

***[WIJZIGINGEN VAN DEZE CONCEPTAKTE DOOR DE ONTWIKKELAAR., BIJVOORBEELD OP VERZOEK VAN DE GEMEENTE OMDAT DEZE VAN OVERHEIDSWEGE DOOR HAAR DAN WEL ANDERE PUBLIEKRECHTELIJKE INSTANTIES WORDEN VOORGESCHREVEN DAN WEL OP VERZOEK VAN DERDEN/NUTSBEDRIJVEN DIENEN TE WORDEN DOORGEVOERD DAN WEL WIJZIGINGEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DE FEITELIJKE SITUATIE EN/OF UIT DE AANPASSING VAN HET BOUWPLAN, WORDEN UITDRUKKELIJK VOORBEHOUDEN, ALSMEDE AL DIE AANPASSINGEN DIE NODIG ZIJN OM DE CONCEPTAKTE TE FINALISEREN.]**

AKTE VAN LEVERING
project Monnikenpark te Hilversum
bouwnummer *

***[dossiernummer]**

Op * tweeduizend * verschijnt voor mij, mr. *, notaris te *:

(1) *

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

- (a) **Monnikenpark B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te 's-Hertogenbosch en met adres: Magistratenlaan 34, 5223 MD 's-Hertogenbosch, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 54133645 (de "**Verkoper**");
- (b) **Beheervereniging Monnikenpark**, een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid, met zetel te Hilversum en met adres: Magistratenlaan 34, 5223 MD 's-Hertogenbosch, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 95805419 (de "**Beheervereniging**");
- (c) **Van Wanrooij VI Vastgoed B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te Geffen en met adres: Magistratenlaan 34, 5223 MD 's-Hertogenbosch, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 85761540 ("**Van Wanrooij VI**");

(2) *

(*tezamen: de "**Koper**");

(de Verkoper en de Koper tezamen: "**Partijen**").

(de Gemeente, de Verkoper en de Koper tezamen: "**Partijen**").

***KEUZE BLOK INDIEN BLIJKT DAT KOPER OM GEHEIMHOUDING VERZOCHT HEEFT**

Het adres en de woonplaats van * zijn bij mij, notaris, bekend, echter uit de Basisregistratie Personen is mij, notaris, gebleken dat * om geheimhouding heeft verzocht. Dit brengt met

zich mee dat - ter uitvoering van een algemeen verbindend voorschrift - deze gegevens niet aan derden mogen worden verstrekt en derhalve niet in deze akte zijn opgenomen.

***EINDE KEUZE BLOK**

De verschijnende personen, handelend als gemeld,

OVERWEGENDE

- (A) (1) Blijkens een koopovereenkomst gedateerd op * (de "**Koopovereenkomst**") heeft de Verkoper aan de Koper het (de) hierna te noemen registergoed(eren) verkocht.

***KEUZE BLOK 1 AANNEMINGSOVEREENKOMST**

- (2) Blijkens een aannemingsovereenkomst gedateerd op * (de "**Aannemingsovereenkomst**") heeft Bouwbedrijf van Grootheest B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te Bennekom en met adres: Argonstraat 26, 6718 WT Ede, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09040866 (de "**Ondernemer**"), zich jegens de Koper (onder meer) verplicht tot (af)bouw van de daarin omschreven te realiseren opstallen.

***EINDE KEUZE BLOK**

***KEUZE BLOK 2 AANNEMINGSOVEREENKOMSTEN**

- (2) Blijkens twee (2) separate aannemingsovereenkomsten gedateerd op * (tezamen de "**Aannemingsovereenkomst**") heeft Bouwbedrijf van Grootheest B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te Bennekom en met adres: Argonstraat 26, 6718 WT Ede, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09040866 (de "**Ondernemer**"), zich jegens de Koper (onder meer) verplicht tot (af)bouw van de daarin omschreven te realiseren opstallen.

***EINDE KEUZE BLOK**

(De Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst tezamen: de "**Overeenkomst**").

***KEUZE BLOK IN GEVAL VAN INSCHRIJVING KOOPOVEREENKOMST**

Doorhaling koopovereenkomst

De onderhavige levering geschiedt ter uitvoering van een eerder ten kantore van de dienst van het Kadaster en de openbare registers op * tweeduizend * in register hypotheek 4, deel * nummer *, ingeschreven overeenkomst van koop tussen de Verkoper en de Koper ter zake het (de) hierna te noemen registergoed(eren). De desbetreffende aantekening in de openbare registers kan derhalve komen te vervallen.

***EINDE KEUZE BLOK**

- (B) De Overeenkomst heeft betrekking op:

- (1) het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen * op de begane grond/ * op de * verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als Van Riebeeckweg * te Hilversum (**bouwnummer ***),

kadastraal bekend **gemeente Hilversum, sectie C, complexaanduiding *A, appartementsindex ***;

uitmakende het */ drieduizend achthonderdtweënvijftigste (* / 3.852^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde een perceel grond met het daarop in aanbouw zijnde appartementengebouw met vijfenveertig (45) woningen met bergingen met verder aan- en toebehoren plaatselijk bekend Van Riebeeckweg 728 tot en met 812 (even nummers) te Hilversum (het "**Gebouw**"), ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie C, nummers **10390**, ongeveer groot tweehonderdzesenzeventig vierkante meter (276, m2), **10415**, ongeveer groot eenduizend vijfendertig vierkante meter (1.035 m2) en **10416**, ongeveer groot tachtig vierkante meter (80 m2) (tezamen de "**Grond**"), (zijnde percelen met voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten), welke Grond (voor wat betreft de kadastrale percelen gemeente Hilversum, sectie C, nummers 10390 en 10416) is belast met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van Van Wanrooij VI Vastgoed B.V., voor het in eigendom hebben van een stallingsgarage;

- (2) het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging gelegen in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en ongenummerd (bouwnummer *), kadastraal bekend **gemeente Hilversum, sectie C, complexaanduiding *A, appartementsindex ***;
- uitmakende het */ drieduizend achthonderdtweënvijftigste (* / 3.852^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap onder (1) genoemd;

***EINDE KEUZE BLOK**

***KEUZE BLOK APPARTEMENTSRECHT STALLINGSPLAATS (ZIE OMSCHRIJVING IN SPLITSINGS AKTE)**

- (3) het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats, gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Hilversum, sectie C, complexaanduiding *A, appartementsindex *** (het "**Verkochte Stallingsplaats**");
- uitmakende het */ tweehonderd zevenenzestigste (* / 267^e) onverdeeld aandeel in gemeenschap bestaande uit het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (het "**Opstalrecht Stallingsgarage**") omvat de eigendom van de stallingsgarage in de grond en zoals breder omschreven in de opstalvoorwaarden, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie C, nummers
- **10390**, ongeveer groot tweehonderdzesenzeventig vierkante meter (276 m2);
 - **10403**, ongeveer groot eenduizend zeshonderdzevenenvijftig vierkante meter (1.657 m²);

- **10405**, ongeveer groot zeshonderdachttien vierkante meter (618 m²);
 - **10408**, ongeveer groot zes vierkante meter (6 m²);
 - **10409**, ongeveer groot elf vierkante meter (11 m²);
 - **10410**, ongeveer groot vijfhonderdzesenzestig vierkante meter (566 m²);
 - **10412**, ongeveer groot vijfhonderdzesenzestig vierkante meter (566 m²);
 - **10416**, ongeveer groot tachtig vierkante meter (80 m²);
- (zijnde percelen met voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten);

***EINDE KEUZEblok**

(hierna ***tezamen** het "**Verkochte**").

- (C) De Verkoper (ten tijde van de verkrijging genaamd: Simpelveld Exploitatiemaatschappij B.V.) heeft de Grond verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf september tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4, deel 87187 nummer 88, van een afschrift van een akte tot levering op vier september tweeduizend drieëntwintig verleden voor mr. K. Nibbelke, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. A.P.J.M. van den Berg, notaris te Bernheze, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend (de "**Eigendomstitel**").
- Vervolgens heeft de Verkoper de Grond betrokken in een splitsing in appartementsrechten op basis van de in artikel ***8** bedoelde akte van splitsing in appartementsrechten, waarbij het Verkochte is ontstaan. Mitsdien is de Verkoper beschikkingsbevoegd om het Verkochte aan de Koper te leveren.
- Mitsdien is de Verkoper bevoegd over het Verkochte te beschikken.

***KEUZEblok APPARTMENTSRECHT STALLINGSPLAATS**

- (D) (a) Van Wanrooij VI heeft het Opstalrecht Stallingsgarage verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op ***** in register Hypotheken 4, deel ***** nummer *****, van een afschrift van een akte houdende vestiging opstalrecht op ***** verleden voor mr. *****, notaris te ***** (de "**Opstalakte Stallingsgarage**"). Vervolgens heeft Van Wanrooij VI het Opstalakte Stallingsgarage betrokken in een splitsing in appartementsrechten op basis van de in artikel ***8** bedoelde akte van splitsing in appartementsrechten, waarbij het Verkochte Stallingsplaats is ontstaan. Mitsdien is Van Wanrooij VI beschikkingsbevoegd om het Verkochte Stallingsplaats aan de Koper te leveren.
- (b) Van Wanrooij VI en de Verkoper zijn een (mondelinge) koopovereenkomst overeengekomen op grond waarvan het Verkochte Stallingsplaats is verkocht door Van Wanrooij VI aan de Verkoper (de "**Koopovereenkomst Stallingsplaats**") en op grond waarvan het Verkochte Stallingsplaats zal worden geleverd hypotheek- en beslagvrij tegen een koopprijs van *** * [te vermeerderen met omzetbelasting]** en zulks voor het overige onder vergelijkbare bepalingen zoals hierna in artikel 4 zijn opgenomen en waarbij

onder "Verkoper" dient te worden verstaan Van Wanrooij VI en onder "Koper" dient te worden verstaan de Verkoper. De Koopovereenkomst Stallingsplaats wordt middels ondertekening van deze akte bevestigd tussen Van Wanrooij VI aan de Verkoper.

- (c) Voormelde koopprijs voor het Verkochte Stallingsplaats wordt tussen Van Wanrooij VI en de Verkoper (gedeeltelijk) verrekend met de vordering die de Verkoper op Van Wanrooij VI heeft uit hoofde van de Opstalakte Stallingsgarage, zulks welbekend en ter zake waarvan wordt verwezen naar de Opstalakte Stallingsplaats. De Verkoper en Van Wanrooij VI zullen ieder hun financiële administratie overeenkomstig bijwerken. Van Wanrooij VI verleent aan de Verkoper kwijting voor betaling van voormelde koopprijs voor het Verkochte Stallingsplaats.

***EINDE KEUZE BLOK**

- (E) Ingevolge de Koopovereenkomst is de Verkoper gehouden het Verkochte aan de Koper te leveren, welke levering geschiedt onder de voorwaarden en bepalingen als in deze akte vermeld.

VERKLAREN

Artikel 1. Levering

***KEUZE BLOK APPARTMENTSRECHT STALLINGSPLAATS**

*Ter uitvoering van de Koopovereenkomst Stallingsplaats levert Van Wanrooij VI het Verkochte Stallingsplaats hierbij eerst aan de Verkoper, die het Verkochte Stallingsplaats hierbij van Van Wanrooij VI aanvaardt.

***EINDE KEUZE BLOK**

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert de Verkoper *vervolgens het Verkochte *(waaronder het Verkochte Stallingsplaats) hierbij aan de Koper, die het Verkochte hierbij van de Verkoper aanvaardt*, ieder voor de *onverdeelde helft* gezamenlijk.

Artikel 2. Koopprijs, aanneemsom en kwijting

- 2.1 (a) Blijkens de Koopovereenkomst bedraagt de totale koopprijs voor het Verkochte * (EUR *) *KEUZE BLOK BTW LEVERING [inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting] (de "Koopprijs").
- (b) Blijkens de Aannemingsovereenkomst bedraagt de totale aanneemsom voor het Verkochte * (EUR *) inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting (de "Aanneemsom").

KEUZE BLOK REEDS VERVALLEN TERMIJNEN VAN DE AANNEEMSOM

Ten tijde van de onderhavige levering is de Koper als onderdeel van de Koopprijs de alsdan reeds vervallen termijnen van de Aanneemsom, eventueel meerwerk, vergoedingen en renten zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd. Ter vermijding van de kans op een strafheffing overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer zal het verschuldigde overeenkomstig de Aannemingsovereenkomst wat voor de onderhavige levering vervalt door de Ondernemer aan de Verkoper worden gefactureerd, waarna de Verkoper dit als onderdeel (verhoging) van de

Koopprijs (inclusief de hierna omschreven vergoedingen en rente) aan de Koper factureert. De na de onderhavige levering vervallen termijnen van de Aanneemsom zullen wel door de Ondernemer aan de Koper worden gefactureerd.

Het feit dat de Verkoper aldus in fiscale zin de ten tijde van de onderhavige levering reeds vervallen termijnen van de Aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het Verkochte aan de Koper levert, leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. In juridische zin worden de ten tijde van de onderhavige Levering vervallen termijnen van de Aanneemsom geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens de Koper zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Koper aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. De Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

EINDE KEUZEBLOK

- 2.2 De Koopprijs tezamen met de (eventueel) tot heden verschuldigde rente ***KEUZE**BLOK **VERVALLEN TERMIJNEN** (met inachtneming van het vorenstaande vermeerderd met de thans reeds vervallen termijnen, eventueel meerwerk, vergoedingen en renten zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst) ***EINDE KEUZE**BLOK is door de Koper betaald door storting op een van de kwaliteitsrekeningen van notariskantoor Kienhuis Legal N.V. De Verkoper verleent de Koper kwijting voor de betaling van de Koopprijs.
- 2.3 De Verkoper heeft jegens ondergetekende notaris pas recht op uitbetaling van (het hem toekomende gedeelte van) de Koopprijs tezamen met de (eventueel) tot heden verschuldigde rente ***KEUZE**BLOK **VERVALLEN TERMIJNEN** (met inachtneming van het vorenstaande vermeerderd met de thans reeds vervallen termijnen, eventueel meerwerk, vergoedingen en renten zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst) ***EINDE KEUZE**BLOK, zodra ondergetekende notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de overdracht van het Verkochte hypotheek- en beslagvrij is geschied. De Verkoper is ermee bekend dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van deze akte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

Artikel 3. Kosten

- 3.1 De notariële kosten en het kadastrale recht wegens juridische levering van het Verkochte en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de ***Verkoper** (Vrij Op Naam).
- 3.2 De (eventuele) verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting is voor rekening van de ***Verkoper** (Vrij Op Naam).

Artikel 4. Bepalingen

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn aangegaan onder de bepalingen vermeld in de Overeenkomst, waaronder:

- 4.1 De Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.

***[Note CMS: nagaan of er op het Verkochte nog een hypothecaire financiering rust, zodat tijdig een eventueel royement / aflossingsnota kan worden aangevraagd.]**

- 4.2 De Verkoper is verplicht aan de Koper een appartementsrecht te leveren, dat onvoorwaardelijk is en niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan.
- 4.3 Ter zake over- en ondermaat wordt verwezen naar het bepaalde in de Koopovereenkomst.
- 4.4 Onverminderd hetgeen in de Koopovereenkomst is bepaald ten aanzien van het Verkochte zal de Koper zich jegens de Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de op het Verkochte te realiseren opstallen. De Verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructierisico of uitvoeringsrisico. De Verkoper is jegens de Koper niet gehouden de uit de Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.
- 4.5 Het Verkochte kan door de Koper eerst in eigen gebruik worden aanvaard bij de oplevering ter bewoning van de hiervoor bedoelde opstallen met verder aanbehoren, mits de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de Aannemingsovereenkomst jegens de Ondernemer is nagekomen en bovendien na ondertekening door of namens de Ondernemer en de Koper van een rapport van eventuele gebreken en tekortkomingen en nadat de sleutels ter beschikking zijn gesteld, een en ander zoals nader in de Aannemingsovereenkomst is vermeld.
- 4.6 Tot de oplevering van de op het Verkochte op basis van de Aannemingsovereenkomst te realiseren opstallen is het risico van het Verkochte voor de Ondernemer. De Ondernemer is op grond van de Aannemingsovereenkomst verplicht de opstallen tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden.
- 4.7 De voor de bouw van het Verkochte vereiste omgevingsvergunning onderdeel bouwen is op * verleend en is inmiddels onherroepelijk geworden daar er geen bezwaren zijn ingediend binnen de daarvoor geldende termijn.
- 4.8 De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van de Koper.
- 4.9 Alle aanspraken die de Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen en garantiecificaten gaan over op de Koper op het moment van de oplevering van het Verkochte conform het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek en voor zover deze aanspraken overdraagbaar zijn levert de Verkoper hierbij deze aanspraken aan de Koper onder de opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, die deze aanvaardt, zonder dat de Verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. De Koper is vanaf het moment van oplevering van het Verkochte bevoegd om vorenstaande levering te bewerkstelligen door deze aan betrokkenen mede te delen.

- 4.10 (a) Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken en voor zover daaraan nog geen uitvoering is gegeven, blijft tussen de Koper en de Verkoper van kracht hetgeen in de Koopovereenkomst is bepaald.
- (b) Voor zover daaraan nog geen uitvoering is gegeven, blijft tussen de Ondernemer en de Koper van kracht hetgeen in de Aannemingsovereenkomst is bepaald.
- 4.11 Partijen kunnen zich ter zake de Koopovereenkomst en/of de Aannemingsovereenkomst en de onderhavige levering niet meer op een ontbindende voorwaarde beroepen, terwijl de in de Koopovereenkomst en/of de Aannemingsovereenkomst genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan en/of daarvan voor zover nodig door Partijen afstand is/wordt gedaan hetgeen middels ondertekening van deze akte door Partijen wordt bevestigd. De Verkoper en de Koper zijn voorts overeengekomen dat indien de Aannemingsovereenkomst niet tot stand komt, wordt ontbonden of vernietigd dit niet (meer) tot gevolg heeft dat de Koopovereenkomst van rechtswege ontbonden zal zijn.
- 4.12 Ter uitvoering van het bepaalde in de Koopovereenkomst verklaren de Verkoper en de Koper afstand te doen van het recht om op welke grond dan ook ontbinding van de onderliggende overeenkomst te verlangen.

Artikel 5. Omschrijving bijzondere lasten en beperkingen

- 5.1 Met betrekking tot bekende bijzondere lasten en beperkingen ten aanzien van het Verkochte (voor zover afkomstig uit de kadastrale percelen met de thans vervallen kadastrale nummers 10002, 10034, 10035, 10061 en 10062) naar de Eigendomstitel (inschrijving Hypotheken 4, deel 87187 nummer 88), waarin woordelijk staat vermeld:

"ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Voor wat betreft de percelen met nummers 10002, 10034, 10035, 10061 en 10062 wordt ten aanzien van erfdienstbaarheden en andere bijzondere verplichtingen verwezen naar een akte die op zevenentwintig december tweeduizend zeventien voor mr. A.M.J.M. Ploumen, notaris te Amsterdam, werd verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zevenentwintig december tweeduizend zeventien in het register Hypotheken 4, in deel 72279, nummer 91, waarin het volgende woordelijk staat vermeld:

[begin citaat]

"II. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ter uitvoering van de hiervoor in de considerans onder punt 2. Vermelde overeenkomst en het Besluit gaan partijen hierbij over tot de vestiging en aanvaarding om niet (dus zonder tegenprestatie) van de volgende erfdienstbaarheden.

Definities.

Artikel 1

Voor zover bij de erfdienstbaarheden en daarop van toepassing zijnde voorwaarden en bepalingen niet uitdrukkelijk anders is vermeld, wordt telkens bij de hierna te omschrijven erfdienstbaarheden en de daarop van toepassing te verklaren voorwaarden en bepalingen bedoeld met:

- "gerechtigde tot het dienend erf": de eigenaar(s) van casu quo beperkt zakelijk gerechtigde(n) tot en/of de gebruiker(s) van het/de bij de desbetreffende erfdienstbaarheid breder te omschrijven dienend(e) erf/erven; en
- "gerechtigde tot het heersend erf": de eigenaar(s) van casu quo beperkt zakelijk gerechtigde(n) tot en/of de gebruiker(s) van het/de bij de desbetreffende erfdienstbaarheid breder te omschrijven heersend(e) erf/erven.

Over- en onderbouw / voorzieningen / legalisering bouwkundige situatie

Artikel 2

(...) [dit artikel heeft geen betrekking op het verkochte; opmerking van notaris Van Harseler]

Recht van gebruik en overpad / weg - voorwaarden en bepalingen

Artikel 3

3.1 Partijen vestigen en aanvaarden hierbij - ieder voor zover het hen betreft - om niet (dus zonder tegenprestatie) de erfdienstbaarheid ten laste van het Perceel 9543, het Perceel 5150, het Perceel 5151 en het Perceel 7304 [perceel 5151 is overgegaan in de percelen met nummers 10002, 10004, 10032 en 10033; perceel 7304 is overgegaan in de percelen met nummers 9755, 9756, 9758, 9759 en 9760; opmerking van notaris Van Harseler] als dienende erven en ten behoeve van de Erfpacht (van het Perceel 9544) als heersend erf inhoudende de verplichting van de gerechtigde tot het dienend erf te dulden, dat de gerechtigde tot het heersend erf, diens bezoekers en de direct of indirect voor hem werkenden gebruik maken van:

- de verschillende op de betreffende dienende erven aanwezige ontsluitingen (toen uitgangen) met de openbare weg aldaar, thans genaamd: Soestdijkerstraatweg, Oostereind en Van Riebeeckweg; en -

het/de op de dienende erven aanwezige wegnnet en overige infrastructurele voorzieningen, een en ander conform de huidige dan wel eventuele gewijzigde toekomstige situaties ter plaatse op de dienende erven en altijd zoals ter plaatse duidelijk kenbaar, teneinde via die op de dienende erven aanwezige ontsluitingen, wegen en overige infrastructurele voorzieningen te komen van bedoelde openbare wegen en te gaan naar het heersend erf vice versa en zulks mede voor de noodzakelijke en goede bereikbaarheid van het/de op de dienende erven aanwezige ziekenhuis en overige (zorg)voorzieningen.

3.2 Het is de gerechtigde tot het dienend erf niet toegestaan om voor zijn verplichting tot het dulden van de hiervoor in lid 3.1 van dit artikel bedoelde rechten van de gerechtigde tot het heersend erf, enige vergoeding, hoe ook genaamd, te verlangen.

3.3 Ten aanzien van elke hiervoor in lid 3.1 van dit artikel bedoelde erfdienstbaarheid gelden de volgende voorwaarden en bepalingen:

a. De uitoefening van de rechten uit hoofde van de erfdienstbaarheid door de gerechtigde tot het heersend erf dient in het algemeen op de voor de gerechtigde tot het dienend erf minst bezwarende wijze te geschieden.

b. Mede in verband met het hiervoor sub a. bepaalde is de gerechtigde tot het heersend erf gehouden er bij de uitoefening van zijn rechten uit hoofde van de erfdienstbaarheid voor zorg te dragen dat er geen schade wordt aangericht aan de dienende erven, de daarop gesitueerde casu quo daarvan deel uitmakende wegen en verdere infrastructurele voorzieningen, bestrating, toe- en uitgangsvoorzieningen en overige werken en beplantingen.

Eventuele schade, als bedoeld in de vorige zin, aantoonbaar ontstaan als gevolg van het gebruik van het dienend erf door de gerechtigde tot het heersend erf, komt voor rekening van de gerechtigde tot het heersend erf.

De gerechtigde tot het heersend erf is bij de uitoefening van zijn rechten uit hoofde van de erfdienstbaarheden voorts gehouden er voor zorg te dragen, dat de dienende erven te allen tijde toegankelijk zijn en blijven en voor zijn rekening netjes en schoon worden gehouden, dat er derhalve geen blijvende obstakels, hoe ook genaamd, op de dienende erven worden geplaatst, dat er geen voertuigen op de dienende erven worden geparkeerd casu quo gestald, dat daar geen afval en dergelijke wordt achtergelaten en dat de dienende erven uitsluitend worden gebruikt op de wijze als in lid 3.1 van dit artikel vermeld.

c. Het is de gerechtigde tot het dienend erf in het algemeen niet toegestaan (rechts)handelingen te verrichten en/of na te laten waardoor de gerechtigde tot het heersend erf wordt belemmerd in de uitoefening van zijn rechten uit hoofde van de erfdienstbaarheden.

Zo is, mede in verband met het in de vorige zin bepaalde, ook de gerechtigde tot het dienend erf gehouden er voor zorg te dragen dat de dienende erven te allen tijde toegankelijk zijn en voor zijn rekening netjes en schoon wordt gehouden, dat er derhalve geen (blijvende) obstakels, hoe ook genaamd, op de dienende erven worden geplaatst, dat er geen voertuigen op de dienende erven worden geparkeerd casu quo gestald en dat daar geen afval en dergelijke wordt achtergelaten.

d. Onverminderd het hiervoor onder de punten a. tot en met c. bepaalde is de gerechtigde tot het heersend erf te allen tijde gehouden de door de gerechtigde tot het dienend erf gegeven redelijke aanwijzingen aangaande de uitoefening van zijn rechten op te volgen.

e. De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en eventueel vernieuwing van (alle betreffende voor de uitoefening van de rechten uit hoofde van de erfdienstbaarheid aanwezige voorzieningen op) de dienende erven komen casu quo blijven ten laste van de gerechtigde tot het dienend erf.

Voor wat betreft de kosten van het netjes en schoon houden van het dienend erf heeft te dezen overeenkomstig het ter zake hiervoor onder de punten b. en c. bepaalde te gelden, dat ieder, op grond van zijn in die punten b. en c. vermelde verplichting tot

het netjes en schoonhouden houden van het dienend erf, de daarmee gemoeide kosten telkens voor eigen rekening neemt.

f. De gerechtigde tot het heersend erf, voor zover zijnde eigenaar van of beperkt zakelijk gerechtigde tot het heersend erf, dient ervoor zorg te dragen dat de verplichtingen die uit dit artikel voortvloeien worden nagekomen door de gebruikers van het heersend erf.

De gerechtigde tot het heersend erf dient er voorts voor zorg te dragen -en is in die zin en in zoverre ook jegens de gerechtigde tot dienend erf aansprakelijk- dat de verplichtingen die uit dit artikel voortvloeien worden nagekomen door zijn bezoekers en de direct of indirect voor hem werkenden.

g. De gerechtigde tot het heersend erf is ter zake van (de vestiging van) de erfdienstbaarheid geen vergoeding - hoe ook genaamd - aan de gerechtigde tot het dienend erf verschuldigd.

h. Een verzwaring van de erfdienstbaarheid is niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring onderscheidenlijk de medewerking van de eigenaar(s) van en eventueel beperkt zakelijk gerechtigde(n) tot het dienend erf. Zij zijn bevoegd aan hun bedoelde goedkeuring onderscheidenlijk medewerking nadere voorwaarden te stellen.

Instemming grondeigenaar

Artikel 4

In verband met het bepaalde in artikel 84 lid 3 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek verklaart de Grondeigenaar, als eigenaar van het in de onderhavige vestiging van de erfdienstbaarheden betrokken Perceel 9544, voor zoveel nodig nog hierbij in te stemmen met de vestiging van de onderhavige erfdienstbaarheden voor zover betrekking hebbende op de Erfpacht (van het Perceel 9544), als gevolg van welke instemming de onderhavige erfdienstbaarheden voor zover betrekking hebbende op de Erfpacht (van het Perceel 9544) niet tenietgaan bij het einde van de Erfpacht."

Blijkens een aan deze akte gehecht onderhands stuk heeft de ambulancepost die gerechtigd is tot het heersende erf Hilversum C 9544 verklaard:

- overwegende dat de ambulancepost een erfdienstbaarheid heeft om te komen en te gaan naar de ambulancepost en spoedeisende hulp;
- dat het dienend erf zal worden heringericht en worden ontwikkeld, waarbij er onder meer een nieuwe toegangs-/rondweg zal worden gerealiseerd, zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening, met als gevolg dat de ambulancepost geen gebruik meer zal behoeven te maken van het dienend erf, voor zover dat betrekking heeft op percelen 10002, 10034, 10035, 10061 en 10062 van onderhevige levering;

verklaart de ambulancepost bereid te zijn na voltooiing van de herinrichting medewerking te verlenen aan opheffing van bovenstaand erfdienstbaarheid zoals vast te leggen in een notariële akte welke door Tergooi of haar rechtsopvolger ten aanzien van het dienend erf zal worden verzorgd."

***KEUZE BLOK INDIEN NOG NIET VAN BOVENSTAANDE
ERFDIENSTBAARHEID AFSTAND IS GEDAAN**

De Koper en haar rechtsopvolgers verlenen bij deze onherroepelijke volmacht aan de Verkoper met het recht van substitutie (terzake mede inhoudende het recht om aan Tergooi een ondervolmacht af te geven) om de in hiervoor aangehaalde tekst bedoelde notariële akte te passeren zodat de hiervoor aangehaalde erfdienstbaarheid ten aanzien van het Verkochte wordt opgeheven. De Koper en/of zijn rechtsopvolger(s) verplicht(en) zich in elke akte van gehele of gedeeltelijke (eigendoms)overdracht van het Verkochte voormelde volmacht - voor zover nog van toepassing - woordelijk te doen opnemen, de nieuwe eigenaar op te leggen en voor en namens de Verkoper te doen aannemen.

***EINDE KEUZE BLOK**

- 5.2 Met betrekking tot de bekende bijzondere lasten en beperkingen ten aanzien van het Verkochte wordt te dezen verwezen naar de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dertien december tweeduizend vierentwintig in register Hypotheken 4, deel 90114 nummer 133, van een afschrift van een akte van levering op twaalf december tweeduizend vierentwintig verleden voor een waarnemer van mr. J. Kampherbeek, notaris te Amsterdam, waarin woordelijk staat vermeld:

"Artikel 8. Vestiging erfdienstbaarheid vluchtweg Blok 1A, Blok 1B en Blok 1C

Partijen komen bij deze overeen om een erfdienstbaarheid van vluchtweg te vestigen.

8.1 Vestiging erfdienstbaarheid

Voor zover niet reeds gevestigd bij een eerdere levering worden door Partijen bij deze gevestigd en aanvaard, waarbij het bepaalde in artikel 5:76 (verdeling heersende en dienende erf) van het Burgerlijk Wetboek nadrukkelijk van toepassing is:

- (a) ten behoeve en ten laste van het Verkochte (kadastraal bekend **gemeente Hilversum, sectie C, nummers 10371, 10363 ("Blok 1B") en 10358 ("Blok 1C")** (zijnde een perceel met voorlopige grenzen en oppervlakte);*
- (b) ten behoeve en ten laste van het aan de Verkoper verblijvende perceel kadastraal bekend **gemeente Hilversum, sectie C, nummers 10382 en 10390 ("Blok 1A")** (zijnde een perceel met voorlopige grenzen en oppervlakte);*

als heersende en dienend erven, over en weer, de erfdienstbaarheid van vluchtweg om in geval van nood via de daartoe bestemde (en ten tijde van de oplevering) aangebrachte vluchtroutes om te vluchten. Het is niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de vluchtroutes, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).

8.2 Tegenprestatie

De erfdienstbaarheden in dit artikel worden zonder tegenprestatie gevestigd doch niet uit vrijgevigheid.

8.3 Derdenwerking

Partijen beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van het hiervoor bepaalde in dit artikel. Elk van de gerechtigde(n) tot het dienend erf en/of (een of meer) heersende erven, zal bij:

- (a) overdracht van het betreffende erf of van een gedeelte daarvan; of*
- (b) bezwaring van het betreffende erf of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht anders dan erfdienstbaarheden;*

zijn of haar verplichtingen uit hoofde van het bepaalde in dit artikel ten behoeve van de eigenaar van de andere erven opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde. Indien bij vervreemding van het betreffende erf of een gedeelte daarvan is voldaan aan het bepaalde in de vorige zin, is de vervreemder –bij gedeeltelijke vervreemding wat betreft dat gedeelte- bevrijd van zijn verplichtingen jegens de andere eigenaren uit hoofde van het bepaalde in dit artikel, onverminderd zijn verplichtingen jegens de eigenaren uit de periode vóór die vervreemding. Ter voorkoming van misverstanden, het recht van hypotheek is geen beperkt genotsrecht."

***KEUZE BLOK APPARTEMENTSRECHT STALLINGSPLAATS**

- 5.3 Met betrekking tot de bekende bijzondere lasten en beperkingen ten aanzien van het Verkochte Stallingsplaats wordt te dezen verwezen naar de Opstalakte Stallingsgarage, waarin woordelijk staat vermeld:

***[1op1 opstalvoorwaarden stallingsgarage]**

***EINDE KEUZE BLOK**

- 5.4 Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Verkoper verplicht is aan de Koper op te leggen, doet hij dat bij dezen en worden die bepalingen bij dezen door de Koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de Verkoper voor die derden aangenomen.

Artikel 6. Omschrijving op te leggen lasten en beperkingen ten behoeve van de Gemeente Hilversum

- 6.1 De Verkoper heeft met de Gemeente Hilversum (de "**Gemeente**") een overeenkomst gesloten, alsmede een aanpassing overeengekomen van artikel 12 (tezamen de "**Overeenkomst Gemeente**"), in welke Overeenkomst Gemeente het navolgende voorkomt woordelijk luidend:

"Artikel 12.

Exploitant realiseert een woonprogramma binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan, inclusief binnenplanse afwijkingsmogelijkheden, en met in achtneming van het eindadvies om vooronderzoek, d.d. 10 december 2021, kenmerk 789304, van welk advies een kopie aan deze overeenkomst is gehecht (Bijlage 4), welk woonprogramma als volgt is verdeeld:

- *Minimaal 158 sociale huurwoningen;*

- *Bij voorkeur onder te brengen in de portefeuille van een in Hilversum actieve woningcorporatie. Exploitant zal deze woningen aanbieden bij minimaal twee in gemeente Hilversum actieve woningcorporaties tegen marktconforme voor exploitant conveniërende voorwaarden. Indien de Exploitant en de genoemde woningcorporaties geen overeenstemming kunnen bereiken is Exploitant gerechtigd deze onder te brengen bij een belegger danwel zelf te exploiteren met inachtnaam van onderstaande voorwaarden. In dit geval overlegt de Exploitant een nadere uitwerking van de strategie om ervoor te zorgen dat deze woningen bij de betreffende doelgroep terecht komen (o.a. toewijzingscriteria).*
- *Notariële borging van het sociale segment voor een periode van 25 jaar.*
- *Prijspeil conform landelijke wet- en regelgeving voor sociale woningbouw (liberalisatiegrens).*

realisatie van WLZ-zorgeenheden tot een maximum van 15 wooneenheden zijn toegestaan, binnen de bandbreedte van het segment voor sociale woningbouw, waardoor er in het geval van een WLZ-voorziening van 15 eenheden minimaal 45 sociale huurwoningen resteren.

- *Minimaal 10 middeldure woningen “plus” huur onder te brengen bij woningcorporatie De Alliantie te Hilversum en 59 middeldure koop (43 appartementen en 16 rijwoningen);*

- *Bij huur, een te hanteren prijscategorie van (huurbedrag) € 925,- tot € 1.100,- (per maand);*
- *Bij koop, een te hanteren prijscategorie van maximaal € 375.000,- V.O.N., per woning;*
- *De verdeling tussen het aantal huur- en/of koopwoningen binnen dit segment is vrij;*
- *Prijspeil 2020, jaarlijkse indexering o.b.v. CPI + 1%*

- *Circa 100 woningen, bestemd voor de vrije sector*

- *De verdeling tussen het aantal huur- en/of koopwoningen binnen dit segment is Vrij;*

- *Voor alle woningcategorieën een te hanteren parkeernorm conform parkeerbeleid gemeente Hilversum versie 2023. Gemeente werkt mee aan parkeren in openbaargebied voor zover onderdeel van de planvorming. Gemeente kan het openbaar parkeren desgewenst (in de toekomst) reguleren met betaald parkeren danwel vergunningshoudersstelsel.*

Artikel 13.

1. *Exploitant verplicht zich jegens de Gemeente de Sociale huurwoningen voor een periode van minimaal 25 jaar vanaf de datum van eerste verhuring voor sociale verhuur beschikbaar te houden en te verhuren als Sociale huurwoningen.*

2. *Exploitant verplicht zich jegens de Gemeente de Middeldure huurwoningen voor een periode van minimaal 25 jaar na de eerste ingebruikname beschikbaar te houden en te verhuren als Middeldure huurwoningen.*
3. *Exploitant verplicht zich jegens de Gemeente de Middeldure huurwoningen plus voor een periode van minimaal 25 jaar na de eerste ingebruikname beschikbaar te houden en te verhuren als Middeldure huurwoningen plus.*
4. *Exploitant verplicht zich jegens de Gemeente bij de realisatie, toewijzing en exploitatie (verhuur) van de Middeldure huurwoningen en de Middeldure huurwoningen plus de bepalingen van de Doelgroepenverordening Hilversum in acht te nemen. Daar waar de afspraken in onderhevige overeenkomst afwijken van het bepaalde in de doelgroepenverordening, prevaleert onderhavige overeenkomst.*
5. *Exploitant spant zich in dat de Sociale huurwoningen in eigendom worden genomen door een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 Woningwet.*
6. *Bij niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in lid 1, 2, 3, 4, en 5, is Exploitant dan wel diens rechtsopvolger per overtreding en per woning zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete van € 200.000,- verschuldigd aan de Gemeente. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van Exploitant of diens rechtsopvolger(s).*
7. *Exploitant verbindt zich jegens de Gemeente om bij wijze van kettingbeding het bepaalde in dit artikel - voor zover nog in werking - bij elke gehele of gedeeltelijke Vervreemding van de Sociale huurwoningen, Middeldure huurwoningen en Middeldure huurwoningen plus aan de nieuwe eigenaar/gerechtigde of beperkt gerechtigde ten behoeve van de Gemeente op te leggen en die ten behoeve van de Gemeente aan te nemen en deze bepalingen woordelijk in de betreffende akte op te nemen, zulks op straffe van een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 200.000,- onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te eisen en aanvullende schadevergoeding te vorderen. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van Exploitant of diens rechtsopvolger(s). Op gelijke wijze verbindt exploitant zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze het bepaalde in dit artikel - voor zover nog in werking - als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/ beperkt gerechtigden, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete groot€ 200.000,- (tweehonderdduizend euro) ten gunste van de gemeente. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.*
8. *Indien zich gedurende de voorgenoemde notarieel geborgde huurperiode zich de situatie voordoet dat er binnen de betreffende doelgroep geen*

passende/geschikte geïnteresseerde(n) beschikbaar zijn voor één of meerdere in het gebied aanwezige gereguleerde huurwoning(en), dan kan Exploitant een onderbouwd verzoek doen aan Gemeente om de betreffende woning(en) om te zetten naar bijvoorbeeld een andere categorie, bredere doelgroep of koopwoning. De Gemeente beoordeelt dit verzoek dan naar redelijkheid en billijkheid in relatie tot haar volkshuisvestelijke doelstellingen en zal daarbij ook de belangen van exploitant meenemen in haar beoordeling van het verzoek.

Artikel 14.

1. *Op verbeurte van een zonder gerechtelijke tussenkomst en direct opeisbare boete ten behoeve van de gemeente, groot driehonderdvijftig duizend euro (€ 350.000,-) per overtreding, is de Exploitant gehouden aan de kopers van de eventueel te realiseren koopwoningen in het segment middeldure woningen "plus" als bedoeld in artikel 12 de navolgende verplichtingen in het kader van zelfbewoning op te leggen:*
 - a. *Koper is verplicht om de woning direct na gebruiksklare oplevering gedurende drie (3) jaar zelf (samen met eventuele gezinsleden) als eigenaar te bewonen en op het betreffende adres ingeschreven te staan in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA).*
 - b. *Indien koper het bepaalde sub a. niet nakomt, is koper op eerste aanzegging door de gemeente Hilversum, zonder rechterlijke tussenkomst, aan de gemeente Hilversum een boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,-).*
 - c. *De verplichting tot zelfbewoning is niet van toepassing en de boete in verband met het niet nakomen van deze verplichting als bedoeld sub b. is niet verschuldigd indien de woning wordt vervreemd krachtens een rechterlijk bevel als bedoeld in artikel 3:174 BW of wegens executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW of artikel 514 Rv.*
 - d. *Uitzonderingen op de verplichting tot zelfbewoning waarvoor geen toestemming van het college van burgemeester en wethouders nodig is:*
 - i. *Bewoning of huur door eerstegraads bloed- en aanverwanten van de koper;*
 - ii. *Overlijden van koper of diens partner;*
 - iii. *ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van geregistreerd partnerschap van koper, of ontbinding van het samenlevingscontract van koper en diens partner;*
 - e. *Uitzonderingen op de verplichting tot zelfbewoning waarvoor wel toestemming van het college van burgemeester en wethouders nodig is:*

- i. *een verandering van werkring (of eventueel studiekering in het geval van bewoning door eerstegraads bloed- en aanverwanten) van koper of diens partner (zijnde de persoon waarmee de verkrijger een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert) op grond waarvan in verband met de reisafstand redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
- ii. *een gezinsuitbreiding, op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
- iii. *een significante nadelige wijziging in de gezondheidssituatie van koper, diens partner of eventuele gezinsleden en/of eerste- of tweedegraads familieleden van koper, op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
- iv. *een significante nadelige wijziging in de financiële situatie van koper op grond waarvan koper redelijkerwijs de financiële verplichtingen met betrekking tot de woning niet meer kan dragen en op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
- v. *het aangaan door koper van een huwelijk, geregistreerd partnerschap of samenlevingscontract die tot een wijziging van de gezinssituatie leidt, op grond waarvan in verband met de reisafstand redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
- vi. *een langdurig verblijf van koper in het buitenland in verband met werk of studie van koper (maximaal 1 jaar)*
- f. *Bij het verlenen van de ontheffing wordt de voorwaarde gesteld dat de nog resterende termijn van de zelfbewoningsverplichting overgaat op de verkrijger van de woning.
De lopende termijn wordt opgeschort vanaf de datum van uitschrijven van koper uit de GBA en de termijn start weer vanaf de datum van inschrijving in het GBA door de nieuwe eigenaar van de woning.*
- g. *Koper dient de ontheffing schriftelijk aan te vragen door middel van een aangetekende brief ter attentie van het college van burgemeester en wethouders en te voorzien van bewijsstukken ter onderbouwing van zijn beroep op ontheffing.*
- h. *Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hilversum neemt zo spoedig mogelijk een beslissing op de aanvraag om ontheffing, doch uiterlijk binnen acht (8) weken na bevestigde ontvangst daarvan. Bij gebreke van een beslissing op de aanvraag binnen de termijn zoals opgenomen in de vorige volzin of een overschrijding van die termijn, wordt de ontheffing geacht te zijn verleend, tenzij om aanvullende bewijsstukken is verzocht en deze*

niet zijn verstrekt. Gedurende deze periode wordt de termijn opgeschort.

- i. *Indien koper een ontheffing krijgt van de sub a. opgenomen zelfbewoningsverplichting, dan dient koper het de resterende looptijd van de termijn van 36 maanden op te leggen als kettingbeding aan de koper van zijn woning, bij gebreke waarvan koper op eerste aanzegging door de gemeente Hilversum, zonder rechterlijke tussenkomst, aan de gemeente Hilversum een boete is verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,-)."*

Voor wat betreft de aanhaling van artikel 12 hierboven geldt inmiddels de navolgende tekst: *"realisatie van WLZ-zorgeenheden tot een maximum van 15 wooneenheden zijn toegestaan, binnen de bandbreedte van het segment voor sociale woningbouw, waardoor er in het geval van een WLZ-voorziening van 15 eenheden minimaal 45 sociale huurwoningen resteren."* gewijzigd dient te worden als volgt: *"realisatie van WLZ-zorgeenheden tot een maximum van 15 wooneenheden zijn toegestaan, binnen de bandbreedte van het segment voor sociale woningbouw, waardoor er in het geval van een WLZ-voorziening van 15 eenheden **minimaal 143 sociale huurwoningen resteren.**"*

Ten aanzien van het parkeren in het openbaar gebied, wordt voor de volledigheid een tekening aangehecht, waarin met rood is aangegeven voor welk deel de Gemeente desgewenst (in de toekomst) openbaar parkeren kan reguleren met betaald parkeren, danwel een vergunninghouderstelsel (bijlage).

- 6.2 Partijen constateren dat het Verkochte is bestemd voor de realisatie van middeldure woningen "plus" koop, zoals bedoeld in de hiervoor in artikel 6.1 aangehaalde tekst.
- 6.3 In verband met de notariële borging als bedoeld in de hiervoor in artikel 6.1 aangehaalde tekst ten aanzien van de in artikel 6.2 bedoeld categorie, wordt aan de Koper het navolgende opgelegd ten behoeve van de Gemeente, hetgeen de Verkoper namens de Gemeente als derdenbeding aanneemt op grond van het bepaalde in de Overeenkomst Gemeente en hetgeen door de Koper wordt aanvaard:
 - a. De Koper is verplicht om de woning direct na gebruiksklare oplevering gedurende drie (3) jaar zelf (samen met eventuele gezinsleden) als eigenaar te bewonen en op het betreffende adres ingeschreven te staan in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA).
 - b. Indien de Koper het bepaalde sub a. niet nakomt, is de Koper op eerste aanzegging door de Gemeente, zonder rechterlijke tussenkomst, aan de Gemeente een boete verschuldigd van vijftigduizend euro (EUR 50.000,-).
 - c. De verplichting tot zelfbewoning is niet van toepassing en de boete in verband met het niet nakomen van deze verplichting als bedoeld sub b. is niet verschuldigd indien de woning wordt vervreemd krachtens een rechterlijk bevel als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek of wegens executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek of artikel 514 Rechtsvordering.

- d. Uitzonderingen op de verplichting tot zelfbewoning waarvoor geen toestemming van het college van burgemeester en wethouders nodig is:
 - i. bewoning of huur door eerstegraads bloed- en aanverwanten van de Koper;
 - ii. overlijden van de Koper of diens partner;
 - iii. ontbinding van het huwelijk van de Koper door echtscheiding of ontbinding van geregistreerd partnerschap van de Koper, of ontbinding van het samenlevingscontract van de Koper en diens partner;
- e. Uitzonderingen op de verplichting tot zelfbewoning waarvoor wel toestemming van het college van burgemeester en wethouders nodig is:
 - i. een verandering van werkkring (of eventueel studiekring in het geval van bewoning door eerstegraads bloed- en aanverwanten) van de Koper of diens partner (zijnde de persoon waarmee de verkrijger een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert) op grond waarvan in verband met de reisafstand redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - ii. een gezinsuitbreiding, op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - iii. een significante nadelige wijziging in de gezondheidssituatie van de Koper, diens partner of eventuele gezinsleden en/of eerste- of tweedegraads familieleden van de Koper, op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - iv. een significante nadelige wijziging in de financiële situatie van de Koper op grond waarvan de Koper redelijkerwijs de financiële verplichtingen met betrekking tot de woning niet meer kan dragen en op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - v. het aangaan door de Koper van een huwelijk, geregistreerd partnerschap of samenlevingscontract die tot een wijziging van de gezinssituatie leidt, op grond waarvan in verband met de reisafstand redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - vi. een langdurig verblijf van de Koper in het buitenland in verband met werk of studie van de Koper (maximaal een (1) jaar)
- f. Bij het verlenen van de ontheffing wordt de voorwaarde gesteld dat de nog resterende termijn van de zelfbewoningsverplichting overgaat op de verkrijger van de woning.
De lopende termijn wordt opgeschort vanaf de datum van uitschrijven van de Koper uit de GBA en de termijn start weer vanaf de datum van inschrijving in het GBA door de nieuwe eigenaar van de woning.
- g. De Koper dient de ontheffing schriftelijk aan te vragen door middel van een aangetekende brief ter attentie van het college van burgemeester en

- wethouders en te voorzien van bewijsstukken ter onderbouwing van zijn beroep op ontheffing.
- h. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente neemt zo spoedig mogelijk een beslissing op de aanvraag om ontheffing, doch uiterlijk binnen acht (8) weken na bevestigde ontvangst daarvan. Bij gebreke van een beslissing op de aanvraag binnen de termijn zoals opgenomen in de vorige volzin of een overschrijding van die termijn, wordt de ontheffing geacht te zijn verleend, tenzij om aanvullende bewijsstukken is verzocht en deze niet zijn verstrekt. Gedurende deze periode wordt de termijn opgeschort.
- i. Indien de Koper een ontheffing krijgt van de sub a. opgenomen zelfbewoningsverplichting, dan dient de Koper het de resterende looptijd van de termijn van zesendertig (36) maanden op te leggen als kettingbeding aan de Koper van zijn woning, bij gebreke waarvan de Koper op eerste aanzegging door de Gemeente, zonder rechterlijke tussenkomst, aan de Gemeente Hilversum een boete is verschuldigd van vijftigduizend euro (EUR 50.000,00).

***KEUZE BLOK APPARTEMENTSRECHT STALLINGSPLAATS**

***OPTIE 1 STALLINGSPLAATS**

Verplichting tot instandhouding van een parkeerplaats

De Koper verplicht zich jegens Gemeente om op eigen terrein (het Verkochte) één (1) parkeerplaats aan te leggen, te onderhouden, te gebruiken en in stand te houden.

***EINDE KEUZE BLOK 1 STALLINGSPLAATS**

***OPTIE 2 STALLINGSPLAATSEN**

Verplichting tot instandhouding van twee parkeerplaatsen

De Koper verplicht zich jegens Gemeente om op eigen terrein (het Verkochte) twee (2) parkeerplaatsen aan te leggen, te onderhouden, te gebruiken en in stand te houden.

***EINDE KEUZE BLOK 2 STALLINGSPLAATSEN**

***EINDE KEUZE BLOK**

- 6.4 Bij niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in lid 3. is de Koper dan wel diens rechtsopvolger per overtreding en per woning zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete van tweehonderdduizend euro (EUR 200.000,00) verschuldigd aan de Gemeente. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van de Koper of diens rechtsopvolger(s).
- 6.5 De Koper verbindt zich jegens de Gemeente om bij wijze van kettingbeding het bepaalde in dit artikel - voor zover nog in werking - bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan de nieuwe eigenaar/gerechtigde of beperkt gerechtigde ten behoeve van de Gemeente op te leggen en die ten behoeve van de Gemeente aan te nemen en deze bepalingen woordelijk in de betreffende akte op te nemen, zulks op straffe van een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van tweehonderdduizend euro (EUR 200.000,00) onverminderd het

recht van de Gemeente om nakoming te eisen en aanvullende schadevergoeding te vorderen. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van de Koper of diens rechtsopvolger(s). Op gelijke wijze verbindt de Koper dan wel diens rechtsopvolger zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze het bepaalde in dit artikel - voor zover nog in werking - als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/ beperkt gerechtigden, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete groot tweehonderdduizend euro (EUR 200.000,00) ten gunste van de Gemeente. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

Artikel 7. Publiekrechtelijke beperkingen

****[Note: WKPB aantekeningen dienen op het moment van passeren te worden uitgewerkt a.d.h.v. de kadastrale recherches op dat moment.]***

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Verkochte, wordt te dezen vermeld dat er ***geen** aantekening in de Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster en de Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening staan vermeld. Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Verkochte, welke niet zijn ingeschreven in voormelde openbare registers en/of de gemeentelijke beperkingenregistratie. De Koper aanvaardt deze bedoelde publiekrechtelijke beperkingen uitdrukkelijk.

Artikel 8. Appartementrecht

- 8.1 De Koper is bekend met het reglement van de vereniging van eigenaars, genaamd: "*****", bestaande uit het reglement, vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten op ***** verleden voor *****, notaris te *****, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op ***** in register Hypotheken 4, deel ***** nummer *****, en zal de in het reglement vervatte bepalingen nakomen, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor de Koper en geacht worden woordelijk onderdeel uit te maken van deze akte.
- 8.2 De Koper is bekend met het reglement van de vereniging van eigenaars, genaamd: "*****", bestaande uit het reglement, vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten op ***** verleden voor *****, notaris te *****, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op ***** in register Hypotheken 4, deel ***** nummer *****, en zal de in het reglement vervatte bepalingen nakomen, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor de Koper en geacht worden woordelijk onderdeel uit te maken van deze akte.
- 8.3 De Verkoper verklaart – mede in haar hoedanigheid van bestuurder van voormelde vereniging(en) en mede in verband met het bepaalde in artikel 5:122 leden 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek - dat:

- (a) voormelde vereniging van eigenaars thans geen andere schulden of verplichtingen heeft dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van het in de splitsing betrokken gebouw met daarbij behorende grond en de exploitatie, verzekering en administratie daarvan;
- (b) voormelde vereniging van eigenaars geen besluiten heeft genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien en geen geldleningen is aangegaan;
- (c) er momenteel geen achterstanden zijn in de betaling van voorschotbijdragen gebaseerd op voormeld(e) reglement(en), zodat de Koper niet hoofdelijk aansprakelijk is ingevolge artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek voor de voor rekening van de Verkoper komende bijdragen ter zake van het Verkochte die in het lopende en/of voorgaande kalenderjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
- (d) door voormelde vereniging van eigenaars thans geen overeenkomsten van geldlening zijn aangegaan waarvoor de Koper op de dag van overdracht aansprakelijk is.

Artikel 9. Vestiging Erfdienstbaarheden Park

Onderdeel van het project "Monnikenpark" is een (de) perceel (percelen) grond met het park met de collectieve voorzieningen (onder andere paden, verlichting, hekwerken, groenstroken, riolering, infiltratie, speeltoestellen, groenvoorzieningen, beplantingen en terreinbeveiliging) (het "**Park**").

Thans is de Beheervereniging eigenaar van het Park op grond van de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op * in register Hypotheken 4, deel * nummer *, van een afschrift van een akte van levering op * verleden voor mr. *, notaris te *, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend.

Tussen de Beheervereniging en de Koper wordt bij deze overeengekomen dat gevestigd en aanvaard zal worden een erfdienstbaarheid tot het gebruik van het Park.

9.1 Vestiging erfdienstbaarheid

Ter uitvoering van voormelde overeenkomst vestigt de Beheervereniging:

- (1) ten behoeve van het Verkochte (het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Hilversum, sectie C, complexaanduiding *A, appartementsindex ***) voor wat betreft de Grond die daarop betrekking heeft (het "**Heersend erf**") (zijnde een perceel met voorlopige grenzen en oppervlakte); en
- (2) ten laste van het Park kadastraal bekend **gemeente Hilversum, sectie C, nummers 10354, 10362, 10364, 10367, 10407, 10403, 10408 en 10409** (het "**Dienend erf**") (zijnde percelen met voorlopige grenzen en oppervlakte), met dien verstande dat de exacte contouren van het Park thans nog niet zijn vastgesteld en worden voorbehouden door de Verkoper en in verband waarmee wordt verwezen naar het hierna onder sub 9 bepaalde;

hetgeen door de Koper wordt aanvaard:

- (a) de erfdienstbaarheid inhoudende verplichting voor de eigenaar van het Dienend erf om te gedogen dat de eigenaren, gebruikers en/of bezoekers van het Heersend erf het Dienend erf (het Park) gebruiken en om te komen en te gaan naar de openbare weg via de paden op het Dienend erf, een en ander overeenkomstig de aan de Koper verstrekte situatietekeningen en de situatie zoals blijkende na oplevering van het project Monnikenpark;

Onder deze erfdienstbaarheden wordt expliciet verstaan:

- (1) de bevoegdheid om (voor rekening van de eigenaar van het heersend erf waartoe de warmtepompen behoren) de bodemlussen ten behoeve van warmtepompen in de grond van het Park (zoals aangebracht bij bouwrealisatie) te hebben, te houden, te onderhouden, te verwijderen en te vervangen, zulks op de minst bezwarende wijze en onder de verplichting voor de eigenaar van het Dienend erf om boven deze bodemlussen geen zaken/beplantingen te plaatsen die schade kunnen veroorzaken aan deze voorzieningen.
- (2) de bevoegdheid om (voor rekening van de eigenaar van het heersend erf waartoe laadvoorziening behoort) een mantelbuis door te trekken vanuit de berging bij een grondgebonden woning naar (indien van toepassing) een parkeerplaats, die tevens eigendom is van de eigenaar van die woning, ten behoeve van het hebben, houden, onderhouden, verwijderen en vervangen van een laadvoorziening op deze parkeerplaats, zulks op de minst bezwarende wijze en onder de verplichting voor de eigenaar van het Dienend erf om boven deze mantelbuizen geen zaken/beplantingen te plaatsen die schade kunnen veroorzaken aan deze voorzieningen.

Tevens wordt nog vastgesteld dat de riolering gelegen in het Park geacht wordt onderdeel uit te maken van het eigendomsrecht van het Park en mitsdien valt onder de verantwoordelijkheid van de Eigenaar van het Park. Deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen voor zover dat van overheidswege is toegestaan;

((tezamen): de "**Erfdienstbaarheid Park**").

De Erfdienstbaarheid Park wordt voorts gevestigd onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

- (1) De Erfdienstbaarheid wordt verleend voor onbepaalde tijd en kan niet eenzijdig worden beëindigd, zulks met inachtneming van het hierna bepaalde onder sub 9.
- (2) (i) De eigenaren van de betrokken heersende erven zullen voor gezamenlijke rekening door "Beheervereniging Monnikenpark" (de "**Beheerder**") (laten) zorgdragen voor het beheer, het onderhouden, schoonhouden en in stand houden van het Park inclusief de collectieve voorzieningen (onder andere paden, verlichting, hekwerken, groenstroken, groenvoorzieningen, beplantingen en

- terreinbeveiliging). Onder het beheer wordt uitdrukkelijk verstaan de bevoegdheid van de Beheerder tot het innen en factureren van de hierna in sub 4. bedoelde retributiebetalen.
- (ii) De Beheerder is verplicht om naar eigen inzicht het Park in stand te houden, te beheren en te onderhouden.
 - (iii) De Beheerder kan enkel middels unanieme besluitvorming door de eigenaren van de betrokken heersende erven gezamenlijk worden ontslagen uit haar functie als Beheerder.
- (3) Ter zake het gebruik van het Park heeft te gelden dat:
- (i) een eigenaar van een betrokken heersend erf het Park op de minst bezwarende wijze zal en mag gebruiken;
 - (ii) voor hoe het Park wordt gebruik leidend is de inrichting van het Park, voor wat betreft (onder meer) paden, verlichting, hekwerken, groenstroken, riolering, infiltratie, speeltoestellen, groenvoorzieningen, beplantingen en terreinbeveiliging, zoals dit bij eerste realisatie wordt aangelegd, dan wel nadien nader door de eigenaren wordt vormgegeven middels het hierna bedoeld huishoudelijk reglement;
 - (iii) het is verboden zonder toestemming van de Beheerder van het Park, voorwerpen op/in het Park te plaatsen of te parkeren (waaronder meubilair);
 - (iv) het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Beheerder in het Park een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken, doch daaronder niet verstaan losse barbecues;
 - (v) ter voorkoming van schade aan de stallingsgarage die deels is gelegen onder het Park (de "**Stallingsgarage**") is het de eigenaren en gebruikers verboden om in het Park bestrating, voorwerpen en/of beplanting te plaatsen die lekkage of de kans daarop veroorzaken dan wel vergroten ten aanzien van de Stallingsgarage, hetzij het Park zodanig in te richten dat de kans op lekkage wordt vergroot. Het Park mag uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van het onderliggende dak van de Stallingsgarage overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de Stallingsgarage. Tevens mag op de Stallingsgarage geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden. De tijdens de eerste bouwrealisatie aangebrachte groenvoorzieningen en bestrating worden daarbij geacht te voldoen aan het hiervoor in dit artikel bepaalde, mits bij het aanbrengen daarvan geen schade wordt aangebracht aan de Stallingsgarage.

Het gebruik, inrichting en eventuele aanpassing (herinrichting) van het Park kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement dat kan worden opgesteld door de Beheerder, van welk Beheerder voormelde eigenaren van de betrokken heersende erven lid kunnen zijn. De leden van de Beheerder kunnen - op basis van een besluit met twee/derde ($2/3^e$) van de uitgebrachte stemmen, waarbij het hiervoor vereiste quorum van ten minste twee/derde ($2/3^e$) van de leden (al dan niet bij volmacht) aanwezig dient te zijn - dit huishoudelijk reglement vaststellen met inachtneming van de regels omtrent besluitvorming in de statuten van de Beheerder.

(4) De eigenaren van de betrokken heersende erven zijn elk verplicht tot een retributiebijdrage voor de uitoefening van de Erfdienstbaarheid Park. Deze retributiebijdrage (periodieke vergoeding) zal zijn gebaseerd op:

(i) De schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het instandhouden, beheer, onderhoud (waaronder herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen) of het gebruik van het Park en de eventuele overige voorzieningen die in het Park zijn aangebracht.

(ii) Voormelde schulden en kosten worden omgeslagen over de afzonderlijke eigenaren van de betrokken heersende erven op grond van het volgende breukdeel:

- de teller:

(i) zijnde twee (2) indien de gebruiksoppervlakte (GBO) van de grondgebonden woning(en) en/of het/de appartementsrecht(en) met de bestemming woning tot en met vijfenzestig vierkante meter (65 m²) bedraagt waartoe een betreffende eigenaar gerechtigd is; en

(ii) zijnde drie (3) indien de gebruiksoppervlakte (GBO) van de grondgebonden woning(en) en/of het/de appartementsrecht(en) met de bestemming woning meer dan vijfenzestig vierkante meter (65 m²) bedraagt waartoe een betreffende eigenaar gerechtigd is.

- de noemer: het totaal aantal tellers van de (alle) grondgebonden woningen en de appartementsrechten met de bestemming woning in het project Monnikenpark die gebruik (kunnen) maken van het Park en ten behoeve waarvan de onderhavige erfdienstbaarheid wordt/zal worden gevestigd, en waarbij thans wordt uitgegaan van een totaal aantal tellers van achthonderdnegenentwintig (829).

Indien een appartementengebouw nog niet is gesplitst in appartementsrechten geldt dat het aan voormelde

appartementenrechten met de bestemming woning toegerekend aandeel in haar totaal door de eigenaar van het betreffende gebouw wordt gedragen.

Voorbeeld: stel dat een eigenaar van een Heersend erf eigenaar is van twee (2) grondgebonden woningen van ieder zesenzestig vierkante meter (66 m²) gebruiksoppervlakte (GBO) en drie (3) appartementenrechten met de bestemming woning van ieder vijfenzestig vierkante meter (65 m²) gebruiksoppervlakte (GBO), dan zal die eigenaar bijdragen voor het twaalf/achthonderdnegenentwintigste (12/829^{ste}) aandeel in voormelde schulden en kosten.

Met inachtneming van voorgaande, stelt de Beheerder een lijst vast waaruit de verdeling van voormelde schulden en kosten met bijbehorende aandelen de blijkt.

- (iii) Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door de Beheerder een exploitatierekening over dat boekjaar vastgesteld voor de hiervoor genoemde schulden en kosten; deze exploitatie omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsgelang evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudsposten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen.
- (iv) Op grond van de vastgestelde exploitatierekeningen worden de definitieve bijdragen van de eigenaren van de betrokken heersende erven vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de voorschotbijdragen hierna sub vi. bedoeld, en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.
- (v) Van de gezamenlijke schulden en kosten wordt jaarlijks door de Beheerder een begroting voor het aangevallen of komende boekjaar vastgesteld.
- (vi) Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de Beheerder tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaren van de betrokken heersende erven verschuldigd is, vastgesteld met inachtneming van de hiervoor onder ii. genoemde verdeelsleutel. De eigenaren van de betrokken heersende erven zijn verplicht met ingang van een door de Beheerder te bepalen datum periodiek een daarmee corresponderend aandeel aan de Beheerder over te maken. In de algemene ledenvergadering van de Beheerder zal worden vastgesteld of deze bijdrage per maand, kwartaal, halfjaar of jaar verschuldigd zal zijn. Zolang deze vaststelling niet heeft plaatsgevonden is de bijdrage (contributie) maandelijks verschuldigd.

- (vii) Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaren van de betrokken heersende erven dit tekort binnen één (1) maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.
 - (viii) Uitgangspunt is dat (periodieke) retributie niet is belast met omzetbelasting, tenzij anders volgt uit de wettelijke regelgeving.
 - (ix) Voormelde retributie kan worden voldaan door middel van het betalen van een contributie aan de Beheerder indien de eigenaar van het betreffende Heersend erf lid is van de Beheerder, in welk geval de retributie op grond van de onderhavige erfdienstbaarheid nihil bedraagt omdat anders dubbel wordt betaald. Indien en voorzover een eigenaar niet verplicht is of kan worden verplicht tot betaling van contributie aan de Beheerder, is de retributie evenwel wel verschuldigd en dient hij de door de Beheerder vastgestelde/vast te stellen retributie stipt op tijd aan de Beheerder te voldoen.
 - (x) Indien door de eigenaar, de huurder of andere gebruiker van een betrokken heersend erf wordt gehandeld in strijd met de verplichtingen als hiervoor omschreven, kan hem door de Beheerder worden ontzegd om gebruik te maken van de rechten die uit de Erfdienstbaarheid Park voortvloeien.
 - (xi) De Verkoper is vrijgesteld van voormelde betalingsverplichting(en) tot het moment dat de bebouwing op een aan haar eventueel nog in eigendom toekomend heersend erf is gerealiseerd en is opgeleverd aan de eindgebruiker (huurder) dan wel is geleverd aan een koper. Mitsdien geldt voor de Verkoper ook geen bijdrageverplichting tijdens de bouw, behoudens voor haar aangebrachte schade aan het Park.
- (5) Indien een eigenaar het ingevolge sub 4 verschuldigde niet binnen een (1) maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden heeft voldaan, is deze eigenaar aan de Beheerder zonder ingebrekestelling in verzuim en is hij over dat bedrag, vanaf de datum van opeisbaarheid, de wettelijke rente verschuldigd alsmede een boete van vijfhonderd euro (EUR 500,00) per dag dat niet nakoming uitblijft tot een maximum van vijftigduizend euro (EUR 50.000,00), welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd met het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage te publiceren prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks Alle huishoudens (2015=100), dan wel door een reeks die daarvoor in de plaats komt.
- (6) In geval van een gemeenschap casu quo meerdere eigenaren van één der erven, zal het betreffende erf één aanspreekpunt aanwijzen in het kader van de toepassing en uitvoering van de Erfdienstbaarheid Park.

- (7) Een eventueel zakelijk gerechtigde (bijvoorbeeld in geval van erfpacht) wordt voor de toepassing van deze Erfdienstbaarheid Park aangemerkt als eigenaar van het Heersend erf onderscheidenlijk het Dienend erf.
- (8) Een eigenaar van het Heersend erf is verplicht om de ten aanzien van het Dienend erf casu quo het Park geldende regels omtrent gebruik van het Park (zoals vastgesteld bij deze akte dan wel bij nader huishoudelijk reglement) op te leggen aan zijn gebruikers (bijvoorbeeld een huurder).
- (9)
 - (a) De eigenaren van het Dienend erf en het Heersend erf zijn ermee bekend en onderkennen dat het project Monnikenpark gefaseerd wordt gerealiseerd en dat herontwikkeling van het project Monnikenpark niet wordt uitgesloten. Dit kan tot consequentie hebben dat de contouren van het Dienend erf (casu quo het Park) kunnen wijzigen en/of dat er meer of minder heersende erven (casu quo grondgebonden woningen en/of appartementsrechten met de bestemming woning) zullen zijn in het uiteindelijk gerealiseerde project Monnikenpark. De gevolgen van deze consequentie worden geacht uitdrukkelijk bekend te zijn.
 - (b) Vorenstaande heeft ook tot consequentie dat indien de contouren van het Dienend erf wijzigen, de Erfdienstbaarheid Park ten aanzien het alsdan (als een gevolg van herontwikkeling) niet meer als Park te gebruiken gedeelte van het Dienend erf dient te worden beëindigd. Alsdan is de (huidige dan wel toekomstige) eigenaar van het Dienend erf – zulks ter hare uitsluitende beoordeling - bevoegd om eenzijdig de Erfdienstbaarheid Park op te zeggen ten aanzien van voormeld gedeelte van het Park, dan wel voor zover nodig mede namens de (huidige dan wel toekomstige) eigenaar van het Heersend erf middels afstand de Erfdienstbaarheid Park te laten beëindigen op haar eenzijdig verzoek ten aanzien van dat gedeelte. De eigenaar van het Dienend erf handelt in dat laatste geval als zaakwaarnemer van de eigenaar van het Heersend erf en diens rechtsopvolger(s) onder algemene en bijzondere titel en is bevoegd alle daartoe benodigde rechtshandelingen te verrichten. Deze bevoegdheid tot deze zaakwaarneming wordt onherroepelijk gegeven aan de eigenaar van het Dienend erf door de eigenaar van een Heersend erf door het aanvaarden van de onderhavige Erfdienstbaarheid Park in de betreffende (opvolgende) notariële (leverings)akte. Eventuele kosten voor notariële akten/verklaringen waarbij het beëindigen van de Erfdienstbaarheid Park op voormelde grond(en) wordt geconstateerd, zijn voor rekening van de Verkoper.
 - (c) Vorenstaande heeft ook tot consequentie dat indien de contouren van het Dienend erf wijzigen door toevoeging van additionele percelen aan de omvang van het Park en aan de eigendom van de

Beheervereniging, dat de Erfdienstbaarheid Park dan formeel niet is gevestigd ten laste van dat (toegevoegde) perceel. Mocht hier sprake van zijn, dan wordt de onderhavige Erfdienstbaarheid Park evenwel mutatis mutandis toegepast ten aanzien van dat (toegevoegde) perceel als ware dit onderdeel van het Dienend erf.

- (d) Uitdrukkelijk wordt bepaald dat de Erfdienstbaarheid Park (voor het overige) ongewijzigd zal blijven voortbestaan, ook al mochten het heersend erf en/of het dienend erf verder worden bebouwd, verbouwd, gesplitst of van aard of bestemming worden veranderd, ongeacht de eventueel daardoor veroorzaakte verzwarende voor de dienstbare erven en waartoe de eigenaar van het Dienend erf en het Heersend erf uitdrukkelijk bevoegd zijn, zulks met inachtneming van de daartoe geldende publiekrechtelijke regelgeving en dit van overheidswege is toegestaan.

- (10) Voor het overige gelden de bepalingen uit Boek 5 Titel 6 van het Burgerlijk Wetboek voor zover daar in de akte niet van is afgeweken.

9.2 Tegenprestatie

De erfdienstbaarheden in dit artikel worden zonder tegenprestatie gevestigd doch niet uit vrijgevigheid.

9.3 Derdenwerking

Partijen beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van het hiervoor bepaalde in dit artikel. Elk van de gerechtigde(n) tot het dienend erf en/of (een of meer) heersende erven, zal bij:

- (a) overdracht van het betreffende erf of van een gedeelte daarvan; of
(b) bezwaring van het betreffende erf of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht anders dan erfdienstbaarheden;

zijn of haar verplichtingen uit hoofde van het bepaalde in dit artikel ten behoeve van de eigenaar van de andere erven opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde. Indien bij vervreemding van het betreffende erf of een gedeelte daarvan is voldaan aan het bepaalde in de vorige zin, is de vervreemder –bij gedeeltelijke vervreemding wat betreft dat gedeelte– bevrijd van zijn verplichtingen jegens de andere eigenaren uit hoofde van het bepaalde in dit artikel, onverminderd zijn verplichtingen jegens de eigenaren uit de periode vóór die vervreemding. Ter voorkoming van misverstanden, het recht van hypotheek is geen beperkt genotsrecht.

Artikel 10. Vestiging erfdienstbaarheid ter legalisering van de bouwkundige situatie

***EERSTE AKTE WAARBIJ EEN APPARTEMENT WORDT GELEVERD**

Partijen komen bij deze overeen om ter legalisering van de bouwkundige situatie een erfdienstbaarheid te vestigen.

10.1 Vestiging erfdienstbaarheid

Voor zover niet reeds gevestigd bij een eerdere levering worden door Partijen en de Beheervereniging bij deze gevestigd en aanvaard, waarbij het bepaalde in artikel

5:76 (verdeling heersende en dienende erf) van het Burgerlijk Wetboek nadrukkelijk van toepassing is:

- (a) ten behoeve en ten laste van de Grond (het perceel kadastraal bekend **gemeente Hilversum, sectie C, nummers 10390, 10415 en 10416,**) (zijnde percelen met voorlopige grenzen en oppervlakten);
- (b) ten behoeve en ten laste van het aan de Verkoper verblijvende perceel kadastraal bekend **gemeente Hilversum, sectie C, nummer 10372** (zijnde een perceel met voorlopige grenzen en oppervlakte), doch slechts feitelijk gezien voor dat gedeelte dat direct grenst aan de Grond;
- (c) ten behoeve en ten laste van het (voormelde) aan de Beheervereniging toekomende perceel kadastraal bekend **gemeente Hilversum, sectie C, nummers 10407 en 10403** (zijnde percelen met voorlopige grenzen en oppervlakte), doch slechts feitelijk gezien voor dat gedeelte dat direct grenst aan de Grond;

als heersende en dienend erven, over en weer,

al zodanige erfdienstbaarheden die wenselijk of noodzakelijk zijn in verband met de ligging van de op de Grond te bouwen opstallen ten opzichte van naburige erven ook voor zover zij niet behoren tot deze bouwfase, alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, glasvezel, kabels, rioleringen, buizen, drainage en dergelijke, dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, telefoon, internet, radio- en televisie-ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon-, vuil- en rioolwater en hemelwater.

De erfdienstbaarheden hebben betrekking op de handhaving van de situatie, zoals die zal ontstaan na voltooiing van de daarop geprojecteerde bebouwing en waarin die percelen zich nu en dan zullen bevinden, waaronder uitdrukkelijk is begrepen het leggen, hebben, onderhouden, vernieuwen en in stand houden van de genoemde voorzieningen, ook waar deze toestand in strijd mocht zijn met het burenrrecht. Onder deze erfdienstbaarheden wordt expliciet verstaan de bevoegdheid om (voor rekening van de eigenaar van het heersend erf waartoe de warmtepompen behoren) de bodemlussen ten behoeve van warmtepompen in de grond van het Park (zoals aangebracht bij bouwrealisatie) te hebben, te houden, te onderhouden, te verwijderen en te vervangen, zulks op de minst bezwarende wijze en onder de verplichting voor de eigenaar van het Dienend erf om boven deze bodemlussen geen zaken/beplantingen te plaatsen die schade kunnen veroorzaken aan deze voorzieningen.

Tevens wordt hieronder expliciet verstaan de bevoegdheid om een overbouw met meerdere verdiepingen te hebben en te houden boven het (toekomstig) openbaar gebied, zoals volgt uit de splitsingstekening, behorende bij de hiervoor onder artikel 8.1 genoemde splitsingsakte.

Tevens wordt nog vastgesteld dat de riolering gelegen in het Park geacht wordt onderdeel uit te maken van het eigendomsrecht van het Park en mitsdien valt onder de verantwoordelijkheid van de Eigenaar van het Park.

Deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen voor zover dat van overheidswege is toegestaan.

10.2 Tegenprestatie

De erfdienstbaarheden in dit artikel worden zonder tegenprestatie gevestigd doch niet uit vrijgevigheid.

10.3 Derdenwerking

Partijen beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van het hiervoor bepaalde in dit artikel. Elk van de gerechtigde(n) tot het dienend erf en/of (een of meer) heersende erven, zal bij:

- (a) overdracht van het betreffende erf of van een gedeelte daarvan; of
- (b) bezwaring van het betreffende erf of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht anders dan erfdienstbaarheden;

zijn of haar verplichtingen uit hoofde van het bepaalde in dit artikel ten behoeve van de eigenaar van de andere erven opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde. Indien bij vervreemding van het betreffende erf of een gedeelte daarvan is voldaan aan het bepaalde in de vorige zin, is de vervreemder –bij gedeeltelijke vervreemding wat betreft dat gedeelte- bevrijd van zijn verplichtingen jegens de andere eigenaren uit hoofde van het bepaalde in dit artikel, onverminderd zijn verplichtingen jegens de eigenaren uit de periode vóór die vervreemding. Ter voorkoming van misverstanden, het recht van hypotheek is geen beperkt genotsrecht.

***EINDE KEUZEBOEK**

***VERVOLGAKTEN WAARBIJ EEN APPARTEMENT WONING WORDT GELEVERD (APP)**

Blijkens de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, deel * nummer *, van een afschrift van een akte tot levering op * verleden voor * een waarnemer van mr. *, notaris te *, is ten aanzien van de Grond de navolgende erfdienstbaarheid gevestigd, woordelijk luidend:

"*[1op1 aanhalen tekst voormelde erfdienstbaarheid]"

***EINDE KEUZEBOEK**

Artikel 11. Lidmaatschap Beheervereniging

De Koper meldt zich bij deze aan als lid van de Beheervereniging en verklaart bekend te zijn met de statuten van de Beheervereniging als onderdeel van de verkoopinformatie bij de Koopovereenkomst. De Beheervereniging verklaart bij deze de Koper toe te laten als lid.

Artikel 12. Volmacht

12.1 Partijen verlenen bij dezen een onherroepelijke volmacht met het recht van substitutie aan ieder van de medewerkers van notaris Kantoor Kienhuis Legal N.V. om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve (kadastrale) aanduiding mocht dit door Partijen casu quo dit voor de inschrijving in de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of anderszins

is/wordt verlangd casu quo geëist dan wel indien de inhoud van deze akte niet in overeenstemming is met bepaalde in de Overeenkomst. Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbrekelijk bestanddeel van de Overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van Partijen.

- 12.2 (a) De Koper verleent bij deze een onherroepelijke volmacht aan de Verkoper, met het recht van substitutie:
- (1) Tot het zo nodig aanvullen of wijzigen van voormelde erfdienstbaarheden, teneinde deze regeling aan te passen aan de feitelijke situatie.
 - (2) Om op verzoek van de Verkoper, de gemeente, de provincie, het waterschap of enige andere (semi-)publiekrechtelijk rechtspersoon, mee te zullen werken aan de vestiging van eventuele zakelijke rechten, zoals erfdienstbaarheden, of aan het aanvaarden van (kwalitatieve) verplichtingen, al dan niet aangevuld met een kettingbeding, die op basis van het te realiseren plan nodig zullen blijken te zijn, inzake voorzieningen ten behoeve van gas, water, elektra, telefoon, centrale antenne installatie/kabelinstallatie, en dergelijke.
 - (3) Tot het zo nodig aanvullen of wijzigen van het bij voormelde splitsingsakte(n) vastgestelde splitsingsreglement(en) en/of de splitsingstekeningen, teneinde dit (deze) reglement(en) en/of deze tekeningen aan te passen aan de feitelijke situatie.
- (b) Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal gedurende de bouw en tot maximaal drie (3) jaar na voltooiing van het project Monnikenpark (waar het Verkochte deel van uitmaakt) door de Verkoper schriftelijk (e-mail daaronder begrepen) aan de Koper moet worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmacht gebruik gemaakt zal worden, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast.
- (c) Indien het privé-gedeelte van het Verkochte door de voorgenomen aanpassing van het reglement een wijziging ondergaat, zal door de Koper een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verstrekt.
- (d) De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmacht eindigt uiterlijk drie (3) jaar na voltooiing van het (gehele) project Monnikenpark.
- (e) De Koper en haar opvolgende verkrijger(s) is (zijn) verplicht om voormelde volmachtverlening - indien nog van toepassing - op te leggen aan haar rechtsopvolger(s) ten behoeve van de Verkoper als kettingbeding aan de nieuwe rechtverkrijgende(n) op te leggen en van toepassing te verklaren, en voor en namens de Verkoper aan te nemen. Indien de Koper of opvolgende verkrijger(s) voormelde verplichting tot (weder)oplegging niet nakomt/nakomen, verbeurt hij aan de Verkoper een direct opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (EUR 100.000,00) en vijfhonderd euro

(EUR 500,00) voor iedere dag dat nakoming uitblijft tot een maximum van vijfhonderdduizend euro (EUR 500.000,00), welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd met het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage te publiceren prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI Alle huishoudens (2015=100), dan wel door een reeks die daarvoor in de plaats komt.

Artikel 13. Uitdrukkelijke aanvaarding

- 13.1 De Koper aanvaardt uitdrukkelijk de 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. Voorts aanvaardt de Koper die erfdienstbaarheden die niet zijn ingeschreven ten kantore van voormelde openbare registers, maar die uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan.
- 13.2 Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Verkoper verplicht is aan de Koper op te leggen, doet hij dat bij dezen en worden die bepalingen bij dezen door de Koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de Verkoper voor die derden aangenomen.

Artikel 14. Energielabel

Een energielabel zal ter gelegenheid van de oplevering van de op grond van de Aannemingsovereenkomst te realiseren opstallen aan de Koper worden overhandigd.

Artikel 15. Waarborgcertificaat

De op het Verkochte in aanbouw zijnde woning met verder toe- en aanbehoren maakt deel uit van een door Woningborg geregistreerd project. Het project is door voormelde instelling ingeschreven in het register van ingeschreven woningen. *CHECK De Koper verklaart het waarborgcertificaat van voormelde instelling te hebben ontvangen.

Artikel 16. Woonplaatskeuze

Ter zake van de levering van het Verkochte en de fiscale gevolgen daarvan, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Artikel 17. Fiscale paragraaf

- 17.1 Ter zake van de verkrijging van het Verkochte doet de Koper een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevolge het bepaalde in artikel 15 lid 1 aanhef en sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien:
- (a) de Verkoper ter zake van de levering van het Verkochte verklaart te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968;
 - (b) de Verkoper verklaart dat het Verkochte op heden moet worden aangemerkt als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968 ten aanzien waarvan inmiddels een onherroepelijk omgevingsvergunning is verleend gelet op het vorenstaande dan wel als nieuw vervaardigd gebouw (in aanbouw), zodat de levering van het

Verkochte op grond van het bepaalde in artikel 11 lid 1 aanhef en sub a ten eerste van de Wet op de omzetbelasting 1968 van rechtswege is onderworpen aan de heffing van omzetbelasting;

(c) de Verkoper verklaart dat het Verkochte op heden niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

17.2 De Verkoper verklaart dat het bedrag van de Koopprijs ten minste gelijk is aan de waarde in het economisch verkeer van het Verkochte en ten minste gelijk aan de objectieve kostprijs van het Verkochte op heden, zodat het bepaalde in artikel 15 lid 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer niet in de weg staat aan het beroep op voornoemde vrijstelling(en).

17.3 Partijen verklaren voorts dat de waarde in het economisch verkeer in de zin van artikel 52 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van de bij deze akte gevestigde erfdienstbaarheden geacht wordt nihil te zijn, aangezien geen tegenprestatie daarvoor is verschuldigd. Voor zover nodig wordt de waarde van deze erfdienstbaarheden in de Koopprijs te zijn opgenomen.

Mitsdien is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

De Koper instrueert de ondergetekende notaris aangifte te doen voor de overdrachtsbelasting overeenkomstig het bepaalde in dit artikel. De Verkoper vrijwaart en houdt gevrijwaard de Koper ondergetekende notaris voor enige aanspraak voor of in verband met overdrachtsbelasting, alsmede enige in dit verband verschuldigde boete(s), rente en/of kosten. Tevens verklaren Partijen dat in deze akte alle gegevens zijn opgenomen waarvan kennisneming van belang is of kan zijn voor de heffing van overdrachtsbelasting.

Slotverklaringen

(a) De verschijnende personen zijn mij, notaris, bekend.

(b) Van het bestaan van voormelde volmacht aan de verschijnende persoon sub 1. blijkt uit de onderhandse akten, die zijn gehecht aan een akte ***van levering op * verleden voor *, notaris te ***.

Waarvan akte wordt verleden te * op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de verschijnende personen, hebben zij eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens wordt deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschijnende personen en mij, notaris, ondertekend om