoemde notaris Dröge.
Een afschrift van die akte (aangevuld in een bijhoudingsverklaring de dato elf september tweeduizend dertien) is ingeschreven in voormelde openbare registers op drie september daarna in register 4 in deel 63282 nummer 62.

De erfpacht is als gevolg daarvan teniet gegaan.

Deze akten zijn gerectificeerd bij een akte op acht september tweeduizend veertien verleden voor genoemde notaris Dröge en bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde Openbare Registers, register 4, op diezelfde

- dag in deel 64867 nummer 148;
- voorzover afkomstig van het thans vervallen perceel Noordwijk, sectie C, **nummer 1583** (het perceel 1651):
 - deels bij een akte van vestiging erfpacht, op vijftieng november tweeduizend elf verleden voor de genoemde notaris Dröge. Een afschrift van die akte is op diezelfde dag ingeschreven in de openbare registers in register 4 in deel 60776 nummer 110. Uit die akte van levering blijkt van:
 - kwijting voor de betaling van de verschuldigde prijs; en
 - het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.
 - deels bij een akte van levering bloot eigendom op zevenentwintig december tweeduizend dertien verleden voor genoemde notaris Dröge. Een afschrift van die akte is ingeschreven in voormelde openbare registers op dertig december daarna in register 4 in deel 63770 nummer 49.

De erfpacht is als gevolg daarvan teniet gegaan.
 - voorzover afkomstig van het thans vervallen perceel Noordwijkerhout, sectie E, **nummer 7009** (het perceel E 7061):
 - deels bij een akte van vestiging erfpacht (deel 60776 nummer 110) en akte van levering bloot eigendom (deel 63770 nummer 49), zoals hierboven vermeld bij het perceel nummer 1651;
 - deels bij een akte van vestiging erfpacht, op eenentwintig april tweeduizend elf verleden voor de genoemde notaris Dröge. Een afschrift van die akte is op diezelfde dag ingeschreven in de openbare registers in register 4 in deel 59854 nummer 108. Uit die akte van levering blijkt van:
 - kwijting voor de betaling van de verschuldigde prijs; en
 - het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.
 - deels bij een akte van vestiging erfpacht, op drie september tweeduizend twaalf verleden voor de genoemde notaris Dröge. Een afschrift van die akte is op diezelfde dag ingeschreven in de openbare registers in register 4 in deel 61906 nummer 162. Uit die akte van levering blijkt van:
 - kwijting voor de betaling van de verschuldigde prijs; en
 - het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.
 - deels bij een akte van vestiging erfpacht, op twee september tweeduizend dertien verleden voor de genoemde notaris Dröge. Een afschrift van die akte is op drie september daarna ingeschreven in de openbare registers in register 4 in deel 63282 nummer 63. Uit die akte van levering blijkt van:
 - kwijting voor de betaling van de verschuldigde prijs; en
 - het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

Vervolgens is het registergoed gesplitst in appartementsrechten bij akte, op

_____ *** tweeduizend negentien verleden voor de in het hoofd van deze akte genoemde notaris.

Een afschrift van die akte van splitsing is ingeschreven in de openbare registers in register 4 op _____ *** in deel *** nummer ***.

DE KOOPPRIJS

De koopprijs van het gekochte bedraagt *** **euro**, inclusief omzetbelasting. De totale aanneemsom voor de bouw van het gekochte bedraagt *** **euro**, inclusief omzetbelasting.

Naast de aanneemsom kan nog een vergoeding verschuldigd zijn voor meer- of minderwerk.

De koopprijs van het gekochte, de eventueel per vandaag vervallen termijnen en de omzetbelasting zijn door de koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris. Doorbetaling aan of ten behoeve van de verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

***** keuze blok**

Vanaf _____ *** is de koper over deze koopsom een rentevergoeding verschuldigd berekend tegen zeven procent (7%) op jaarbasis, ofwel tot en met heden een bedrag groot _____

einde

De koopprijs van het gekochte, de verschuldigde rente *** , en de eventueel andere verschuldigde bedragen zijn door de koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris. Doorbetaling aan of ten behoeve van de verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

In de koopsom *** en de rente is éénnentwintig procent (21%) omzetbelasting begrepen.

***** einde keuze blok**

Kwitantie

De verkoper verleent de koper -mede namens de aannemer- kwijting voor de betaling van al het door de koper aan hem verschuldigde, zoals in deze akte omschreven.

De verschenen personen verklaarden, dat gemelde overeenkomst voorts is aangegaan onder de navolgende:

KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

met betrekking tot het gekochte gaat dan over op de koper.

De feitelijke levering van de opstallen zal plaatsvinden op het tijdstip als bedoeld in de tussen de aannemer en koper gesloten aannemingsovereenkomst.

Op de dag waarop koper de sleutel van de woning in ontvangst heeft genomen, dan wel de woning in gebruik heeft genomen, gaan (onverminderd de verplichtingen van de aannemer uit hoofde van de /aannemingsovereenkomst) alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op de koper.

Vanaf heden komen de baten de koper ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening.

GARANTIES VAN VERKOPER

Artikel 4

De verkoper garandeert het navolgende:

- a. hij is bevoegd tot verkoop en levering van het gekochte;
- b. het gekochte zal ten tijde van de levering geheel vrij zijn van huur en/of andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd en niet in gebruik bij derden;
- c. voor hem bestaat ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- d. op het gekochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.
- e. Het gekochte maakt deel uit van het door de stichting: Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, gevestigd te Rotterdam, adres: Westblaak 32, 3012 KM Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41125744) onder het **nummer SA ***** geregistreerde project. Hiervan blijkt uit het vóór de ondertekening van deze akte aan de koper ter hand gestelde waarborgcertificaat als bedoeld in artikel 8 lid 2 van de aannemingsovereenkomst.
- f. Wet publiekrechtelijke beperkingen
 Uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers blijkt dat vandaag in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie geen beperkingen bekend zijn.
 De 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 de koper, onverminderd de mededelingsplicht van de gemeente.
- g. de vereniging van eigenaars van het appartementencomplex heeft geen besluiten genomen waaruit voor de koper een aanmerkelijke verzwaring van financiële verplichtingen zou kunnen voortvloeien;
 de vereniging van eigenaars heeft ook geen andere schulden dan die als normale lasten zijn te beschouwen.

VERONTREINIGING EN BODEMKWALITEIT

Artikel 5

In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning is onderzoek gedaan naar de aard en de omvang van eventuele verontreiniging van de bodem van het gekochte casu quo het appartementencomplex.

De verkoper verklaart dat de grond van het appartementencomplex geschikt is voor de bouw van woningen.

Buiten hetgeen uit dat plaats gehad hebbende onderzoek mocht zijn gebleken, is de verkoper niet bekend met verontreiniging van het gekochte casu quo het appartementencomplex, zodanig dat het voorgenomen gebruik daardoor nadelig wordt beïnvloed. Verder weet de verkoper niet van gebruik in het verleden of andere feiten die zouden kunnen wijzen op de aanwezigheid van een dergelijke verontreiniging, dan wel aanleiding kunnen geven tot een verplichting tot sanering van het gekochte casu quo het appartementencomplex of tot het nemen van andere maatregelen.

VERVAL ONTBINDE EN OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Artikel 6

Alle eventueel ter zake van de koop- en/of de aannemingsovereenkomst overeengekomen ontbindende en opschortende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor de verkoper als voor de koper vervallen.

TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN

Een gedeelte van het gebouw, waaronder begrepen terrassen en balkons op de bovenliggende verdiepingen, zal overkragen over de omliggende grond, eigendom van grondeigenaar.

In de meergemelde akte van splitsing **de dato ***** tweeduizend negentien is daartoe opgenomen, woordelijk luidende:

*Onder de opschortende voorwaarde van uit één hand geraken van (een deel van het) heersend en dienend erf wordt gevestigd en aanvaard ten behoeve van het appartementencomplex, kadastraal bekend gemeente Noordwijk sectie C nummer ***, als heersend erf, en ten laste van de omliggende grond, kadastraal bekend gemeente Noordwijk sectie C nummer ***, als dienend erf, en toebehorend aan de verkoper, de verplichting voor het dienend erf te dulden dat terrassen en balkons en eventuele andere delen van het appartementencomplex op het heersend erf, overhangen en uitsteken boven het dienend erf. Het heersend erf is hiervoor geen vergoeding verschuldigd. Het onderhoud van deze uitstekende delen en overhangen is voor rekening van het heersend erf.*

Bij de eerste akte, D***

Bij deze akte vindt de eerste levering van een appartementsrecht in dit complex plaats, als gevolg waarvan de opschortende voorwaarde wordt vervuld en de bedoelde erfdienstbaarheid is gevestigd en aanvaard op de wijze als hiervoor aangegeven.

Tweede en volgende akte

Door de levering van het eerste appartementsrecht bij een akte van levering, op *** tweeduizend negentien verleden voor ***notaris Spiekman voornoemd en ingeschreven in de openbare registers op diezelfde dag in register 4, in deel

*** nummer ***, is bedoelde opschortende voorwaarde vervuld en is de erfdiensbaarheid gevestigd en aanvaard.

BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen wordt verwezen naar de eerder genoemde akten waarbij de verkoper het registergoed heeft verkregen, en waarin wordt gesproken over het "verkochte" of het "gekochte", als een perceel wordt bedoeld in het projectgebied Sancta Maria.

In eerste instantie is sprake geweest van de vestiging van rechten van erfpacht, doch gaandeweg het verwervingstraject is de erfpacht vervallen en vervangen door eigendom.

Waar in de aangehaalde teksten derhalve "erfpacht" staat, heeft dat te maken met de overeenkomsten uit het voortraject.

In die vorige titels staat een groot aantal bepalingen, die zien op de bouw van de opstallen en de inrichting van het terrein, inhoudende dat allerlei zaken niet zijn toegestaan dan wel machtiging behoeven van Stichting Rivierduinen.

Ter voorkoming van misverstand wordt opgemerkt dat Stichting Rivierduinen aan de bouwplannen van de Ontwikkelingscombinatie Sancta Maria C.V. toestemming heeft gegeven, zodat die belemmerende bepalingen geen betrekking hebben op de huidige bouwplannen van en inrichting van het terrein door Ontwikkelingscombinatie Sancta Maria C.V..

De gemeente Noordwijk en de gemeente Noordwijkerhout zijn vervolgens op verzoek van Ontwikkelingscombinatie Sancta Maria C.V. gevraagd een aantal bepalingen uit de overeenkomst tussen Rivierduinen en de Ontwikkelingscombinatie Sancta Maria C.V., buiten werking te stellen, met als gevolg dat de gemeente Noordwijkerhout er mee instemt dat alle bepalingen kunnen komen te vervallen en dat de gemeente Noordwijk er mee instemt dat hierna sub 3 alleen nog maar die bepalingen worden aangehaald waar thans nog behoefte aan is.

Per één januari tweeduizend negentien zijn de gemeenten Noordwijk en Noordwijkerhout een fusie aangegaan en heet de nieuwe gemeente: 'de gemeente Noordwijk'.

De kadastrale aanduidingen Noordwijk en Noordwijkerhout blijven ongewijzigd en voor de toepasselijkheid van de verschillende bepalingen wordt aangesloten bij de kadastrale gemeente-aanduidingen.

Verwijzing naar eerdere akten

Met betrekking tot aan het gekochte verbonden rechten en verplichtingen verklaart verkoper:

1. Verkoper heeft kennis gegeven van alle verkoper bekende lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden met het verkochte als dienend erf, zakelijke rechten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht ten laste van het verkochte en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, voor zover die blijken uit de eigendomstitels van verkoper dan wel andere bescheiden.

2. Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, ketting-bedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het gekochte wordt verwezen naar de hiervoor in deze akte bij de "eigendoms-verkrijging" vermelde akten.

In die akten zijn onder meer erfdienstbaarheden beschreven van uitweg en overpad.

De infrastructuur is inmiddels geheel veranderd, de bestaande erfdienstbaarheden zijn door vermenging teniet gegaan en de bestaande wegen zijn of zullen vervallen, casu quo opnieuw worden aangelegd.

3. Ten deze is nog van belang hetgeen voorkomt in voormelde titels de dato vierentwintig januari tweeduizend elf (in deel 59458 nummer 155) en de dato twee september tweeduizend dertien (in deel 63282 nummer 62), waarin voorkomt, - nadat de bepalingen die volgens de gemeente Noordwijk kunnen vervallen, er uit zijn gehaald - woordelijk luidende:

Citaat uit eerdere akte:

" Gebruik vanaf eerste ingebruikname.

Artikel D.4.

D.4.1. Het is Koper niet toegestaan een schutting of hek in welke vorm ook te plaatsen op de Locatie. Het plaatsen van een andere erfafscheiding dan door middel van een schutting of hek is slechts toegestaan met goedkeuring van Rivierduinen."

enzovoorts

"Bij overtreding van het in dit artikel D.4.1. bepaalde kan Rivierduinen een onmiddellijk opeisbare en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete opleggen van maximaal vijfduizend euro (EUR 5.000,—) per overtreding, onverminderd het recht van Rivierduinen verwijdering van deze opstallen te vorderen.

D.4.2."

enzovoorts

"D.4.5."

enzovoorts

"Het aanbrengen van straatnaamborden op de in de gemeenten Noordwijk en Noordwijkerhout gebruikelijke wijze moet worden geduld.

D.4.6. Een deel van de Locatie waarop de grondgebonden woningen zullen worden gerealiseerd zal bebossing/beplanting betreffen, die als zodanig in stand moet blijven, zoals is bepaald in de Initiële Documenten, in het bijzonder in:

(i) het Beeldkwaliteitsplan Sancta Maria de dato tien april tweeduizendzeven;

(ii) het Beplantingsplan Herontwikkeling Sancta Maria; en

(iii) het Beheersplan openbare buitenruimte Sancta Maria de dato dertien september tweeduizendvijf,

en één natuurlijk geheel moeten vormen met de bebossing/beplanting op de Locatie. Koper zal zorgdragen voor afdwingbare en voor alle (toekomstige) gerechtigden tot/gebruikers van deze grondgebonden woningen bindende regelingen ten aanzien van het gebruik, beheer en

onderhoud van deze bebossing/beplanting waardoor de instandhouding van deze bebossing/beplanting gewaarborgd blijft; de daaraan verbonden kosten zullen geheel voor rekening van de toekomstige gerechtigden tot/gebruikers van die grondgebonden woningen komen. Het zal de toekomstige gerechtigden tot/gebruikers van die grondgebonden woningen niet zijn toegestaan enige handeling ten aanzien van die betreffende gedeelten van de Locatie te verrichten. Wel hebben die toekomstige gerechtigden/gebruikers, voor zover de bebossing/beplanting dit toelaat en mits dit in overeenstemming met eventueel door Rivierduinen ter zake te stellen nadere regels gebeurt, toegang ten behoeve van recreatief gebruik van de betreffende delen van de Locatie.

D.4.7. Bij overtreding van het in dit artikel D.4.3., D.4.4., D.4.5. of D.4.6. bepaalde kan Rivierduinen een onmiddellijk opeisbare en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete opleggen van maximaal vijfduizend euro (EUR 5.000,-) per overtreding en éénhonderd euro per dag (EUR 100,-) dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht van Rivierduinen (verdere) schadevergoeding en/of nakoming van deze verplichtingen te vorderen.

Toestemmingen en goedkeuringen

Artikel D.5.

De verplichtingen die zijn opgenomen in de artikelen D.3 en D.4, volgen uit de overeenkomsten die Rivierduinen heeft afgesloten met de gemeenten en die zijn opgenomen in de initiële Documenten. Deze artikelen vervallen indien en voor zover Koper met de gemeenten overeenstemming bereikt over een wijziging van de betreffende verplichtingen en tevens de gemeenten Verkoper hebben ontslagen van hun verplichtingen terzake.

Geschillen

Artikel D.6.

Alle geschillen waartoe de voorwaarden waaronder de Koop heeft plaatsgevonden, een Leveringsakte en/of deze Overeenkomst aanleiding zullen geven, zullen op verzoek van de meest gereede partij worden beslecht door de rechtbank te 's-Gravenhage.

Boete. Kettingbeding. Kwalitatieve verplichting

Artikel D.7.

D.7.1. Indien Koper casu quo (een) rechtsopvolger(s) (één van) de hiervoor in artikel D (de subartikelen D. daaronder begrepen) bedoelde verplichtingen niet nakomt dan wel één van de daarin opgenomen bepalingen overtreedt, ongeacht of die niet nakoming toerekenbaar is of niet, verbeurt Koper een zonder nader ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete ter grootte van een door Rivierduinen te bepalen bedrag maximaal groot vijftienghonderd euro (EUR 2.500,--) voor zover niet reeds hiervoor in de subartikelen D een ander boetebedrag is genoemd, aan Rivierduinen, onverminderd het recht van Rivierduinen (verdere) schadevergoeding en/of nakoming van deze verplichtingen te vorderen.

D.7.2. Bij iedere overdracht of overgang - geheel of gedeeltelijk - van de Locatie zal het in artikel D (de subartikelen D. daaronder begrepen) bepaalde -voor zover van toepassing- uitdrukkelijk ten behoeve van Rivierduinen aan rechtsopvolger(s) als kettingbeding dienen te worden opgelegd en namens Rivierduinen worden aanvaard, op straffe van de hierna in artikel D.7.3. bedoelde boete, onder de verplichting van de betreffende rechtsopvolgers) op zijn/haar beurt al zijn/haar verplichtingen uit hoofde van artikel D wederom ten behoeve van Rivierduinen als kettingbeding onder gelijke voorwaarden op te leggen aan en aan te laten nemen bij elke opvolgende (gehele of gedeeltelijke) overdracht of overgang van de Locatie.

Voor wat betreft de onder D. (de subartikelen D. daaronder begrepen) opgenomen verplichtingen van Koper tot een dulden of niet doen is sprake van een kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek jegens Rivierduinen, derhalve zullen deze verplichtingen overgaan op de rechtsopvolgers van Koper en zullen mede gebonden zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Locatie zullen verkrijgen.

D.7.3. Indien Koper of een Professionele partij als rechtsopvolger de hiervoor in artikel D.7.2 bedoelde (opleggings)verplichting niet nakomt, ongeacht of die niet nakoming toerekenbaar is of niet, verbeurt/verbeuren Koper dan wel die Professionele partij als rechtsopvolger een zonder nader ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van één miljoen euro (EUR 1.000.000,-) aan Rivierduinen, onverminderd het recht van Rivierduinen (verdere) schadevergoeding en/of nakoming van deze verplichting te vorderen. Indien een niet professionele rechtsopvolger de hiervoor in artikel D.7.2 bedoelde (opleggings)verplichting niet nakomt, ongeacht of die niet nakoming toerekenbaar is of niet, verbeurt/verbeuren deze rechtsopvolger een zonder nader ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tienduizend euro (EUR 10.000,-) aan Rivierduinen, onverminderd het recht van Rivierduinen (verdere) schadevergoeding en/of nakoming van deze verplichting te vorderen.

D.7.4. Alle in de subartikelen D opgenomen boetebedragen worden jaarlijks met ingang van 1 januari herzien. Herziening vindt plaats door de op de laatstgeldende boetebedragen te vermenigvuldigen met een breuk waarvan:

- (i) de teller gelijk is aan het prijsindexcijfer van de maand oktober voorafgaande aan de datum met ingang van welke de boetebedragen zullen worden herzien; en
- (ii) de noemer gelijk is aan het prijsindexcijfer van de maand oktober in het daaraan voorafgaande jaar.

Onder het prijsindexcijfer wordt verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek, hierna te noemen: het CBS, te publiceren consumentenprijsindexcijfer voor alle huishoudens op basis van tweeduizendzes is honderd (2006 = 100).

Indien het CBS bekendmaking van de genoemde prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.”

“Voorts verklaren partijen dat voor een toespitsing van het hiervoor beschreven programma op de gronden waarop deze akte betrekking heeft, wordt verwezen naar het bestemmingsplan Sancta Maria van de gemeente Noordwijk.”

De gemeente Noordwijk heeft aangegeven dat de boete die uit het vorenstaande verbeurd mocht worden, voor een particuliere koper niet hoger zal kunnen worden dan maximaal honderd duizend euro (€ 100.000,00).

Voorts wordt nog het navolgende aangehaald, waarbij de gemeente Noordwijk bedingt dat het hierna sub C.7 bepaalde, alsmede de bepalingen sub C.5.3, C.5.4 en C.5.6 alleen gelden voor projectontwikkelaars en derhalve niet aan particuliere kopers behoeven te worden opgelegd:

“Artikel 6.
Bodemkwaliteit

In de aan deze levering ten grondslag liggende Gewijzigde overeenkomst is ten aanzien van de bodem bepaald, woordelijk luidende:

Milieubepaling.

Artikel C.7.

C.7.1. Rivierduinen heeft met het oog op de levering van de Locatie bodemonderzoek laten verrichten door IDDS ter zake van de Locatie (en de daarop thans aanwezige opstallen). Een kopie van de betreffende rapportages opgesteld door IDDS maakt deel uit van de Initiële Documenten en is door Rivierduinen aan Koper ter beschikking gesteld. Koper heeft van de inhoud van voormelde rapportages kennisgenomen. Er is door Rivierduinen nadien geen ander/nader onderzoek gedaan. Naar aanleiding van deze rapportages is door IDDS een saneringsplan opgesteld; dat eveneens deel uitmaakt van de Initiële Documenten.

C.7.2. Koper aanvaardt de milieukundige toestand van de Locatie en de daarop thans aanwezige opstallen (daaronder in dit artikel steeds begrepen onder meer de grond, het grondwater en/of andere (al dan niet bij verwijdering) voor de volksgezondheid en/of het milieu schadelijke stoffen en/of (ondergrondse) tanks en/of de toestand van die tanks). Koper aanvaardt bij deze eveneens uitdrukkelijk de eventuele gevolgen van de milieukundige toestand als in de vorige zin bedoeld en stelt vast dat die toestand het gebruik van de Locatie overeenkomstig de bestemming niet in de weg staat. Rivierduinen garandeert de afwezigheid van asbest(houdende stoffen) ter plaatse van de Locatie en de daarop aanwezige opstallen, met dien verstande dat indien een ander bouwplan wordt gerealiseerd dan is voorzien in de Initiële Documenten

en daardoor meer asbest zou moeten worden verwijderd dan nodig zou zijn bij het bouwplan dat is opgenomen in die Initiële Documenten, de meerkosten als gevolg daarvan voor rekening en risico van Koper komen.

- C.7.3.** Mocht blijken dat de hiervoor bedoelde milieukundige toestand een andere is dan die Rivierduinen en Koper thans voor ogen staat, zal zulks nimmer aanleiding zijn tot ontbinding van deze Overeenkomst of de vestiging van de Erfpacht, tot betaling van enige schadevergoeding of tot enigerlei verrekening.
- C.7.4.** Koper zal Rivierduinen nimmer aanspreken en vrijwaart Rivierduinen voor alle aanspraken van derden, daaronder begrepen de bevoegde overheidsinstanties en/of andere publiekrechtelijke organen, terzake van de milieukundige toestand als hiervoor bedoeld. Het in dit artikel C.7.4. bepaalde zal tevens gelden voor rechtsopvolgers van Koper in enige goederenrechtelijke gerechtigdheid tot de Locatie en mede gebonden zullen zijn degenen die van Koper of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van de Locatie krijgen. Sprake is van een kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek jegens Rivierduinen. In geval van een overdracht van een kavel aan een ander dan een Professionele partij vervalt de verplichting met betrekking tot dat deel van de Locatie.
- C.7.5** Koper verplicht zich jegens Rivierduinen en de Instanties tot het voor zijn rekening geven van volledige en correcte uitvoering van het in artikel C.7.1. bedoelde saneringsplan ter zake van de Locatie, inclusief de vereiste grondwatersanering.
- C.7.6.** Bij iedere overdracht of overgang - geheel of gedeeltelijk - van de Locatie aan een Professionele partij zal het in artikel C.7.4 en C.7.5. bepaalde uitdrukkelijk ten behoeve van Rivierduinen aan die rechtsopvolger(s) als kettingbeding dienen te worden opgelegd en namens Rivierduinen worden aanvaard, onder de verplichting van de betreffende rechtsopvolger(s) op zijn/haar beurt al zijn/haar verplichtingen uit hoofde van artikel C.7.4. en C.7.5. wederom ten behoeve van Rivierduinen als kettingbeding onder gelijke voorwaarden op te leggen aan en aan te laten nemen bij elke opvolgende (gehele of gedeeltelijke) overdracht of overgang van de Locatie aan respectievelijk op een Professionele partij, alles op straffe van een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare geldboete groot één miljoen euro (EUR 1.000.000,-) en onverminderd het recht van Rivierduinen om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
- C.7.7.** Rivierduinen bedingt en Koper aanvaardt de in dit artikel C.7. verwoorde bepalingen, rechten en verplichtingen uitdrukkelijk.”
De Eigenaar legt bij deze aan de Verkrijger op, die zulks aanneemt, de verplichting dat de Verkrijger de Eigenaar nimmer zal aanspreken en vrijwaart Rivierduinen voor alle aanspraken van derden, daaronder begrepen de bevoegde overheidsinstanties en/of andere publiekrechtelijke organen zoals sub C.7.4 vermeld.

Deze verplichting wordt overeengekomen als een verplichting met kwalitatieve werking.

Mitsdien zullen deze verplichtingen van de Verkrijger overgaan op al degenen, die het registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel, al dan niet geheel of gedeeltelijk.

Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichtingen gebonden.

De verschenen persoon sub 1 verklaart het vorenstaande voor en namens de Eigenaar aan te nemen.

Ten aanzien van een gedeelte van onderhavige kadastrale percelen bestaat een besluit als bedoeld in artikel 55 Wet bodembescherming, dat in de openbare registers is ingeschreven.

De Verkrijger aanvaardt de uit het vorenstaande voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 7

Overgang / overdracht van rechten. Overname van verplichtingen.

Geen bezwaar.

In de meergemelde Gewijzigde overeenkomst zijn Partijen overeengekomen als volgt:

“C.5.1. *Gelijktijdig met de levering van de Locatie zullen op Koper overgaan alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die Rivierduinen tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden - daar daaronder begrepen (onder-)aannemers, installateurs en leveranciers - ten aanzien van het betreffende gedeelte van de Locatie heeft.*

Voor het geval ten aanzien van één of meer van die rechten -om welke reden ook- de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van het bepaalde in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek:

- a.** *wordt het betreffende recht geacht te zijn begrepen in de in artikel C.1 bedoelde Koop en*
- b.** *is Rivierduinen verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een levering van het betreffende recht.*

Tot de hiervoor bedoelde rechten behoren - indien van toepassing - tevens voor (het betreffende gedeelte van) de Locatie geldende publiekrechtelijke vergunningen.

Indien ter zake van de levering van (een gedeelte van) de Locatie aan Koper een wijziging van de tenaamstelling van een dergelijke vergunning wenselijk of vereist is, zal Rivierduinen, nadat de desbetreffende Leveringsakte is verleden, op eerste verzoek van Koper meewerken aan de betreffende wijziging van de tenaamstelling.

Nadat een Leveringsakte is verleden, zal Rivierduinen, indien en zodra Rivierduinen of Koper dat wenst, een volmacht aan Koper verlenen, die de volmacht van Rivierduinen zal aanvaarden, om de hiervoor bedoelde overdracht van rechten of wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren.

C.5.2. *Koper zal alsdan te allen tijde bevoegd zijn de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende*

schuldenaar.

Rivierduinen zal alsdan de nodige gegevens die betrekking hebben op de hiervoor bedoelde rechten tijdig aan Koper verstrekken.

C.5.3. Koper neemt alle verplichtingen van Rivierduinen jegens de Instanties of anderszins uit hoofde van de Initiële Documenten over (contractsoverneming in de zin van artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek), met uitzondering van de verplichtingen van Rivierduinen uit hoofde van de plan-schade-overeenkomst die deel uitmaakt van de Initiële Documenten.

Voor zover de betreffende wederpartij van Rivierduinen bij de Initiële Documenten niet mee wil werken aan een contractsoverneming zal Koper die verplichtingen als eigen verplichtingen nakomen en Rivierduinen vrijwaren te dier zake.

In het geval dat op het terrein Sancta Maria een bouwplan wordt gerealiseerd dat zal leiden tot een verzoek van de gemeente Noordwijk of de gemeente Noordwijkerhout om een vergoeding die afwijkt van hetgeen in de exploitatieovereenkomst en de uitvoeringsovereenkomst is vastgelegd, vrijwaart Koper tevens Rivierduinen van elke aanspraak van die gemeente terzake. De vorenbedoelde overneming van de contracten met derden geschiedt niet met terugwerkende kracht, maar in de stand van de uitvoering, waarin het desbetreffende contract zich ten tijde van de contractsoverneming bevindt. Rivierduinen garandeert jegens Koper dat alle verplichtingen van Rivierduinen jegens de wederpartij uit het desbetreffende contract tot dat moment tijdig en volledig zijn voldaan.

C.5.4. Koper is verplicht de bestemming van de Locatie conform het bepaalde in deze Overeenkomst op zodanige wijze te realiseren dat daardoor, voor zover dit redelijkerwijs van haar kan worden verlangd, zo min mogelijk (plan)schade voor derden wordt veroorzaakt. Koper dient bij de (her)ontwikkeling van de Locatie dan ook, zo veel als redelijkerwijs van Koper geëist mag worden, met belangen van derden rekening te houden.

Indien Koper aan de verplichtingen zoals in de vorige alinea omschreven heeft voldaan, zullen de verplichtingen van Rivierduinen uit hoofde van de planschade-overeenkomst die deel uitmaakt van de Initiële Documenten onverkort door Rivierduinen als eigen verplichtingen worden nagekomen en blijven alle uit die planschade-overeenkomst voortvloeiende verplichtingen voor rekening en risico van Rivierduinen.

Indien en voor zover Koper niet aan de verplichtingen zoals in de eerste alinea van dit artikel C.5.4 omschreven heeft voldaan, zal de daaruit voortvloeiende (plan)schade voor derden geheel voor rekening en risico van Koper komen en gaan de verplichtingen van Rivierduinen uit hoofde van voormelde planschade-overeenkomst, in afwijking van het daaromtrent bepaalde in artikel C.5.3, over op Koper (contractsoverneming in de zin van artikel 6: 159 Burgerlijk Wetboek). Voor zover de betreffende Instantie niet mee wil werken een contractsoverneming

met betrekking tot deze planschade-overeenkomst, is Koper alsdan gehouden die verplichtingen als eigen verplichtingen na te komen en Rivierduinen te diër zake te vrijwaren.

C.5.5. Koper verplicht zich jegens Rivierduinen nimmer enig bezwaar te maken, hetzij civielrechtelijk, hetzij publiekrechtelijk, ten aanzien van al hetgeen voortvloeit uit de Initiële Documenten dan wel ontwikkelingen/activiteiten van Rivierduinen op andere locaties in de gemeenten Noordwijk en/of Noordwijkerhout van Rivierduinen of diens rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel. Het in dit artikel C.5.5. bepaalde zal tevens gelden voor rechtsopvolgers van Koper in enige goederenrechtelijke gerechtigdheid tot de Locatie en mede gebonden zullen zijn degenen die van Koper of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van de Locatie krijgen. Sprake is van een kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek jegens Rivierduinen. In geval van een overdracht van een Kavel aan een ander dan een Professionele partij vervalt de verplichting met betrekking tot dat deel van de Locatie.

C.5.6. Het is Koper niet toegestaan de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Rivierduinen aan een derde over te dragen. Deze toestemming zal in ieder geval worden geweigerd, indien de ontwikkeling van het gehele (her)ontwikkelingsplan van de Locatie - met inachtneming van de Initiële Documenten – niet wordt gewaarborgd. Geen toestemming is nodig indien Koper zijn rechten en verplichtingen overdraagt aan een dochtervennootschap (in de zin van art. 2:24a BW) van Koper, alsmede aan een personenvennootschap waarin Koper dan wel haar dochtervennootschap (in de zin van artikel 2:24a BW) voor ten minste 50% tezamen met (een) derde(n) participeert, mits Koper heeft voldaan aan de verplichting bedoeld in artikel C.1.3., eerste volzin (betaling waarborgsom). Koper garandeert in geval van een overdracht als hiervoor bedoeld steeds de volledige en tijdige nakoming jegens Rivierduinen van alle verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst.

Koper is gehouden om van een overdracht als bedoeld in dit artikel binnen vier weken mededeling te doen aan Rivierduinen.”

"De Eigenaar legt bij deze aan de Verkrijger op, die zulks aanneemt, de verplichting dat de Verkrijger nimmer enig bezwaar zal maken, hetzij civielrechtelijk, hetzij publiekrechtelijk, ten aanzien van al hetgeen voortvloeit uit de Initiële Documenten dan wel ontwikkelingen/activiteiten van Rivierduinen op andere locaties in de gemeenten Noordwijk en/of Noordwijkerhout van Rivierduinen of diens rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel zoals hiervoor in artikel C.5.5 is bepaald.

Deze verplichting wordt overeengekomen als een verplichting met kwalitatieve werking.

Mitsdien zullen deze verplichtingen van de Verkrijger overgaan op al degenen, die het registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel, al dan niet geheel of gedeeltelijk.

Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen, zijn eveneens aan deze verplichtingen gebonden. De verschenen persoon sub 1 verklaart het vorenstaande voor en namens de Eigenaar aan te nemen."

enzovoorts

Voorts wordt met betrekking tot aan het gekochte verbonden rechten en verplichtingen nog verwezen naar hetgeen voorkomt in voormelde titels de dato vierentwintig januari tweeduizend elf (in deel 59458 nummer 155) en de dato twee september tweeduizend dertien (in deel 63282 nummer 62), waarin voorkomt, woordelijk luidende:

Citaat uit eerdere akte:

"Artikel 9.

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen.

Ten aanzien van bestaande erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen inzake het perceel nummer 1467 (oud 1439) in gemelde gemeente en sectie wordt verwezen naar:"

Enzovoorts

Hierna volgt in de aangehaalde akte een opsomming van bestaande en gevestigde erfdienstbaarheden, die echter allemaal nadien weer zijn vervallen, gewijzigd of opnieuw gevestigd. Volstaan wordt daarom met de aanhaling uit meergemelde akte de dato twee september tweeduizend dertien van het navolgende:

"De hiervoor sub C aangehaalde erfdienstbaarheid van weg is voor wat betreft de woningen met adressen: Langevelderlaan 11 en Langevelderlaan 13 niet gevestigd in na te melden akten van levering, aangezien die percelen een eigen aansluiting op de openbare weg (de Langevelderlaan) hebben.

Terzake wordt verwezen naar meergemelde aan deze levering ten grondslag liggende Gewijzigde overeenkomst, waarin woordelijk is opgenomen:

"Ter zake wordt verwezen naar voormelde akten van levering waarbij Rivierduinen de betreffende kadastrale percelen leverde aan die derden (Langevelderlaan 3: deel 40013, nummer 38, Langevelderlaan 3a: deel 40263, nummer 148, Langevelderlaan 5: deel 40264, nummer 182, Langevelderlaan 7: deel 40090, nummer 59, Langevelderlaan 9: deel 40154, nummer 158, Langevelderlaan 11: deel 50438, nummer 75, Langevelderlaan 13: deel 40277, nummer 70, Langevelderlaan 17: deel 40093, nummer 48, Langevelderlaan 19: deel 40090, nummer 62, Langevelderlaan 21: deel 40384, nummer 16, Langevelderlaan 23: deel 40090, nummer 60).

Het perceel grond met de woning gelegen aan de Langevelderlaan 15 (betreffende een gedeelte van het perceel met kadastraal nummer 1357) blijft (vol) eigendom van Rivierduinen, is derhalve niet in de Erfpacht betrokken en vormt geen gedeelte van de Locatie. Dit perceel met deze woning zal mogelijk voor of tijdens het traject van vestiging van de Erfpacht dan wel nadat de Erfpacht ten aanzien van de gehele Locatie gevestigd is door Rivierduinen aan een derde worden verkocht en vervreemd; gezien het vorenstaande en aangezien dit perceel geen eigen aansluiting op de openbare weg (de Langevelderlaan) heeft, zullen indien het betreffende gedeelte van de Erfpacht wordt gevestigd

(onder meer) gelijke regelingen/bepalingen (erfdienstbaarheden) als hiervoor sub A, B en C aangehaald worden gevestigd met betrekking tot voormeld perceel grond met de woning gelegen aan de Langevelderlaan 15, waaraan Koper alsdan zijn medewerking zal verlenen.

Voorzover Rivierduinen reeds na het sluiten van de Overeenkomst doch voor de vestiging van het betreffende gedeelte van de Erfpacht overgaat tot vervreemding van voormeld perceel met woning aan een derde, stemt Koper bij deze in met het overeenkomen van vorenbedoelde regelingen/bepalingen (casu quo het vestigen van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden) ten laste en ten behoeve van het betreffende gedeelte van Locatie 1 en ten laste en ten behoeve van voormeld perceel grond met de woning gelegen aan de Langevelderlaan 15.

Teneinde ook de medewerking van (een) eventuele rechtsopvolger(s) van Koper in de gerechtigdheid tot (het betreffende gedeelte van) de Locatie aan de regelingen/bepalingen als hiervoor bedoeld zeker te stellen, verplicht Koper zich bij deze bij verkoop en/of vervreemding van (het betreffende gedeelte van) de Erfpacht, ook van die rechtsopvolger(s) de verplichting tot medewerking als hiervoor bedoeld ten behoeve van Rivierduinen te bedingen. “

Enzovoorts

“Vestiging erfdienstbaarheden

Voor wat de percelen betreft waarvan nu de eigendom wordt geleverd en waarvan de eerder gevestigde erfpacht door vermenging teniet gaat, wordt volstaan met verwijzing naar het vorenstaande.

De gevestigde en bestaande erfdienstbaarheden gaan door de vermenging niet teniet maar blijven van kracht voorzover er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3: 81 van het Burgerlijk Wetboek.

De percelen /perceelsgedeelten B1 en B2 zijn nog niet eerder in Erfpacht uitgegeven. De uitweg van deze perceelsgedeelten loopt over de grond waarvan de Verkrijger de eigendom bij deze akte verkrijgt (perceel P8), zodat vestiging van erfdienstbaarheden niet nodig is.

Bij de akte waarbij een groot gedeelte van het achterliggende terrein door de Eigenaar aan de Erfpachter in erfpacht wordt uitgegeven, eveneens op heden te verlijden voor mij, notaris, staat in aanvulling hierop nog opgenomen, woorde-lijk luidende:

““Vestiging erfdienstbaarheid

De Verkrijger is met deze levering thans rechthebbende, hetzij als Erfpachter, hetzij als eigenaar, op nagenoeg alhetgeen van de percelen kadastraal bekend gemeente Noordwijk sectie C nummer 1467 en gemeente Noordwijkerhout sectie E nummer 5603 en nummer 5604 is verkocht en moet worden geleverd. Bij Eigenaar blijven thans nog in eigendom achter de zes perceelsgedeelten die op de eerste aan deze akte gehechte tekening met een gestreepte arcering staan aangegeven en het gedeelte dat op de tweede aangehechte tekening als "nog te leveren" staat aangegeven. De hiervoor onder (vii) gemelde erfdienstbaarheden van uitweg gaan thans door vermenging nagenoeg geheel teniet. Bij deze akte dienen de voormelde erfdienstbaarheden nog te worden gevestigd op dezelfde wijze waarop dat reeds eerder is geschied.

De Eigenaar en de Erfpachter hebben daartoe een overeenkomst gesloten ter

uitvoering waarvan de Erfpachter bij deze in aanvulling op de voormelde erf-dienstbaarheden, gevestigd bij akten de dato vierentwintig januari tweeduizend elf, éénentwintig april tweeduizend elf, vijftwintig november tweeduizend elf (twee maal) en drie september tweeduizend twaalf, vestigt ten laste van de perceelsgedeelten waarop de erfpacht is gevestigd, deel uitmakende van het perceel gemeente Noordwijk sectie C nummer 1467 gedeeltelijk en gemeente Noordwijkerhout sectie E nummer 5603 en nummer 5604, ten behoeve van het bij de Eigenaar verblijvende gedeelte van meergemeld perceel gemeente Noordwijk sectie C nummer 1467 en het bij de Eigenaar verblijvende gedeelte van meergemeld perceel gemeente Noordwijkerhout sectie E nummer 5603 en nummer 5604, hetgeen de Eigenaar aanneemt, de erfdienstbaarheid van uitweg om van het heersend erf over het dienende erf te kunnen komen en gaan van en naar de openbare weg en omgekeerd. Het onderhoud zal voor rekening van het dienend erf zijn. Het dienend erf is steeds bevoegd het tracé van de uitweg aan te passen en /of te wijzingen in verband met de voortgang van de bouwplannen.

Het betreft in casu een erfdienstbaarheid met een tijdelijk karakter; de erfdienstbaarheid zal door vermenging teniet gaan, indien en zodra de Erfpachter ook het heersend erf in erfpacht zal verkrijgen.

Voorzover de Erfpachter thans dat gedeelte van het heersend erf in erfpacht verkrijgt, waarop de vestiging van de erfdienstbaarheid bij meergemelde akten de dato vierentwintig januari tweeduizend elf, éénentwintig april tweeduizend elf of vijftwintig november tweeduizend elf (twee maal) en drie september tweeduizend twaalf betrekking had, gaat bedoelde erfdienstbaarheid ten aanzien van dat in erfpacht uitgegeven perceelsgedeelte thans door vermenging teniet.

Buiten de verkoop blijven twee gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Noordwijk sectie C nummer 1467 en gemeente Noordwijkerhout sectie E nummer 5603 en nummer 5604, die derhalve eigendom blijven van Eigenaar.

Voor de ontsluiting van deze percelen zijn Eigenaar en Erfpachter overeengekomen een erfdienstbaarheid van uitweg te vestigen ten behoeve van de bij Eigenaar verblijvende gedeelten van de percelen gemeente Noordwijk sectie C nummer 1467 en gemeente Noordwijkerhout sectie E nummer 5603 en nummer 5604, en ten laste van de aan de Erfpachter (koper) verkochte en geleverde gedeelten van bedoelde percelen, hetzij in erfpacht hetzij in eigendom (waarbij deze erfdienstbaarheden nadat de Erfpacht is teniet gegaan door vermenging en derhalve eigendom is geworden, ook voor de eigendom van kracht zal blijven).

Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigt de Erfpachter ten laste van de hiervoor genoemde dienende erven, hetgeen de Eigenaar aanneemt, de erfdienstbaarheid van uitweg om van het heersend erf over het dienende erf te kunnen komen en gaan van en naar de openbare weg en omgekeerd. Het onderhoud zal voor rekening van het dienend erf zijn. Het dienend erf is steeds bevoegd het tracé van de uitweg aan te passen en /of te wijzingen in verband met de voortgang van de bouwplannen."

Vestiging kwalitatieve verplichting/kettingbeding

Ter uitvoering van hetgeen in het hiervoor al aangehaalde artikel D.7 is opgenomen, worden de aldaar bedoelde verplichtingen aan de Koper opgelegd, hetzij in de vorm van een kettingbeding hetzij als een beding met kwalitatieve werking, en door de Eigenaar ten behoeve van de desbetreffende rechthebbende bedongen en als vrijwillig waarnemende diens belangen, aangemenen.”

VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Ter uitvoering van hetgeen is opgenomen in meergemelde, aan deze levering ten grondslag liggende koopovereenkomst met de daarbij gevoegde bijlage, wordt aan de koper nog opgelegd de navolgende **kwalitatieve verplichting**:
Op de koop en verkoop van het gekochte kavel is van toepassing:

- de akte van oprichting van de stichting de dato twaalf november tweeduizend veertien.

Onderdeel van de verkoop en koop is dat de koper het recht van medegebruik heeft van de niet te verkopen percelen gronden, paden en groen en ook aan het onderhoud dient bij te dragen.

De eigendom van de bedoelde gronden, paden en groen zal worden overgedragen aan de stichting: Stichting Parkmanagement Sancta Maria. Deze stichting zal ook het onderhoud daarvan gaan coördineren en voor zijn rekening nemen.

Voor de werkwijze van deze stichting wordt verwezen naar de akte van oprichting van de stichting, waarin is opgenomen wat de doelstelling van de stichting is en hoe de stichting dat gaat verzorgen.

Op basis van een door de verkoper opgemaakte prognose van de hiervoor bedoelde kosten die bij de kopers doorberekend gaan worden, komt dat neer op een bedrag groot vijfendertig euro (€ 35,00) per maand voor de appartementen, vijfenveertig euro (€ 45,00) voor de paviljoenwoningen en tweeënzestig euro en vijftig eurocent (€ 62,50) voor de kavels. Bij deze prognose is rekening gehouden met de geldontwaarding en de stijging van kosten, op basis van de huidige vooruitzichten. Indien derhalve na heden een onvoorziene verandering mocht optreden in de variabelen die aan deze prognose ten grondslag liggen, kan dat er toe leiden dat de maandelijks verschuldigde kosten moeten worden aangepast aan die gewijzigde prognose.

Mocht om enige reden een verandering komen in de hoogte van deze kosten (bijvoorbeeld omdat er andere kosten opkomen dan geprognostiseerd of omdat de prognose door de tijd achterhaald wordt), zullen eventuele meer- of minderkosten in rekening worden gebracht casu quo in mindering worden gebracht op de maandelijks verschuldigde bedragen, naar evenredigheid van de hiervoor vermelde bijdrageplicht voor de verschillende typen woningen. Het hoofdwegennet zal worden overgedragen aan de gemeente. Het onderhoud daarvan komt derhalve ook voor rekening van de gemeente.

Het in deze alinea bepaalde zal als een beding met kwalitatieve werking en als kettingbeding worden opgenomen in de akte van levering ten behoeve van de stichting en ten laste van de desbetreffende koper.

De ligging van het hoofdwegennet is aan de koper bekend (is aangegeven op een door verkoper aan koper overhandigde tekening van het gebied).

Ter uitvoering van de daartoe gesloten overeenkomst wordt aan de verkrijger

nog de navolgende kwalitatieve verplichting opgelegd:

- **een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, (recht van gebruik van de algemene gedeelten)**

Bij deze wordt gevestigd:

- ten behoeve van de stichting: **Stichting Parkmanagement Sancta Maria** als "de schuldeiser"; en
- ten laste van de koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van de bij deze akte gekochte bouwkaavel, als "de schuldenaar", het recht voor de koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker om de algemene gedeelten van de locatie Sancta Maria, met inbegrip van de paden en groenstroken, te gebruiken en te betreden en daarvan het genot te hebben, onder de verplichting voor de koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker om centrale voorzieningen voor bijvoorbeeld toezicht en veiligheid (cctv- installatie) te gedogen en voorts om bij te dragen in het onderhoud daarvan en wel overeenkomstig de bepalingen die zijn opgenomen in artikel 16 van deze overeenkomst. Dit onderhoud zal worden uitgevoerd door de stichting: Stichting Parkmanagement Sancta Maria, die de kosten daarvan bij de koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker in rekening zal brengen.

Indien een koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker de desbetreffende rekeningen niet tijdig betaalt, zal hij daardoor ten behoeve van de stichting een dadelijk zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren als hierna bepaald, onverminderd de mogelijkheid voor de stichting om nakoming te blijven vorderen.

Voor zover het betreft een beding met kwalitatieve werking, zullen de verplichtingen overgaan op al degenen, die het registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel, al dan niet geheel of gedeeltelijk.

Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichtingen gebonden.

De koper zal de verplichtingen uit de aangehaalde tekst nakomen, waaronder die tot wederoplegging bij een volgende levering van het gekochte. De verkoper aanvaardt dit voor de gerechtigde(n) tot het beding.

OPSTALRECHTEN NUTSVOORZIENINGEN

De betrokken percelen zijn, al dan niet via "kadastrale besmetting", belast met de navolgende opstalrechten nutsvoorzieningen/belemmeringenwet privaatrecht:

- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de gemeente Noordwijk, waarvan blijkt uit een akte, op drieëntwintig augustus negentienhonderd negenenzeventig voor S. Pasma, destijds notaris te Noordwijk, verleden, waarvan een afschrift op vierentwintig augustus negentienhonderd negenenzeventig in de daartoe bestemde openbare registers van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (voormalige vestiging Leiden) in register Hypotheken 4, deel 3067, nummer 78, is ingeschreven, waarbij ten behoeve van de gemeente Noordwijk:

- (a) een zakelijk recht van opstal tot het stellen en in eigendom hebben van een pompemaal ten behoeve van de hierna sub (b) te vermelden rioolleiding werd gevestigd op de (citaat:) "Locatie sub 1 en/of de Locatie sub 2" (einde citaat);
- (b) een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ter zake van het leggen, gebruiken en instandhouden van een rioolleiding van circa zestien en twintig centimeter diameter met eventuele bijbehoren werd gevestigd volgens een tracé gelegen in het hart van de belaste grondstrook
- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ter zake van het leggen, gebruiken en instandhouden van een rioolleiding, diameter variërend van zestien centimeter tot veertig centimeter, met eventuele bijbehoren ten behoeve van de gemeente Noordwijk, volgens een tracé gelegen in het hart van de belaste grondstrook, waarvan blijkt uit een akte van vestiging zakelijke rechten, op drieëntwintig december negentienhonderd tweeëntachtig voor Mr A.E.P.M. Janbroers, destijds notaris te Noordwijk, verleden, waarvan een afschrift op achtentwintig december negentienhonderd tweeëntachtig in de daartoe bestemde openbare registers van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (voormalige vestiging 's-Gravenhage) in register Hypotheken 4, deel 6284, nummer 30, is ingeschreven;
- Voorzover afkomstig van het perceel nummer 1467 in de gemeente Noordwijk sectie C naar de op twee mei tweeduizend zes voor Mr N. Cusell, notaris te Leiden, verleden akte houdende vestiging recht van opstal, vestiging kwalitatieve verplichting en rangwisseling, waarvan een afschrift op drie mei tweeduizend zes in de daartoe bestemde openbare registers van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (vestiging Zoetermeer) in register Hypotheken 4, deel 40798, nummer 44, is ingeschreven, ten behoeve van de naamloze vennootschap: Dunea N.V., statutair gevestigd te Zoetermeer, kantoorhoudende Plein van de Verenigde Naties 11, 2719 EG Zoetermeer.

SPLITSING APPARTEMENTENCOMPLEX

Het gekochte is als appartementsrecht ontstaan door de splitsing van het appartementencomplex in appartementsrechten bij meergemelde akte op *** tweeduizend negentien verleden voor notaris mr E.E. Spiekman, notaris te Delft.

Deze akte is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op ***, in register 4, in deel *** nummer ***.

De koper wordt als appartementseigenaar van rechtswege lid van de vereniging: Vereniging van Eigenaars Sancta Maria Urban Villa's Blok St Vincentius te Noordwijk, gevestigd te Noordwijk, ingeschreven in het handelsregister onder nummer ***.

Voor de koper vloeien als appartementseigenaar naast de rechten en verplichtingen uit de wet ook rechten en verplichtingen voort:

- uit de akte van splitsing in appartementsrechten;
- uit het reglement van splitsing waarnaar in die akte wordt verwezen;

- uit de statuten van de vereniging van eigenaars;
- uit de door deze vereniging opgestelde reglementen.

De koper heeft van deze stukken kennis genomen.

Voorzover aanwezig gaat door de levering van het gekochte het aandeel van de verkoper in de bij de vereniging van eigenaars aanwezige reservefondsen en/of onderhoudsfondsen zonder verdere verrekening over op de koper.

De verkoper heeft over het functioneren van de verenigingen het volgende meegedeeld:

- door de vergadering van eigenaars is een bestuur benoemd;
- er worden **nog geen** vergaderingen van eigenaars gehouden;
- er zijn **nog geen** periodieke bijdragen van de appartementseigenaars vastgesteld en betaald;
- de vereniging voert (nog) geen beheer over de gemeenschap;
- er zijn **nog geen** reservefondsen gevormd of aangehouden.

Door de notaris kan dan ook geen zorg worden gedragen voor de verklaring zoals die wordt genoemd in artikel 5:122 van het burgerlijk wetboek.

Voor het in gebruik nemen van het gekochte als woning door de koper is geen toestemming van de vereniging van eigenaars nodig.

VOLMAGTVERLENING PARTIJEN

Partijen verlenen hierbij onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van Westvest Notarissen te Delft, zowel aan hen tezamen als aan ieder afzonderlijk, om voor en namens partijen mede te werken aan:

- een eventuele akte van rectificatie van de onderhavige akte van levering;
- (voor zover van toepassing) een akte van rectificatie van de mede op heden te verlijden akte van hypotheekverlening met betrekking tot het gekochte,

doch uitsluitend indien de gewenste rectificatie betrekking heeft op een niet-complete dan wel foutieve kadastrale aanduiding van het gekochte dan wel wanneer in de personalia van partijen zich een kennelijke verschrijving heeft voorgedaan.

Partijen zullen van een eventuele akte van rectificatie een afschrift ontvangen.

AANVAARDING

Zowel de koper als de verkoper aanvaarden ieder voor zich uitdrukkelijk alle verplichtingen, welke voortvloeien uit de koop- en de aannemingsovereenkomst, uit de in deze akte opgenomen bepalingen en de bij deze akte van toepassing verklaarde bepalingen.

WOONPLAATSKEUZE

Partijen kiezen voor de in deze akte geconstateerde rechtsverhouding en de heffing van overdrachtsbelasting woonplaats op het kantoor van de notaris, aan de Westvest 38, 2611 AZ Delft.

SLOT AKTE

WAARVAN AKTE is verleden te Delft op de in het begin van deze akte genoemde datum.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. Zij verklaren tijdig kennis te hebben kunnen nemen van de inhoud van deze akte en daarmee in te stem-

men. De inhoud van deze akte is bovendien aan hen opgegeven en toegelicht. Zij verklaren geen prijs te stellen op volledige voorlezing van de akte. Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen. Onmiddellijk daarna is de akte door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om

CONCEPT