

**Akte houdende afspraken ter zake van toekomstige verhuur van ligplaatsen, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen**

*(Project De werf bij de sluis in Muiden)*

**Concept d.d. 8 mei 2020**

[Uitgangspunten en toelichting bij deze akte:

- *Door Waternet is een erfpachtrecht (ter vervanging van de huidige huurovereenkomst) m.b.t. het betreffende deel van de haven gevestigd ten behoeve van Schoutenhaven B.V.;*
- *Schoutenhaven B.V. heeft de haven respectievelijk de twee erfpachtrechten en de percelen grond/water m.b.t. de haven juridisch verkregen;*
- *Voor zover uit hoofde van de toepasselijke erfpachtvoorwaarden of anderszins een toestemming van de Staat en/of het Waterschap (als grond-/bloot eigenaren van de percelen waar de (beide) erfpachtrechten voor de haven op zijn gevestigd), de toestemming(en) zijn verkregen;*
- *Deze akte wordt gepasseerd vóórdat de splitsing in appartementsrechten van het project heeft plaatsgevonden;*
- *Het in deze akte bedoelde model voor een huurovereenkomst voor een ligplaats gereed is en een bijlage bij deze akte kan vormen;*
- *Gezien alle wettelijke beperkingen/onmogelijkheden om rechten en verplichtingen 'vanzelf' te laten overgaan bij toekomstige overdracht van de appartementen/woningen en/of van de haven, bevat deze akte een combinatie van kwalitatieve verplichtingen, verplichtingen tot contractsovernames en kettingbedingen. Een en ander leidt daarmee tot een relatief ingewikkelde juridische systematiek, maar komt daarmee binnen de wettelijke mogelijkheden tot een regeling waarbij de beoogde doelstelling – binding van alle toekomstige rechtsopvolgers aan de beoogde afspraken – zoveel als mogelijk wordt benaderd.*
- *We gaan ervanuit dat de gemeente Gooise Meren zelf beoordeeld heeft of het (verplicht) door de rechthebbende van de haven moeten aanbieden van de ligplaatsen aan (specifiek) de inwoners van Muiden (zoals thans ook in deze akte is omschreven) inderdaad verenigbaar is met de vrijheid van diensten.*
- *De afspraken tussen Schoutenwerf en Schoutenhaven ter zake van het aangaan van huurovereenkomsten voor de ligplaatsen gedurende de periode van verkoop/overdracht van de woningen en appartementen in het project door Schoutenwerf, dienen separaat te worden gemaakt (bijv. in de koopovereenkomst voor de haven). Deze afspraken zijn immers eenmalig en ook niet van belang voor derden, zodat deze geen deel van deze akte behoeven te vormen en ook niet behoeven te worden ingeschreven bij het kadaster.]*

Op [●]

tweeduizend twintig, verschijnen voor mij,

mr. Lucas Wouter Louwerier MRE, notaris te Rotterdam:

- I. [●], handelend als gevolmachtigde van:  
**Schoutenwerf B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1017 WV) Amsterdam, Sarphatikade 12, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70105871 ("**Schoutenwerf**");
- II. [●], handelend als gevolmachtigde van:  
**Schoutenhaven B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1017 WV) Amsterdam, Sarphatikade 12, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 76415414 ("**Schoutenhaven**" of "**Rechthebbende Haven**");  
en
- III. [●], handelend als gevolmachtigde van:  
**Gemeente Gooise Meren**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd te Bussum en (onder meer) kantoorhoudende te (1404 EP) Bussum, Brinklaan 35, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 64935345 ("**Gemeente**")  
ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Gemeente, de dato [●] met kenmerk [●],

#### OVERWEGINGEN

Partijen nemen in aanmerking:

- A. **Overeenkomst Schoutenwerf en Schoutenhaven ter zake van Ligplaatsen**  
Schoutenwerf en Schoutenhaven zijn overeengekomen om de in deze akte neergelegde afspraken te maken ten aanzien van de verhuur van de Ligplaatsen alsmede van de Blok K Ligplaatsen in het kader van de verkoop van de Haven door Schoutenwerf aan Schoutenhaven.
- B. **Overeenkomst Schoutenhaven en Gemeente ter zake van Ligplaatsen**  
Gemeente en Schoutenwerf hebben bepaalde afspraken gemaakt over (de volgorde van) het aanbieden van de Ligplaatsen aan de Eigenaren Appartemenen, de Inwoners Muiden en Derden, welke afspraken in deze akte zijn neergelegd.  
Gemeente en Schoutenwerf constateren ten overvloede dat voor de Blok K Ligplaatsen grotendeels afwijkende afspraken bestaan (zoals deze afwijkende afspraken in deze Akte zijn neergelegd) ten opzichte van de toepasselijke afspraken voor de Ligplaatsen (als neergelegd in deze Akte).
- C. **Verkrijging Percelen Project door Schoutenwerf**

Schoutenwerf heeft de Percelen Project verkregen voor wat betreft:

- de percelen met nummers 2035 en 2251:  
door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds gehouden te Amsterdam) op vijftien oktober negentienhonderd negenennegentig in het daartoe bestemde register, deel 16124, nummer 54, van een afschrift van een akte tot levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs en de verklaring dat de in artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek bedoelde procedure ten aanzien van de verkrijging van het Registergoed door Eigenaar niet van toepassing was, op veertien oktober negentienhonderd negenennegentig verleden voor mr. A.L. van Elten, destijds notaris te Weesp;
- het perceel met nummer 2189:  
door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds gehouden te Amsterdam) op zeven december negentienhonderd vierennegentig in het daartoe bestemde register, deel 12550, nummer 38, van een afschrift van een akte tot levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstand van ontbindingsrechten op zes december negentienhonderd vierennegentig verleden voor J.W. Koch, destijds notaris te Utrecht;
- het perceel met nummer 2191:  
door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds gehouden te Amsterdam) op tweeëntwintig november negentienhonderd vierennegentig in het daartoe bestemde register, deel 12519, nummer 21, van een afschrift van een akte tot levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs op eenentwintig november negentienhonderd vierennegentig verleden voor een waarnemer van mr. P.A.W. van Buren, destijds notaris te Amsterdam;
- het perceel met nummer 2252:
  - door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds gehouden te Amsterdam) op een juli negentienhonderd negenendertig in het daartoe bestemde register, deel 3119, nummer 91, van een afschrift van een akte tot levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstand van ontbindingsrechten op dertig juni negentienhonderd negenendertig verleden voor H. Oosterink, destijds notaris te Hilversum;
  - door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds gehouden te Amsterdam) op drie maart negentienhonderd zestien in het daartoe bestemde register, deel 2091, nummer 93, van een afschrift van een akte tot levering,

houdende kwijting voor de betaling de koopprijs en afstand van ontbindingsrechten op diezelfde dag verleden voor J.M.A. Loggere, destijds notaris te Amsterdam;

- de percelen met nummers 2318, 2605, 2607 en 2608:

door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds gehouden te Amsterdam) op vijftien oktober negentienhonderd negenennegentig in het daartoe bestemde register, deel 16124, nummer 55, van een afschrift van een akte tot levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs en de verklaring dat de in artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek bedoelde procedure ten aanzien van de verkrijging van het Registergoed door Eigenaar niet van toepassing was, op veertien oktober negentienhonderd negenennegentig verleden voor mr. A.L. van Elten, destijds notaris te Weesp;

- de percelen met nummers 2319, 2474 en 2575:

door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drieëntwintig januari tweeduizend achttien in het daartoe bestemde register, deel 72456, nummer 199, van een afschrift van een akte tot levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op tweeëntwintig januari tweeduizend achttien verleden voor een waarnemer van mr. J.C. Kuiken MRE, notaris te Rotterdam, mede in verband met een verklaring wijziging tenaamstelling registergoederen als bedoeld in artikel 33 van de Kadasterwet, afgegeven door een waarnemer van mr. J.C. Kuiken MRE, notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een augustus tweeduizend achttien in het daartoe bestemde register, deel 73704, nummer 175.

**D. Verrijging Erfpachtrecht A, Erfpachtrecht B en Percelen Eigendom door Schoutenhaven**

Schoutenhaven heeft Erfpachtrecht A en de Percelen Eigendom 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 van verkoop, koop en levering op [●] verleden voor mr. L.W. Louwerier MRE, notaris te Rotterdam.

Schoutenhaven heeft het Erfpachtrecht B 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 uitgifte in erfpacht, op 00, van een afschrift van uitgifte in erfpacht, op [●] verleden voor mr. L.W. Louwerier MRE, notaris te Rotterdam.

*[Opmerking: deze akten dienen nog gepasseerd te worden.]*

**Artikel 1. Definities**

- 1.1. In deze Akte worden de volgende definities gebruikt:
- a. **Akte:** de onderhavige akte;
  - b. **Appartement:** een individueel appartement of individuele woning in het Project respectievelijk het privégedeelte van een appartementsrecht met betrekking tot een van de eenenvijftig (51) te realiseren appartementen en woningen die deel zullen uitmaken van het Project, uitdrukkelijk met uitzondering van de vier (4) appartementen/woningen die deel vormen van de Blok K Woningen;
  - c. **BW:** het Burgerlijk Wetboek;
  - d. **Blok K Woning 1:** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond, eerste en tweede verdieping, met berging in de kelder en verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok K behorend tot het Project, plaatselijk bekend Hellingstraat 88 te Muiden, kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding [●]-A, appartementsindex 26, welk appartementsrecht zal ontstaan bij een akte van splitsing in appartementsrechten, mede op heden te verlijden voor mij, notaris;
  - e. **Blok K Woning 2:** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond, eerste en tweede verdieping, met berging in de kelder en verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok K behorend tot het Project, plaatselijk bekend Hellingstraat 90 te Muiden, kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding [●]-A, appartementsindex 27, welk appartementsrecht zal ontstaan bij een akte van splitsing in appartementsrechten, mede op heden te verlijden voor mij, notaris;
  - f. **Blok K Woning 3:** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond, eerste en tweede verdieping, met berging in de kelder en verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok K behorend tot het Project, plaatselijk bekend Hellingstraat 92 te Muiden, kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding [●]-A, appartementsindex 28, welk appartementsrecht zal ontstaan bij een akte van splitsing in appartementsrechten, mede op heden te verlijden voor mij, notaris;
  - g. **Blok K Woning 4:** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond, eerste en tweede verdieping, met berging in de kelder en verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok K behorend tot het Project, plaatselijk bekend Hellingstraat 96 te Muiden, kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding [●]-A, appartementsindex 29, welk appartementsrecht zal ontstaan bij een akte van splitsing in appartementsrechten, mede op

heden te verlijden voor mij, notaris;

- h. **Blok K Woningen:** Blok K Woning 1, Blok K Woning 2, Blok K Woning 3 en Blok K Woning 4 tezamen;
- i. **Blok K Ligplaats 1:** de (individuele) ligplaats in de Haven die gelegen is voor Blok K Woning 1, welke ligplaats voor wat betreft de in deze Akte neergelegde afspraken uitdrukkelijk geen deel vormt van de Ligplaatsen;
- j. **Blok K Ligplaats 2:** de (individuele) ligplaats in de Haven die gelegen is voor Blok K Woning 2, welke ligplaats voor wat betreft de in deze Akte neergelegde afspraken uitdrukkelijk geen deel vormt van de Ligplaatsen;
- k. **Blok K Ligplaats 3:** de (individuele) ligplaats in de Haven die gelegen is voor Blok K Woning 3, welke ligplaats voor wat betreft de in deze Akte neergelegde afspraken uitdrukkelijk geen deel vormt van de Ligplaatsen;
- l. **Blok K Ligplaats 4:** de (individuele) ligplaats in de Haven die gelegen is voor Blok K Woning 4, welke ligplaats voor wat betreft de in deze Akte neergelegde afspraken uitdrukkelijk geen deel vormt van de Ligplaatsen;
- m. **Blok K Ligplaatsen:** Blok K Ligplaats 1, Blok K Ligplaats 2, Blok K Ligplaats 3 en Blok K Ligplaats 4 tezamen;
- n. **Derde:** iedere natuurlijke persoon die geen Eigenaar Appartement of Inwoner Muiden is;
- o. **Eigenaar Appartement:** de eigenaar van een Appartement in het Project;
- p. **Eigenaar Blok K Woning:** de eigenaar van een Blok K Woning in het Project;
- q. **Erfpachtrecht A:** het tijdelijk recht van erfpacht van de percelen water met ondergrond en gedeelte van (de waterbodem) van de monding van de Vecht, eigendom van de Staat der Nederlanden, met de rechten van erfpachter op de zich in, op en/of boven dit water bevindende opstallen bestaande uit het betreffende deel van de Haven, gelegen ten noorden van het Remmingswerk van de Groote Zeesluis te Muiden, kadastraal bekend **gemeente Muiden, sectie B, nummer 2316**, groot vijfenvijftig vierkante meter (55 m<sup>2</sup>), respectievelijk **nummer 2356**, groot tweeduizend honderdtwintig vierkante meter (2.120 m<sup>2</sup>);
- r. **Erfpachtrecht B:** het tijdelijk recht van erfpacht van het perceel water, eigendom van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht, met de rechten van erfpachter op de zich in, op en/of boven dit water bevindende opstallen bestaande uit het betreffende deel van de Haven, plaatselijk bekend nabij de Hellingstraat te Muiden, kadastraal bekend **gemeente Muiden, sectie B, nummer 2602**, ongeveer groot éénhonderd vijftig vierkante meter (150 m<sup>2</sup>), waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend;

- s. **Erfpachtrechten:** Erfpachtrecht A en Erfpachtrecht B tezamen;
- t. **Gemeente:** gemeente Gooise Meren;
- u. **Haven:** de jachthaven zoals deze zal respectievelijk is gerealiseerd op (i) de percelen ten laste waarvan de (beide) Erfpachtrechten zijn gevestigd en (ii) de Percelen Eigendom, welke jachthaven zal bestaan respectievelijk bestaat uit (circa) eenenveertig (41) ligplaatsen (bestaande uit de circa zevenendertig (37) Ligplaatsen alsmede de vier (4) Blok K Ligplaatsen), steigers en overige aanhorigheden ten behoeve van een haven voor (particuliere) pleziervaartuigen alsmede een kortstondige aanlegmogelijkheid voor passerende (particuliere) pleziervaartuigen;
- v. **Haventerrein:** de Erfpachtrechten en de Percelen Eigendom;
- w. **Huurovereenkomst Blok K Ligplaats:** een tussen de Rechthebbende Haven en een Eigenaar Blok K Woning te sluiten of gesloten huurovereenkomst met betrekking tot een Blok K Ligplaats in de Haven;
- x. **Huurovereenkomst Ligplaats:** een tussen de Rechthebbende Haven en een Eigenaar Appartement, Inwoner Muiden of Derde te sluiten of gesloten huurovereenkomst met betrekking tot een Ligplaats in de Haven;
- y. **Inwoner Muiden:** een natuurlijke persoon die bij de gemeente Gooise Meren staat ingeschreven als inwoner van Muiden;
- z. **Kwalitatieve Verplichting:** de bij deze Akte in artikel 2.4 ten behoeve van Schoutenwerf en de opvolgende eigenaren van de Appartementen bedongen kwalitatieve verplichting (in de zin van artikel 6:252 BW) ten aanzien van het Haventerrein respectievelijk met betrekking tot de Haven;
- aa. **Ligplaats:** een (individuele) ligplaats die deel vormt van de (circa) eenenveertig (41) ligplaatsen in de Haven, uitdrukkelijk met uitzondering van de vier (4) Blok K Ligplaatsen die deel vormen van de Blok K Ligplaatsen;
- bb. **Percelen Project:** de gezamenlijke percelen grond waar het Project op zal worden gerealiseerd respectievelijk die in de splitsing in appartementsrechten van het Project zullen worden betrokken, bestaande uit de percelen grond, staande en gelegen te Muiden aan de Zeestraat en Hellingstraat, kadastraal bekend **gemeente Muiden, sectie B, nummers:**
  - **2035**, groot achthonderd tachtig vierkante meter (880 m<sup>2</sup>);
  - **2189**, groot zes vierkante meter (6 m<sup>2</sup>);
  - **2191**, groot drieënnegentig vierkante meter (93 m<sup>2</sup>);
  - **2251**, groot tweeduizend achthonderd vijfenvijftig vierkante meter (2.855 m<sup>2</sup>);
  - **2252**, groot eenduizend vijfenvijftig vierkante meter (1.055 m<sup>2</sup>);
  - **2318**, groot vijfenzeventig vierkante meter (75 m<sup>2</sup>);
  - **2319**, groot vijfenvijftig vierkante meter (55 m<sup>2</sup>);
  - **2474**, groot tweeduizend zestien vierkante meter (2.016 m<sup>2</sup>);

- **2475**, groot tien vierkante meter (10 m<sup>2</sup>);
  - **2605**, groot drie vierkante meter (3 m<sup>2</sup>);
  - **2607**, groot tien vierkante meter (10 m<sup>2</sup>); en
  - **2608**, groot eenduizend vijfhonderd vierentwintig vierkante meter (1.524 m<sup>2</sup>);
- cc. **Percelen Eigendom**: de percelen grond casu quo water, kadastraal bekend **gemeente Muiden, sectie B, nummer 2606**, groot zevenendertig vierkante meter (37 m<sup>2</sup>), respectievelijk **nummer 2609**, groot honderd eenennegentig vierkante meter (191 m<sup>2</sup>);
- dd. **Project**: het (thans nog te realiseren) project 'De werf bij de sluis in Muiden', welk project zal bestaan uit eenenvijftig (51) woningen en appartementen, een ondergrondse parkeergarage en een bijbehorend buitenterrein, welk project zal worden gerealiseerd op de (gezamenlijke) Percelen Project en welk project nog zal worden gesplitst in appartementsrechten;
- ee. **Rechthebbende Haven**: de rechthebbende van de Haven respectievelijk van het Haventerrein, thans zijnde Schoutenhaven B.V., voornoemd;
- ff. **Schoutenwerf**: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Schoutenwerf B.V., voornoemd.

1.2. Definities kunnen in enkelvoud en meervoud worden gebruikt.

## **Artikel 2. Huur Ligplaatsen door Eigenaren Appartementen en huur Blok K Ligplaatsen door Eigenaren Blok K Woningen**

2.1. Schoutenhaven en Schoutenwerf komen bij deze overeen dat Schoutenhaven respectievelijk de Rechthebbende Haven de Ligplaatsen niet aan Inwoners Muiden en/of Derden zal verhuren of anderszins feitelijk ter beschikking zal stellen dan nadat iedere (ten tijde van het passeren van deze Akte nog toekomstige) Eigenaar Appartement door Schoutenhaven respectievelijk de Rechthebbende Haven in de gelegenheid is gesteld een of meerdere Huurovereenkomsten Ligplaatsen aan te gaan met inachtneming van het hierna in dit artikel 2.1 tot en met 2.6 bepaalde.

Schoutenhaven en Schoutenwerf constateren ten overvloede dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3.6, 2.4 en 2.5 zij beogen de in artikel 2.1 tot en met 2.6 omschreven rechten en verplichtingen (tevens) gelding te laten krijgen tussen:

- (eventuele) rechtsopvolgers van Schoutenhaven in het Haventerrein respectievelijk de Haven; en
- de eerste verkrijgers alsmede opvolgende verkrijgers van (individuele) Appartementen in het Project;

in welk verband de in voormelde artikelen bedoelde kwalitatieve verplichting



en kettingbedingen en de in artikel 2.3.6 omschreven verplichting van een Eigenaar Appartement tot contractsovername bij overdracht van diens Appartement zijn opgenomen.

Schoutenhaven en Schoutenwerf constateren tevens ten overvloede dat voor de Blok K Ligplaatsen grotendeels afwijkende afspraken van toepassing zijn ten opzichte van de toepasselijke afspraken voor de Ligplaatsen en zoals voorgenomde (afwijkende) afspraken voor de Blok K Ligplaatsen zijn neergelegd in artikel 2.7.

- 2.2. Ter zake van het aangaan van een Huurovereenkomst Ligplaats tussen de Rechthebbende Haven en een Eigenaar Appartement geldt dat deze steeds zal plaatsvinden op basis van het model van deze huurovereenkomst dat als Bijlage 1 aan deze Akte is gehecht.
- 2.3. Ter nadere uitwerking van het in artikel 2.1 bepaalde geldt het bepaalde in artikel 2.3.1 tot en met 2.3.8:
  - 2.3.1. *Verhuur van Ligplaatsen voordat alle Appartementen zijn overgedragen*

Tot het moment dat alle Appartementen (derhalve alle Appartementen die in het verband van het Project zullen worden gerealiseerd) door Schoutenwerf juridisch in eigendom aan derden zijn overgedragen, zal de Rechthebbende Haven de Ligplaatsen niet aan Inwoners Muiden en/of Derden verhuren of anderszins ter beschikking stellen.

Schoutenwerf en Schoutenhaven constateren ten overvloede dat er voor Schoutenwerf zelf geen recht op of verplichting tot het aangaan van een of meerdere Huurovereenkomsten Ligplaatsen bestaat.
  - 2.3.2. *Verhuur van Ligplaatsen nadat alle Appartementen zijn overgedragen*

Ter zake van de verhuur van de Ligplaatsen nadat alle Appartementen door Schoutenwerf juridisch in eigendom zijn overgedragen, geldt het volgende:

    - a. vanaf het moment dat alle Appartementen door Schoutenwerf juridisch in eigendom zijn overgedragen (als bedoeld in artikel 2.3.1) en indien per dat moment nog niet voor alle Ligplaatsen een Huurovereenkomst Ligplaats is aangegaan, is de Rechthebbende Haven gerechtigd om (met inachtneming van het in artikel 3 bepaalde) de onverhuurde Ligplaatsen aan Inwoners Muiden te verhuren en – indien bij gebrek aan belangstelling onder de Inwoners Muiden niet alle bedoelde onverhuurde Ligplaatsen aan Inwoners Muiden kunnen worden verhuurd – aan Derden;
    - b. indien alle Ligplaatsen per het moment dat of nadat alle Appartementen door Schoutenwerf juridisch in eigendom zijn overgedragen wel zijn verhuurd en nadien de Huurovereenkomsten Ligplaatsen voor een of meerdere Ligplaatsen worden beëindigd (dan wel een Ligplaats anderszins niet langer aan een derde ter beschikking staan), dan is de Rechthebbende Haven niet gerechtigd de betreffende Ligplaatsen aan Inwoners Muiden

en/of Derden te verhuren of anderszins ter beschikking te stellen, dan nadat de Eigenaren Appartementen (voor zover deze zich hebben doen inschrijven op de in artikel 2.3.3 bedoelde wachtlijst) overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3.4 in de gelegenheid zijn gesteld Huurovereenkomsten Ligplaatsen met betrekking tot de betreffende Ligplaatsen aan te gaan.

2.3.3. *Wachtlijst ten behoeve van toekomstige verhuur Ligplaatsen*

De Rechthebbende Haven zal vanaf het moment dat alle Ligplaatsen voor de eerste maal zijn verhuurd wachtlijsten opstellen en bijhouden van belangstellenden voor de huur van Ligplaatsen, ter zake waarvan het volgende geldt:

- a. de betreffende wachtlijsten zullen bestaan uit (drie) separate lijsten voor de Eigenaren Appartementen, de Inwoners Muiden en Derden;
- b. een Eigenaar Appartement die op vorenbedoelde wachtlijst voor de Eigenaren Appartementen wenst te worden geplaatst, zal op eerste verzoek van deze Eigenaar Appartement door de Rechthebbende Haven een inschrijvingsformulier toegezonden krijgen. Na retour ontvangst van het (geheel) ingevulde formulier door de Rechthebbende Haven zal:
  - (i) de betreffende Eigenaar Appartement door de Rechthebbende Haven op de wachtlijst voor de Eigenaren Appartementen worden geplaatst; en
  - (ii) de Rechthebbende Haven een schriftelijke bevestiging van die plaatsing aan de betreffende Eigenaar Appartement doen toekomen;
- c. de Rechthebbende Haven is gerechtigd aan een Eigenaar Appartement een eenmalige en redelijke vergoeding in rekening te brengen in het verband van de (administratie van de) plaatsing van deze Eigenaar Appartement op de wachtlijst. Daarnaast is de Rechthebbende Haven gerechtigd jaarlijks een redelijke vergoeding in rekening te brengen voor het bijhouden van (de administratie van) de wachtlijst;
- d. aan plaatsing op de wachtlijst is voor een Eigenaar Appartement slechts een recht verbonden om, met inachtneming van het dienaangaande in deze Akte bepaalde, bij het onverhuurd raken respectievelijk niet langer in gebruik zijn van een Ligplaats (eventueel) een Huurovereenkomst Ligplaats aan te (kunnen) gaan. Voor de Eigenaar Appartement is er uitdrukkelijk geen verplichting om op enig moment een Huurovereenkomst Ligplaats aan te gaan;
- e. de Eigenaren Appartementen die zich niet hebben doen inschrijven op vorenbedoelde wachtlijst kunnen geen rechten ontlenen aan het bepaalde onder artikel 2.3.2 sub b, zodat de Rechthebbende Haven de betreffende Eigenaren Appartementen niet overeenkomstig het in artikel 2.3.4 bepaalde behoeft te benaderen indien de mogelijkheid ontstaat om een

Huurovereenkomst Ligplaats aan te gaan;

- f. de plaatsing van een Eigenaar Appartement op de wachtlijst is persoonlijk in die zin, dat uitsluitend de betreffende Eigenaar Appartement en diens gezinsleden aan deze plaatsing een recht kunnen ontlenen. Het vorenstaande vindt uitzondering indien een Eigenaar Appartement zijn Appartement aan een derde overdraagt, in welk geval deze Eigenaar Appartement gerechtigd (maar niet verplicht) is diens plaats op de wachtlijst door de Rechthebbende Haven te doen overschrijven op naam van de opvolgende Eigenaar Appartement, derhalve met behoud van de alsdan bestaande rangorde respectievelijk plaatsing op deze wachtlijst. De Rechthebbende Haven is verplicht aan deze overschrijving medewerking te verlenen en deze ook schriftelijk aan de oorspronkelijke en de opvolgende Eigenaar Appartement te bevestigen;
- g. de Rechthebbende Haven is gerechtigd de inschrijving op de wachtlijst van een Eigenaar Appartement te laten vervallen indien (alternatief):
  - (i) een Huurovereenkomst Ligplaats met deze Eigenaar Appartement is aangegaan;
  - (ii) een Eigenaar Appartement ondanks aanmaning door de Rechthebbende Haven de in artikel 2.3.3 sub c bedoelde eenmalige en/of periodieke vergoeding niet voldoet.De Rechthebbende Haven zal voorafgaand aan het laten vervallen van een inschrijving op de wachtlijst de betreffende Eigenaar Appartement van dit voornemen informeren;
- h. een Eigenaar Appartement kan diens inschrijving op de wachtlijst steeds zelf laten vervallen door middel van een schriftelijke mededeling daarvan aan de Rechthebbende Haven.

#### 2.3.4. *Aangaan van Huurovereenkomst Ligplaats op basis van wachtlijst*

Indien een Huurovereenkomst Ligplaats wordt beëindigd dan wel een Ligplaats anderszins niet langer aan een derde ter beschikking staat (nadat alle Ligplaatsen op een eerder moment voor de eerste maal waren verhuurd respectievelijk in gebruik gegeven), geldt tevens het volgende:

- a. de Rechthebbende Haven zal de Eigenaren Appartementen die zich op de in artikel 2.3.3 bedoelde wachtlijst hebben doen inschrijven schriftelijk benaderen met de vraag of zij de betreffende Ligplaats door middel van een te sluiten Huurovereenkomst Ligplaats wensen te huren. Daarbij geldt dat een Eigenaar Appartement met een eerdere inschrijving op de wachtlijst voorrang heeft bij het aangaan van een Huurovereenkomst Ligplaats boven een Eigenaar Appartement met een latere inschrijving. Vorenbedoelde vraag van de Rechthebbende Haven of een Eigenaar Appartement een Huurovereenkomst Ligplaats wenst aan te gaan, vindt derhalve

steeds plaats onder het voorbehoud, dat een hoger op de wachtlijst geplaatste Eigenaar Appartement een Huurovereenkomst Ligplaats voor de betreffende Ligplaats wenst aan te gaan, ook als dit niet expliciet bij voormelde vraag aan de Eigenaren Appartementen is aangegeven;

- b. een Eigenaar Appartement dient binnen een termijn van drie (3) weken nadat de Rechthebbende Haven hem daarvoor schriftelijk heeft benaderd (als hiervoor sub a bedoeld) schriftelijk aan te geven of hij een Huurovereenkomst Ligplaats wenst aan te gaan. Indien (cumulatief):
  - (i) deze Eigenaar Appartement aangeeft een Huurovereenkomst Ligplaats wenst aan te gaan; en
  - (ii) deze Eigenaar het hoogst op de wachtlijst staat (van de Eigenaren Appartementen op deze wachtlijst die aangeven dat zij een Huurovereenkomst Ligplaats wensen aan te gaan);

zal de Rechthebbende Haven de schriftelijke (reeds door of namens de Rechthebbende Haven ondertekende) huurovereenkomst in tweevoud ter ondertekening toezenden met vermelding van een redelijke termijn waarbinnen een van beide exemplaren ondertekend door de Rechthebbende Haven dient te zijn ontvangen.

#### 2.3.5. *Aangaan van Huurovereenkomst Ligplaats met Inwoners Muiden of Derden*

Indien geen van de Eigenaren Appartementen die zijn vermeld op de in artikel 2.3.3 bedoelde wachtlijst van Eigenaren Appartementen binnen een termijn van drie (3) weken nadat de Rechthebbende Haven hen daartoe schriftelijk heeft gevraagd heeft aangegeven een Huurovereenkomst Ligplaats aan te willen gaan:

- a. dan heeft de Rechthebbende Haven aan zijn verplichting als bedoeld in artikel 2.3.2 sub b (tot het in de gelegenheid stellen tot het aangaan van een Huurovereenkomst Ligplaats voor een vrijgekomen Ligplaats) jegens de Eigenaren Appartementen voldaan; en
- b. is de Rechthebbende Haven derhalve gerechtigd om met inachtneming van het in artikel 3 bepaalde de betreffende Ligplaats aan Inwoners Muiden of (met inachtneming van het in artikel 3 bepaalde) aan Derden te verhuren.

#### 2.3.6. *Toekomstige overdracht van een Appartement*

Indien een Eigenaar Appartement zijn Appartement (respectievelijk het appartementsrecht met betrekking tot diens appartement) in juridische zin overdraagt aan een opvolgende eigenaar, geldt het volgende:

- a. de Eigenaar Appartement die zijn Appartement overdraagt is jegens de Rechthebbende Haven zowel gerechtigd als verplicht om tegelijk met en door middel van de notariële akte van levering waarbij het Appartement aan deze opvolgend eigenaar wordt geleverd:

- (i) zijn rechtsverhouding jegens de Rechthebbende Haven uit hoofde van dit artikel 2.1 tot en met 2.5 door middel van contractsovername (in de zin van artikel 6:159 BW) op de opvolgende eigenaar van het Appartement te laten overgaan;
- (ii) met dien verstande dat eventuele (nog niet door de vervreemdende Eigenaar Appartement nagekomen) verplichtingen tot betaling als bedoeld in artikel 2.3.3 sub c nooit op de opvolgende eigenaar zullen overgaan;

zodat de opvolgend Eigenaar Appartement dezelfde rechtspositie jegens de Rechthebbende Haven verkrijgt als de vervreemdende Eigenaar Appartement uit hoofde van artikel 2.1 tot en met 2.5 jegens de Rechthebbende Haven had. De vervreemdende Eigenaar Appartement en/of de opvolgend Eigenaar Appartement zullen aan de Rechthebbende Haven mededeling doen van de voren omschreven contractsovername.

De Rechthebbende Haven verleent bij voorbaat, onherroepelijk en onvoorwaardelijk zijn medewerking (in de zin van artikel 6:159 lid 3 respectievelijk 6:156 BW) voor alle toekomstige contractsovernames als hiervoor bedoeld;

- b. de (vervreemdende) Eigenaar Appartement kan, indien hij niet voldoet aan zijn sub a omschreven verplichting tot contractsovername, zijn rechten uit hoofde van artikel 2.1 tot en met 2.5 (vanaf het moment van de juridische levering van zijn Appartement aan de opvolgende eigenaar) niet langer uitoefenen jegens de Rechthebbende Haven;
- c. de (vervreemdende) Eigenaar Appartement kan zijn rechtsverhouding uit hoofde van artikel 2.1 tot en met 2.5 jegens de Rechthebbende Haven niet door middel van contractsovername aan andere partijen overdragen en evenmin zijn rechten uit hoofde van artikel 2.1 tot en met 2.5 cederen (in de zin van artikel 3:83 lid 2 BW).

#### 2.3.7. *Gelijkstelling overdracht aan bezwaring met beperkt zakelijk genotsrecht*

Waar in artikel 2.1 tot en met 2.5 sprake is van overdracht en levering van een Appartement (respectievelijk een appartementsrecht met betrekking tot een appartement) wordt daaronder mede begrepen de vestiging van een recht van vruchtgebruik of een recht van erfpacht.

#### 2.3.8. *Geen derdenbeding*

Voor zover een Appartement in de toekomst wordt bewoond respectievelijk gebruikt door een ander dan de Eigenaar Appartement geldt dat artikel 2.1 tot en met 2.5 uitdrukkelijk geen derdenbeding ten behoeve van bedoelde (toekomstige) bewoners respectievelijk gebruikers van een Appartement vormt.

#### 2.4. *Kwalitatieve verplichting*

Alle in artikel 2.1 tot en met 2.6 omschreven verplichtingen van de Rechthebbende Haven om iets te duiden of niet te doen ten aanzien van het Haventerrein respectievelijk de Haven zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en overgaan op degenen die (een deel van) het Haventerrein respectievelijk de Haven onder bijzondere titel zullen verkrijgen, alsmede op degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Haven zullen verkrijgen.

Door Schoutenwerf is geen tegenprestatie verschuldigd in het verband van de in dit artikel 2.4 bedoelde Kwalitatieve Verplichting.

2.5. *Contractsovernames en kettingbedingen*

In verband met het in de Overwegingen en artikel 2.1 bepaalde komen de Rechthebbende Haven en Schoutenwerf tevens de volgende (ketting)bedingen overeen:

- a. indien en voor zover de in artikel 2.1 tot en met 2.6 omschreven verplichtingen van de Rechthebbende Haven niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 2.4, komen de Rechthebbende Haven en Schoutenwerf hierbij overeen dat de Rechthebbende Haven alsmede diens rechtsopvolgers verplicht zijn de rechtsverhoudingen zoals deze voortvloeien uit hoofde van artikel 2.1 tot en met 2.6 jegens ieder van de (opvolgende) Eigenaren Appartementen door middel van contractsovername (in de zin van artikel 6:159 BW) op de opvolgende rechthebbende van het Haventerrein respectievelijk de Haven te laten overgaan en deze verplichting tot bedoelde contractsovernames als kettingbeding op te leggen aan de opvolgende rechthebbende(n) van de Haven en door deze te doen aanvaarden, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) ten bate van de Eigenaren Appartementen (tezamen), met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht om schadevergoeding te vorderen.

In verband met dit kettingbeding zijn de Rechthebbende Haven en haar rechtsopvolgers ter zake van het Haventerrein respectievelijk de Haven jegens Schoutenwerf en de (opvolgende) Eigenaren Appartementen verplicht om naar de in artikel 2.1 tot en met 2.6 opgenomen bepalingen en deze Akte in iedere akte van levering van het Haventerrein te verwijzen alsmede het in artikel 2.1 tot en met 2.6 (derhalve inclusief dit artikel 2.5) bepaalde in iedere akte van levering van het Haventerrein letterlijk aan te halen.

Schoutenwerf verleent bij voorbaat, onherroepelijk en onvoorwaardelijk haar medewerking (in de zin van artikel 6:159 lid 3 respectievelijk 6:156 BW) voor alle (eventuele) toekomstige contractsovernames als hiervoor

bedoeld. Tevens zal Schoutenwerf ten behoeve van de Rechthebbende Haven tegelijk met de juridische levering van de Appartementen aan de (opvolgende) Eigenaren Appartementen bedingen, dat ook ieder van deze (opvolgende) Eigenaren Appartementen bij voorbaat, onherroepelijk en onvoorwaardelijk hun medewerking verlenen aan bedoelde contractsovernames en dit tevens bij wijze van kettingbeding zullen bedingen van iedere opvolgende Eigenaar Appartement

- b. Schoutenwerf en de Rechthebbende Haven komen hierbij overeen dat Schoutenwerf alsmede haar rechtsopvolgers respectievelijk de (opvolgende) Eigenaren Appartementen verplicht zijn de rechtsverhoudingen zoals deze voortvloeien uit hoofde van artikel 2.1 tot en met 2.5 jegens de Rechthebbende Haven alsmede diens (eventuele) rechtsopvolgers door middel van contractsovername (in de zin van artikel 6:159 BW) op iedere opvolgende Eigenaar Appartement te laten overgaan en deze verplichting tot bedoelde contractsovername als kettingbeding op te leggen aan iedere opvolgende Eigenaar Appartement en door deze te doen aanvaarden.

In verband met dit kettingbeding zijn Schoutenwerf en haar rechtsopvolgers respectievelijk de individuele (opvolgende) Eigenaren Appartementen ter zake van een Appartement jegens de Rechthebbende Haven en iedere (opvolgende) Rechthebbende Haven verplicht om naar de in artikel 2.1 tot en met 2.5 opgenomen bepalingen en deze Akte in iedere akte van levering van een Appartement (respectievelijk het appartementsrecht met betrekking tot een Appartement) te verwijzen alsmede het in artikel 2.1 tot en met dit artikel 2.5 (derhalve niet het bepaalde in artikel 2.6) bepaalde in iedere akte van levering van een Appartement letterlijk aan te halen.

2.6. *Toekomstige overdracht Appartementen door Schoutenwerf*

Schoutenwerf zal bij de overdracht van de (individuele) Appartementen respectievelijk de appartementsrechten met betrekking tot deze Appartementen er zorg voor dragen dat (in overeenstemming met het hiervoor in dit artikel 2 bepaalde) de vorenbedoelde rechtsopvolgers in de Appartementen gebonden worden aan in artikel 2.1 tot en met 2.5 bepaalde en dat het in artikel 2.1 tot en met 2.5 bepaalde (in elk geval vanaf het moment van juridische levering door Schoutenwerf van een Appartement aan een Eigenaar Appartement) voor zover nodig kwalificeert als een separate rechtsverhouding (als bedoeld in artikel 6:159 BW) tussen de betreffende Eigenaar Appartement en de Rechthebbende Haven. De Rechthebbende Haven stemt hiermee in en verleent voor zover nodig in dat verband onherroepelijk volmacht aan Schoutenwerf om bedoelde (rechtstreekse) rechtsverhouding tussen de Rechthebbende Haven en iedere (individuele) Eigenaar Appartement in de betreffende akte van levering van een Appartement tot stand te brengen.

2.7. *Blok K Ligplaatsen en Blok K Woningen*

Partijen bij deze Akte zijn ermee bekend dat de vier (4) Blok K Ligplaatsen vanaf de landzijde uitsluitend bereikbaar zijn via de vier (4) Blok K Woningen. De Blok K Ligplaatsen zijn derhalve in feitelijke zin uitsluitend te gebruiken door de Eigenaren Blok K Woningen en niet door de Eigenaren Appartement of Derden. In dat verband geldt met betrekking tot de Blok K Woningen en Blok K Ligplaatsen het bepaalde in artikel 2.7.1 tot en met 2.7.7:

- 2.7.1. Schoutenwerf en Schoutenhaven komen overeen dat Schoutenhaven respectievelijk de Rechthebbende Haven de Blok K Ligplaatsen uitsluitend zal verhuren respectievelijk ter beschikking zal stellen aan de (ten tijde van het passeren van deze Akte nog toekomstige) Eigenaren Blok K Woningen en met inachtneming van het hierna in dit artikel 2.7 bepaalde.

Schoutenwerf en Schoutenhaven constateren ten overvloede dat er voor Schoutenwerf zelf geen recht op of verplichting tot het aangaan van een of meerdere Huurovereenkomsten Blok K Ligplaatsen bestaat.

- 2.7.2. *Verplichting tot en recht op aangaan van Huurovereenkomst Blok K Ligplaats*

Schoutenwerf is jegens Schoutenhaven zowel verplicht als gerechtigd om ieder van de vier Blok K Woningen uitsluitend te verkopen aan een partij (koper) van een Blok K Woning die zich tegelijkertijd met het aangaan van de betreffende koopovereenkomst voor deze Blok K Woning tevens verplicht tot het aangaan van een Huurovereenkomst Blok K Ligplaats, met inachtneming van het hierna in dit artikel 2.7 bepaalde. Het aangaan (ondertekenen) van deze Huurovereenkomst Blok K Ligplaats tussen de Rechthebbende Haven en vorenbedoelde koper dient direct aansluitend aan het aangaan (ondertekenen) van vorenbedoelde koopovereenkomst te geschieden.

Vorenbedoelde verplichting tot het aangaan van een Huurovereenkomst Blok K Ligplaats respectievelijk deze (gesloten) Huurovereenkomst Blok K Ligplaats zal uitsluitend een ontbindende voorwaarde omvatten voor de situatie, dat de betreffende koopovereenkomst voorafgaand aan de juridische levering van de betreffende Blok K Woning aan de koper door middel van het intreden van een (in de koopovereenkomst opgenomen) ontbindende voorwaarde of anderszins wordt ontbonden respectievelijk beëindigd.

- 2.7.3. *Koppeling Blok K Ligplaatsen aan individuele Blok K Woningen*

Ter zake van het aangaan van een Huurovereenkomst Blok K Ligplaats tussen de Rechthebbende Haven en de (in artikel 2.7.2 bedoelde) koper van een Blok K Woning geldt, dat deze (ver)huur steeds zal plaatsvinden op basis van het model van deze huurovereenkomst dat als Bijlage 1 aan deze Akte is gehecht. Deze verhuur van de individuele Blok K Ligplaatsen zal als volgt plaatsvinden:

- de Blok K Ligplaats 1 zal (uitsluitend) worden verhuurd aan de koper respectievelijk de (ten tijde van het passeren van deze Akte nog toekomstige,



- opvolgende) eigenaren van de Blok K Woning 1;
- de Blok K Ligplaats 2 zal (uitsluitend) worden verhuurd aan de koper respectievelijk de (ten tijde van het passeren van deze Akte nog toekomstige, opvolgende) eigenaren van de Blok K Woning 2;
- de Blok K Ligplaats 3 zal (uitsluitend) worden verhuurd aan de koper respectievelijk de (ten tijde van het passeren van deze Akte nog toekomstige, opvolgende) eigenaren van de Blok K Woning 3;
- de Blok K Ligplaats 4 zal (uitsluitend) worden verhuurd aan de koper respectievelijk de (ten tijde van het passeren van deze Akte nog toekomstige, opvolgende) eigenaren van de Blok K Woning 4.

2.7.4. *Toekomstige overdracht van een Blok K Woning en verplichte contractsovername*

Iedere opvolgende (ten tijde van het passeren van deze Akte nog toekomstige) Eigenaar Blok K Woning is (overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.6 van het model van de huurovereenkomst dat als Bijlage 1 aan deze Akte is gehecht) jegens de Rechthebbende Haven verplicht om:

- a. diens Huurovereenkomst Blok K Ligplaats terzake van de door deze Eigenaar Blok K Woning gehuurde Blok K Ligplaats bij en tegelijkertijd met een overdracht van diens Blok K Woning door middel van contractsovername (als bedoeld in artikel 6:159 BW) door de opvolgende Eigenaar Blok K Woning te laten overnemen; en
- b. de Rechthebbende Haven binnen veertien (14) dagen na de sub a bedoelde overdracht een schriftelijk document ter hand te stellen, rechtsgeldig ondertekend door zowel de oorspronkelijke Eigenaar Blok K Woning als de opvolgende Eigenaar Blok K Woning, uit welk document i) alle contactgegevens van de opvolgende Eigenaar Blok K Woning en ii) de vorenbedoelde contractsovername blijken.

2.7.5. *Gelijkstelling overdracht aan bezwaring met beperkt zakelijk genotsrecht*

Waar in dit artikel 2.7 sprake is van overdracht en levering van een Blok K Woning wordt daaronder mede begrepen de vestiging van een recht van vruchtgebruik of een recht van erfpacht ten laste van een Blok K Woning, met dien verstande dat bij een (eventuele) beëindiging van het betreffende recht van vruchtgebruik of recht van erfpacht de betreffende Huurovereenkomst Blok K Ligplaats overeenkomstig het in artikel 2.7.4 bepaalde dient te worden overgedragen aan de betreffende Eigenaar Blok K Woning (althans voor zover de betreffende Huurovereenkomst Blok K Ligplaats niet reeds uit andere hoofde, zoals een overgang onder algemene titel, geheel op de betreffende Eigenaar Blok K Woning is overgegaan).

2.7.6. *Kettingbeding*

De in artikel 2.7.4 omschreven verplichting tot bedoelde contractsovername

dient bij wijze van kettingbeding door Schoutenwerf te worden opgelegd aan iedere in artikel 2.7.2 bedoelde koper van een Blok K Woning respectievelijk ieder van de eerste opvolgende (ten tijde van het passeren van deze Akte nog toekomstige) Eigenaren Blok K Woning en door deze te doen aanvaarden, derhalve met de verplichting van ieder van deze (opvolgende) Eigenaren Blok K Woning om bij een toekomstige overdracht van hun Blok K Woning de vorenomschreven verplichting tot contractsovername aan iedere (opvolgende) eigenaren van hun Blok K Woning te doen opleggen en ten behoeve van de Rechthebbende Haven te doen aanvaarden, inclusief de verplichting tot doorlegging van deze verplichting aan iedere rechtsopvolger.

In verband met dit kettingbeding zijn Schoutenwerf en iedere (opvolgende) Eigenaren Blok K Woning ter zake van hun (individuele) Blok K Woning(en) jegens de Rechthebbende Haven verplicht om:

- naar de in dit artikel 2.7 opgenomen bepalingen en deze Akte in iedere akte van levering van een (individuele) Blok K Woning te verwijzen; alsmede
- het in dit artikel 2.7 (derhalve inclusief dit artikel 2.7.6) bepaalde in iedere akte van levering van een individuele Blok K Woning letterlijk aan te halen.

#### 2.7.7. *Boete*

Ingeval van:

- het niet nakomen van het in artikel 2.7.4 sub a bepaalde; en/of
- het niet opleggen van het kettingbeding aan een rechtsopvolger als omschreven in artikel 2.7.6;

door een eigenaar die zijn Blok K Woning overdraagt, verbeurt deze eigenaar een direct opeisbare boete van [●] euro (€ [●]) ten bate van de Rechthebbende Haven, onverminderd het recht van de Rechthebbende Haven op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming en onverminderd de eventuele verschuldigheid van boetes als omschreven in de betreffende Huurovereenkomst Blok K Ligplaats.

### **Artikel 3. Huur Ligplaatsen in Haven door Inwoners Muiden en Derden**

- 3.1. Schoutenhaven en de Gemeente komen bij deze overeen dat Schoutenhaven respectievelijk de Rechthebbende Haven de Ligplaatsen niet aan Derden zal verhuren of anderszins feitelijk ter beschikking zal stellen dan nadat de (individuele) Inwoners Muiden door Schoutenhaven respectievelijk de Rechthebbende Haven in de gelegenheid zijn gesteld een Huurovereenkomst Ligplaats aan te gaan met inachtneming van het hierna in dit artikel 3 bepaalde. Schoutenhaven en de Gemeente constateren ten overvloede dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4 en 3.5 zij beogen de in dit artikel 3 omschreven rechten en verplichtingen (tevens) gelding te laten krijgen tussen (eventuele)

rechtsopvolgers van Schoutenhaven in het Haventerrein respectievelijk de Haven, in welk verband de in voormelde artikelen bedoelde kwalitatieve verplichting en kettingbeding zijn opgenomen.

- 3.2. Het aangaan van een Huurovereenkomst Ligplaats tussen de Rechthebbende Haven en een Inwoner Muiden (dan wel een Derde) kan plaatsvinden op basis van het model van deze huurovereenkomst dat als Bijlage 1 aan deze Akte is gehecht, maar de Rechthebbende Haven kan desgewenst met de betreffende Inwoner Muiden (of Derde) ook een daarvan afwijkende huurovereenkomst aangaan. Een eventueel afwijkende huurovereenkomst mag nooit strijd opleveren met de rechten van de Eigenaren Appartementen als omschreven in artikel 2.1 tot en met 2.6.
- 3.3. Ter nadere uitwerking van het in artikel 3.1 bepaalde geldt het bepaalde in artikel 3.3.1 tot en met 3.3.7:
  - 3.3.1. *Verhuur van Ligplaatsen voordat alle Appartementen zijn overgedragen*  
Tot het moment dat alle Appartementen (derhalve alle Appartementen die in het verband van het Project zullen worden gerealiseerd) door Schoutenwerf juridisch in eigendom aan derden zijn overgedragen, zal de Rechthebbende Haven de Ligplaatsen niet aan Inwoners Muiden en/of Derden verhuren of anderszins ter beschikking stellen.
  - 3.3.2. *Verhuur van Ligplaatsen nadat alle Appartementen zijn overgedragen*  
Ter zake van de verhuur van de Ligplaatsen nadat alle Appartementen door Gemeente juridisch in eigendom zijn overgedragen, geldt het volgende:
    - a. vanaf het moment dat alle Appartementen door Schoutenwerf juridisch in eigendom zijn overgedragen (als bedoeld in artikel 3.3.1) en indien per dat moment nog niet voor alle Ligplaatsen een Huurovereenkomst Ligplaats is aangegaan, is de Rechthebbende Haven gerechtigd om (met inachtneming van het in dit artikel 3 bepaalde) de onverhuurde Ligplaatsen aan Inwoners Muiden te verhuren en – indien bij gebrek aan belangstelling onder de Inwoners Muiden niet alle bedoelde onverhuurde Ligplaatsen aan Inwoners Muiden kunnen worden verhuurd – aan Derden;
    - b. indien alle Ligplaatsen per het moment dat of nadat alle Appartementen door Schoutenwerf juridisch in eigendom zijn overgedragen wel zijn verhuurd en nadien de Huurovereenkomsten Ligplaatsen voor een of meerdere Ligplaatsen worden beëindigd (dan wel een Ligplaats anderszins niet langer aan een derde ter beschikking staan), dan is de Rechthebbende Haven niet gerechtigd de betreffende Ligplaatsen aan Derden te verhuren of anderszins ter beschikking te stellen, dan nadat:
      - (i) overeenkomstig het in artikel 2.1 tot en met 2.6 bepaalde de Eigenaren Appartementen in de gelegenheid zijn gesteld Huurovereenkomsten Ligplaatsen met betrekking tot de betreffende Ligplaatsen aan te

gaan; en

- (ii) indien na de sub (i) bedoelde aanbieding van Ligplaatsen aan de Eigenaren Appartementen nog niet-verhuurde Ligplaatsen resteren, de Inwoners Muiden (voor zover deze zich hebben doen inschrijven op de in artikel 3.3.3 bedoelde wachtlijst) overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.3.4 in de gelegenheid zijn gesteld Huurovereenkomsten Ligplaatsen met betrekking tot de betreffende Ligplaatsen aan te gaan.

### 3.3.3. *Wachtlijsten ten behoeve van toekomstige verhuur Ligplaatsen voor Inwoners Muiden en Derden*

De Rechthebbende Haven zal vanaf het moment dat alle Ligplaatsen voor de eerste maal zijn verhuurd wachtlijsten opstellen en bijhouden van belangstellenden voor de huur van Ligplaatsen, ter zake waarvan het volgende geldt:

- a. de betreffende wachtlijsten zullen bestaan uit (drie) separate lijsten voor de Eigenaren Appartementen, de Inwoners Muiden en Derden;
- b. een Inwoner Muiden of een Derde die op vorenbedoelde wachtlijst voor de Inwoners Muiden respectievelijk voor Derden wenst te worden geplaatst, zal op eerste verzoek van deze Inwoner Muiden of Derde door de Rechthebbende Haven een inschrijvingsformulier toegezonden krijgen. Na retour ontvangst van het (geheel) ingevulde formulier door de Rechthebbende Haven zal:
  - (i) de betreffende Inwoner Muiden of Derde door de Rechthebbende Haven op de wachtlijst voor de Inwoners Muiden respectievelijk voor Derden worden geplaatst; en
  - (ii) de Rechthebbende Haven een schriftelijke bevestiging van die plaatsing aan de betreffende Inwoner Muiden of Derde doen toekomen;
- c. de Rechthebbende Haven is gerechtigd aan een Inwoner Muiden of Derde een eenmalige en redelijke vergoeding in rekening te brengen in het verband van de (administratie van de) plaatsing van deze Inwoner Muiden of Derde op de wachtlijst. Daarnaast is de Rechthebbende Haven gerechtigd jaarlijks een redelijke vergoeding in rekening te brengen voor het bijhouden van (de administratie van) de wachtlijst;
- d. aan plaatsing op de wachtlijst is voor een Inwoner Muiden of Derde slechts een recht verbonden om, met inachtneming van het dienaangaande in deze Akte bepaalde, bij het onverhuurd raken respectievelijk niet langer in gebruik zijn van een Ligplaats (eventueel) een Huurovereenkomst Ligplaats aan te (kunnen) gaan. Voor een Inwoner Muiden of Derde is er uitdrukkelijk geen verplichting om op enig moment een Huurovereenkomst Ligplaats aan te gaan;

- e. de Inwoners Muiden die zich niet hebben doen inschrijven op vorenbedoelde wachtlijst kunnen geen rechten ontlenen aan het bepaalde onder artikel 3.3.2 sub b, zodat de Rechthebbende Haven de Inwoners Muiden niet overeenkomstig het in artikel 3.3.4 bepaalde behoeft te benaderen of anderszins kenbaar behoeft te maken dat de mogelijkheid bestaat om een Huurovereenkomst Ligplaats aan te gaan;
- f. de plaatsing van een Inwoner Muiden of Derde op de wachtlijst is persoonlijk in die zin, dat uitsluitend de betreffende Inwoner Muiden of Derde aan deze plaatsing een recht kunnen ontlenen;
- g. de Rechthebbende Haven is gerechtigd de inschrijving op de wachtlijst van een Inwoner Muiden of Derde te laten vervallen indien (alternatief):
  - (i) een Huurovereenkomst Ligplaats met deze Inwoner Muiden of Derde is aangegaan;
  - (ii) een Inwoner Muiden of Derde geen gebruik maakt respectievelijk wenst te maken van de door de Rechthebbende Haven geboden mogelijkheid tot het aangaan van een Huurovereenkomst Ligplaats. Van dit laatste is uitdrukkelijk geen sprake indien een (lager op de wachtlijst geplaatste) Inwoner Muiden of Derde (nog) geen gebruik wenst te maken van de in artikel 3.3.4 bedoelde eventuele mogelijkheid tot het aangaan van een Huurovereenkomst, terwijl een hoger op de wachtlijst geplaatste Inwoner Muiden of Derde wel een Huurovereenkomst Ligplaats voor de betreffende Ligplaats aangaat;
  - (iii) een Inwoner Muiden of Derde ondanks aanmaning door de Rechthebbende Haven de in artikel 3.3.3 sub c bedoelde eenmalige en/of periodieke vergoeding niet voldoet.

De Rechthebbende Haven zal voorafgaand aan het laten vervallen van een inschrijving op de wachtlijst de betreffende Inwoner Muiden of Derde van dit voornemen informeren;

- h. een Inwoner Muiden of Derde kan diens inschrijving op de wachtlijst steeds zelf laten vervallen door middel van een schriftelijke mededeling daarvan aan de Rechthebbende Haven.

#### 3.3.4. *Aangaan van Huurovereenkomst Ligplaats op basis van wachtlijst*

Indien een Huurovereenkomst Ligplaats wordt beëindigd dan wel een Ligplaats anderszins niet langer aan een derde ter beschikking staat (nadat alle Ligplaatsen op een eerder moment voor de eerste maal waren verhuurd respectievelijk in gebruik gegeven), geldt tevens het volgende:

- a. de Rechthebbende Haven zal - indien na de in artikel 2.1 tot en met 2.6 bedoelde aanbieding van Ligplaatsen aan de Eigenaren Appartementen nog niet-verhuurde Ligplaatsen resteren - eerst de Inwoners Muiden die zich op de in artikel 3.3.3 bedoelde wachtlijst Inwoners Muiden hebben

doen inschrijven schriftelijk benaderen met de vraag of zij de betreffende Ligplaats door middel van een te sluiten Huurovereenkomst Ligplaats wensen te huren (met inachtneming van het bepaalde aan het slot van dit sub a). Daarbij geldt dat een Inwoner Muiden met een eerdere inschrijving op de wachtlijst voorrang heeft bij het aangaan van een Huurovereenkomst Ligplaats boven een Inwoner Muiden met een latere inschrijving. Vorenbedoelde vraag van de Rechthebbende Haven of een Inwoner Muiden een Huurovereenkomst Ligplaats wenst aan te gaan vindt derhalve steeds plaats onder het voorbehoud, dat een hoger op de wachtlijst geplaatste Inwoner Muiden een Huurovereenkomst Ligplaats voor de betreffende Ligplaats wenst aan te gaan, ook als dit niet expliciet bij voormelde vraag aan een Inwoner Muiden is aangegeven.

Indien een zodanig groot aantal Inwoners Muiden zich op vorenbedoelde wachtlijst heeft doen plaatsen, dat naar het redelijk oordeel van de Rechthebbende Haven uitgesloten is dat lager op de wachtlijst geplaatste Inwoners Muiden kans maken op het aangaan van een Huurovereenkomst Ligplaats, dan is de Rechthebbende Haven gerechtigd om uitsluitend een (beperkt) aantal van de hoger op de wachtlijst geplaatste Inwoners Muiden te benaderen in voormelde zin;

- b. een Inwoner Muiden dient binnen een termijn van twee (2) weken nadat de Rechthebbende Haven hem daarvoor schriftelijk heeft benaderd (als hiervoor sub a bedoeld) schriftelijk aan te geven of hij een Huurovereenkomst Ligplaats wenst aan te gaan. Indien (cumulatief):
  - (i) deze Inwoner Muiden aangeeft een Huurovereenkomst Ligplaats wenst aan te gaan; en
  - (ii) deze Inwoner Muiden het hoogst op de wachtlijst staat (van de Inwoner Muiden op deze wachtlijst die aangeven dat zij een Huurovereenkomst Ligplaats wensen aan te gaan);

zal de Rechthebbende Haven de schriftelijke (reeds door of namens de Rechthebbende Haven ondertekende) huurovereenkomst in tweevoud ter ondertekening toezenden met vermelding van een redelijke termijn waarbinnen een van beide exemplaren ondertekend door de Rechthebbende Haven dient te zijn ontvangen.

### 3.3.5. *Aangaan van Huurovereenkomst Ligplaats met Inwoners Muiden of Derden*

Indien geen van de Inwoners Muiden die zijn vermeld op de in artikel 3.3.3 bedoelde wachtlijst van Inwoners Muiden binnen een termijn van twee (2) weken nadat de Rechthebbende Haven hen daartoe schriftelijk heeft gevraagd heeft aangegeven een Huurovereenkomst Ligplaats aan te willen gaan:

- a. dan heeft de Rechthebbende Haven aan zijn verplichting als bedoeld in artikel 3.3.2 sub b (tot het in de gelegenheid stellen tot het aangaan van

een Huurovereenkomst Ligplaats voor een vrijgekomen Ligplaats) jegens de Gemeente voldaan; en

- b. is de Rechthebbende Haven derhalve gerechtigd om de betreffende Ligplaats aan Derden te verhuren, met inachtneming van het in deze akte bepaalde.

3.3.6. *Verhuizing van Inwoner Muiden buiten de gemeente Gooise Meren*

Indien een Inwoner Muiden na zijn plaatsing op de in artikel 3.3.3 bedoelde wachtlijst voor Inwoners Muiden verhuisd buiten de gemeente Gooise Meren, vervalt zijn plaats op de betreffende wachtlijst, onverminderd zijn recht om zich te laten plaatsen op de wachtlijst voor Derden.

3.3.7. *Geen derdenbeding*

Dit artikel 3 omvat uitdrukkelijk geen derdenbeding ten behoeve van de Inwoners Muiden respectievelijk Derden, zodat uitsluitend de Gemeente jegens de Rechthebbende Haven rechten aan het bepaalde in dit artikel 3 kan ontleen.

3.4. *Kwalitatieve verplichting*

Alle in dit artikel 3 omschreven verplichtingen van de Rechthebbende Haven om iets te duiden of niet te doen ten aanzien van het Haventerrein respectievelijk de Haven zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en overgaan op degenen die (een deel van) het Haventerrein respectievelijk de Haven onder bijzondere titel zullen verkrijgen, alsmede op degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Haven zullen verkrijgen.

Door de Gemeente is geen tegenprestatie verschuldigd in het verband van de in dit artikel 3.4 bedoelde kwalitatieve verplichting.

3.5. *Contractsovername en kettingbedingen*

In verband met het in de Overwegingen en artikel 3.1 bepaalde komen de Rechthebbende Haven en Gemeente tevens de volgende (ketting)bedingen overeen. Indien en voor zover de in dit artikel 3 omschreven verplichtingen van de Rechthebbende Haven niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 3.4, komen de Rechthebbende Haven en Gemeente hierbij overeen dat de Rechthebbende Haven alsmede diens rechtsopvolgers verplicht zijn de rechtsverhouding zoals deze voortvloeien uit hoofde van dit artikel 3 jegens de Gemeente door middel van contractsovername (in de zin van artikel 6:159 BW) op de opvolgende rechthebbende van het Haventerrein respectievelijk de Haven te laten overgaan en deze verplichting tot bedoelde contractsovername als kettingbeding op te leggen aan de opvolgende rechthebbende(n) van de Haven en door deze te doen aanvaarden.

In verband met dit kettingbeding zijn de Rechthebbende Haven en haar rechtsopvolgers ter zake van het Haventerrein respectievelijk de Haven jegens Gemeente verplicht om naar de in dit artikel 3 opgenomen bepalingen en deze

Akte in iedere akte van levering van het Haventerrein te verwijzen alsmede het in dit artikel 3 (derhalve inclusief dit artikel 3.5) bepaalde in iedere akte van levering van het Haventerrein letterlijk aan te halen.

Gemeente verleent bij voorbaat, onherroepelijk en onvoorwaardelijk haar medewerking (in de zin van artikel 6:159 lid 3 respectievelijk 6:156 BW) voor (eventuele) toekomstige contractsovernames als hiervoor bedoeld.

#### **Artikel 4. Uitwerken ontbindende voorwaarden**

- 4.1. Alle eventuele ontbindende voorwaarden die tussen Partijen zijn overeengekomen in het verband van het in deze Akte bepaalde, zijn thans uitgewerkt. Noch Schoutenwerf, noch Schoutenhaven, noch de Gemeente kan zich ter zake van het in deze Akte bepaalde nog op een ontbindende voorwaarde beroepen. Het vorenstaande laat het in artikel 6 bepaalde uitdrukkelijk onverlet.

#### **Artikel 5. Toekomstige beëindiging en wijziging**

- 5.1. Als na het passeren van deze Akte aan Schoutenwerf blijkt dat het Project om welke reden dan ook definitief niet gerealiseerd wordt, dan zal Schoutenwerf de Rechthebbende Haven en de Gemeente daarvan bij aangetekend schrijven informeren. Ieder van Partijen is alsdan verplicht medewerking te verlenen aan beëindiging van de bij deze Akte overeengekomen kwalitatieve verplichtingen, alsmede de overige verplichtingen respectievelijke kettingbedingen als omschreven in deze Akte door middel van het (laten) passeren van een notariële akte waarbij bedoelde beëindiging plaatsvindt alsmede de inschrijving van die akte in de openbare registers. Voormelde beëindigingsmogelijkheid vervalt indien en zodra de feitelijke start van de bouw van het Project door de aannemer heeft plaatsgevonden.
- 5.2. Als de (beide) Erfpachtrechten in de toekomst eindigen (er vindt derhalve geen verlenging of aansluitende hervestiging van de Erfpachtrechten plaats) dan eindigen de kwalitatieve verplichtingen en overige verplichtingen uit hoofde van deze Akte (uitdrukkelijk ook voor zover deze zijn gevestigd respectievelijk betrekking hebben op de Percelen Eigendom), zodat op de (oorspronkelijke) Rechthebbende Haven alsdan geen verplichtingen ter zake van de verhuur van Ligplaatsen en/of de Blok K Ligplaatsen dan wel van de instandhouding van de Haven meer rusten noch de overige verplichtingen als omschreven in deze Akte.
- 5.3. Als in de toekomst uitsluitend een van beide Erfpachtrechten eindigt, dan zullen de betrokken partijen in redelijkheid overleggen over aanpassing van de in deze Akte overeengekomen kwalitatieve verplichtingen en overige verplichtingen.

#### **Artikel 6. Forum- en rechtskeuze**

- 6.1. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze Akte zijn of zullen ontstaan is het gerecht van de plaats, waar het Dienend erf is



gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

- 6.2. Op de in deze Akte besloten overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

**Artikel 7. Woonplaatskeuze**

- 7.1. Partijen verklaren dat zij voor de uitvoering van deze Akte en voor aangelegenheden betreffende overdrachtsbelasting woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van deze Akte.

**Artikel 8. Rol van de notaris en Houthoff als partijadviseur**

- 8.1. Onder verwijzing naar de Verordening beroeps- en gedragsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie verklaren partijen uitdrukkelijk er mee in te stemmen dat:
- a. Houthoff en de notaris hebben opgetreden als adviseur van Schoutenwerf en Schoutenhaven bij de in deze Akte geconstateerde rechtshandelingen en naderhand op kunnen treden als adviseur van of ten behoeve van Schoutenwerf en Schoutenhaven in geval van een geschil ter zake deze Akte of de daarin opgenomen of daaraan gerelateerde rechtshandelingen; en
  - b. de in het hoofd van deze Akte genoemde notaris deze Akte verlijdt ondanks het feit dat hij als notaris is verbonden aan Houthoff.

**VOLMACHTEN**

Van de volmachtverlening aan de comparanten sub I. en sub II. blijkt uit twee notariële akten van volmacht, verleden op twintig maart tweeduizend negentien respectievelijk eenentwintig mei tweeduizend negentien voor mij, notaris.

Van de volmachtverlening aan de comparant sub III. blijkt uit een (1) onderhandse akte van volmacht die (in kopie) aan deze akte wordt gehecht als Bijlage [●].

**SLOT**

De bij deze akte betrokken comparanten zijn mij, notaris, bekend.

**WAARVAN AKTE**

wordt verleden te Rotterdam op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de comparanten, hebben dezen verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

Na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet is deze akte door de comparanten en door mij, notaris, ondertekend om