

Ref: 20250307.01 HC MP

ONTWERP MODEL AKTE VAN LEVERING STADSWONING (ONDERDEEL WATT)

Heden, #, verschenen voor mij, #, notaris te Katwijk:

1. #, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Ontwikkelingscombinatie Energiepark B.V.,
statutair gevestigd te Delft, feitelijk adres: Poortweg 2, 2612 PA Delft, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 84738413, rechtspersonen samenwerkingsverbanden informatienummer (RSIN) 863341202, en als zodanig deze rechtspersoon rechtsgeldig vertegenwoordigende;
Ontwikkelingscombinatie Energiepark B.V., hierna te noemen: "**verkoper**" en/of "**OCE**";
2. #
hierna, #zowel tezamen als ieder afzonderlijk#, te noemen: "**koper**".

VOLMACHT

Van de door verkoper verleende volmacht blijkt uit twee (2) onderhandse akten houdende volmacht, welke zijn gehecht aan een akte van depot, op # verleden voor #mij, notaris.#
mr. A.C.T. De Witte, notaris te Katwijk.#

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden als volgt.

OVERWEGINGEN VOORAF/VOORAFGAANDE VERKRIJGING

- A. Verkoper is/was rechthebbende tot gronden gelegen nabij Langegracht 72 te Leiden, hierna ook te noemen: "**het plangebied**", waarop een gedeelte van het project Energiepark te Leiden zal worden gerealiseerd.
- B. Het plangebied is verdeeld en op één van de tot het plangebied behorende delen zal het onderdeel genaamd Watt omvattende onder meer vier geschakelde stadswoningen met toebehoren worden gerealiseerd, hierna ook te noemen: "**het project Watt**".
De grond waarop de vier stadswoningen worden gerealiseerd, kadastraal bekend als gemeente Leiden sectie # nummer # (afkomstig van het vervallen nummer #), waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, is door verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op één mei tweeduizend zesentwintig in het register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 93773, nummer 91, van een afschrift van een akte van levering op dertig april tweeduizend zesentwintig verleden voor genoemde notaris mr. A.C.T. De Witte, uit welke akte blijkt van kwijting voor de betaling van de verschuldigde koopprijs en het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.
- C. Ter zake van de bouw van de vier stadswoningen is als aannemer aangewezen de vennootschap onder firma Waal, gevestigd te Vlaardingen, feitelijk adres: Schiedamsedijk 22, 3134 KK Vlaardingen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24174530, hierna te noemen "**de aannemer**".

OVEREENKOMSTEN

- A. Verkoper en koper hebben een koopovereenkomst gesloten betreffende één van de aan de stadswoningen toegekende bouwnummers/kavelnummers en wel voor wat betreft bouwnummer/kavelnummer #, hierna ook aan te duiden als: "**de koopovereenkomst**".
De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken.
- B. Koper heeft met de aannemer een aannemingsovereenkomst gesloten betreffende de

bouw van de stadswoning op de hiervoor onder "overeenkomsten" onder A. omschreven kavel, hierna ook aan te duiden als: "**de aannemingsovereenkomst**".

DOEL VAN DEZE AKTE

Deze akte heeft ten doel koper de eigendom te verschaffen van de hierna te omschrijven onroerende zaak door uitvoering te geven aan de koopovereenkomst.

DE LEVERING

Ter voldoening aan de uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen levert verkoper aan koper, die in levering aanvaardt, #ieder voor een gelijk aandeel#:

#bouwnummer ##

een perceel bouwgrond, gelegen aan # te Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie #, nummer #, ter grootte van (ongeveer) #, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, hierna ook aan te duiden als: "**het gekochte**".

KOSTEN applicatie SPLITS/VERIFICATIEMETING DOOR HET KADASTER

Voor het gebruik van de applicatie SPLITS betreffende de vorming van een nieuw perceel is aan kosten verschuldigd een bedrag ad éénhonderdveertig euro (€ 140,00) per nieuw te vormen perceel.

Ter zake van het gekochte is sprake van een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte, op basis waarvan het Kadaster nog eenmalig een verificatiemeting zal verrichten, de kosten hiervan bedragen negenhonderddertig euro (€ 930,00) per te meten perceel.

De kosten inzake het gebruik van de applicatie SPLITS en de kosten inzake de verificatiemeting zijn voor rekening van verkoper.

KOOPPRIJS/KWIJTING

De door koper aan verkoper te betalen koopprijs die betrekking heeft op het gekochte bedraagt # inclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

De door koper aan verkoper verschuldigde koopprijs is door koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris. Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs. Voorts verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en de onderhavige levering verschuldigde bedragen.

KOSTEN VAN AKTE VAN LEVERING

De notariële kosten ter zake van de levering alsmede de kosten van inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers zijn in de koopprijs begrepen en komen derhalve voor rekening van verkoper.

Onder bedoelde kosten zijn uitdrukkelijk niet begrepen de notariële- en kadastrale kosten ter zake van de financiering van het gekochte alsmede de kosten van inzage in de Basisregistratie Personen, het faillissementsregister en dergelijke, voor zover betrekking hebbende op de persoon van koper. Bedoelde kosten zijn voor rekening van koper.

KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

1. Feitelijke levering, staat van het gekochte

De feitelijke levering (aflevering) van het gekochte zal geschieden bij de levering, in de staat waarin het zich dan bevindt.

Voor zover aan verkoper bekend bezit het gekochte de feitelijke eigenschappen die voor een normaal gebruik daarvan als bouwgrond bestemd voor de bouw van een stadswoning

nodig zijn. Voor zover het gekochte thans nog niet deze feitelijke eigenschappen bezit, verplicht verkoper zich op zijn kosten alle eventueel daarvoor noodzakelijke maatregelen (conform de eventueel van overheidswege gegeven of nog te geven voorschriften) uiterlijk ten tijde van de feitelijke oplevering van de op de kavel te bouwen stadswoning te hebben uitgevoerd.

Niet kan worden uitgesloten dat zich in de bodem waarop de stadswoning wordt gerealiseerd sporen, zaden en/of wortels van in- en uitheemse invasieve/exotische (pioniers-)beplanting (dan wel restanten van het voornoemde) bevinden.

Uiterlijk voorafgaand aan de oplevering van de op het gekochte te realiseren stadswoning zijn of worden openbare wegen (bouwwegen of definitieve wegen) aangelegd, zodat het gekochte ontsloten is en bereikbaar is vanaf de openbare weg, en zijn of worden – in de nabijheid van het gekochte – de benodigde rioolleidingen en nutsvoorzieningen (hoofdkabels/-leidingen en hoofdriolering ten behoeve van de benodigde huisaansluitingen) in het openbaar gebied aangelegd.

2. **Gebruik van het gekochte**

Na de realisering van de stadswoning is koper voornemens het gekochte te gebruiken als woning.

Verkoper zijn geen redenen bekend welke zich tegen dit gebruik verzetten.

3. **Bodem- en/of milieukwaliteit**

- a. De bodem van het gekochte zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik ten behoeve van de realisering van de stadswoning.
- b. Het is verkoper niet bekend dat in het gekochte (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septic tanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn,.
- c. Voor zover verkoper redelijkerwijs bekend moet zijn, heeft verkoper verklaard dat ten aanzien van het gekochte naar het oordeel van daartoe bevoegde instanties in de zin van artikel 19.9a Omgevingswet geen:
 - (i) redelijk vermoeden van toevalsvondsten van verontreiniging op of in de bodem bestaat, en
 - (ii) onmiddellijk tijdelijke beschermingsmaatregelen noodzakelijk zijn om onaanvaardbare risico's voor de gezondheid als gevolg van directe of indirecte blootstelling aan verontreiniging op of in de bodem te voorkomen of te beperken.
- d. Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen publiekrechtelijke beperkingen voor de bodem zoals nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen) aan het gekochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.

4. **Verklaringen van verkoper**

Verkoper staat voor het volgende in:

- hij is bevoegd tot verkoop en levering van het gekochte;
- de levering is onvoorwaardelijk;
- er bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen krachtens voorkeursrecht of optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease;
- ter zake van het gekochte geldt geen wettelijk voorkeursrecht tot koop van de gemeente op basis van de omgevingswet;
- door overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of verandering gedaan of aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd;
- zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de

openbare registers, is vandaag met betrekking tot het gekochte, voor wat betreft het kadastrale perceel gemeente Leiden sectie B nummer # (afkomstig van het vervallen nummer #), het navolgende vermeld:

" **Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken**

Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Leiden

Datum in werking 22-11-2010

Afkomstig uit stuk Hyp4 78836/97

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 19-11-2010

Ingeschreven op 24-08-2020 om 09:28".

Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Koper is op de hoogte van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.

Verkoper verklaart jegens koper dat de hiervoor in de aangehaalde tekst omschreven aantekening Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken, het beoogde gebruik zijnde wonen niet in de weg staat.

Voormelde verplichtingen, voorwaarden en beperkingen zijn -indien noodzakelijk- uitdrukkelijk door koper aanvaard.

5. Afwijkende oppervlakte

Een eventueel verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven indicatieve (circa) maat of grootte van het gekochte geeft geen van partijen enige rechtsovereenkomst tot vergoeding ter zake.

6. Directe aanvaarding in eigen gebruik

Het gekochte wordt geleverd vrij van huur, pacht, vrij van gebruik en ontruimd en wel met ingang van heden.

7. Overgang van bezit/risico

De bezitsverschaffing of aflevering van het gekochte aan koper vindt plaats zoals in de koopovereenkomst omschreven.

Voor zover er in de koopovereenkomst geen afwijkende afspraken zijn gemaakt gaat het risico van het gekochte vandaag over op koper.

8. Verrekening van lasten

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke lichamen over de eigendom van het gekochte worden geheven zijn voor rekening van koper vanaf één januari van het jaar, volgend op de datum van juridische levering. De baten komen koper ten goede vanaf de dag van het ondertekenen van deze akte.

9. Onbezwaarde levering, bijzondere lasten/beperkingen

Verkoper levert het gekochte:

- vrij van hypotheek en beslagen of inschrijvingen daarvan;

- vrij van kwalitatieve verplichtingen bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek;
- vrij van ingeschreven erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten ten laste van het gekochte;
- vrij van andere lasten of beperkingen uit overeenkomst,

één en ander voor zover in deze akte niet anders is vermeld of uit de situatie ter plaatse valt af te leiden.

De titel(s) waardoor verkoper destijds de eigendom van het gekochte verkreeg zijn ingezien en beoordeeld. Koper mag van verkoper afgifte van de titelbewijzen vragen, voor zover deze in het bezit van verkoper zijn en deze daarbij geen belang meer heeft.

Ten aanzien van bekende bijzondere verplichtingen en/of erfdienstbaarheden betreffende het gekochte wordt verwezen naar:

- voormelde titel van aankomst, waaruit de hierna omschreven artikelen worden aangehaald (voorzover er in de hierna aangehaalde tekst sprake is van het woord "enzovoorts" betekent dit dat de niet aangehaalde voorwaarden niet van toepassing zijn voor koper en/of op het gekochte).

Begin citaat

"Artikel 7

Kettingbeding zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding

In artikel 27 van de overeenkomst is het navolgende vermeld:

""27. Kettingbeding zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding

27.1. Partijen komen overeen dat OCE de verplichtingen zoals bedoeld in artikel 23 en 24 als Kettingbeding bij (gedeeltelijke) vervreemding van het Verkochte, althans voor zover daarop Koopwoningen zijn of worden gerealiseerd, aan diens rechtsopvolger zal opleggen zodat deze van rechtswege zullen overgaan op degenen(n) die de gerealiseerde, dan wel de nog te realiseren Koopwoningen onder algemene of bijzondere titel zullen verkrijgen. De Kettingbedingen zullen worden vastgelegd in de notariële akte tot overdracht of vestiging van een zakelijk recht, die wordt ingeschreven in de openbare registers. Indien OCE dit nalaat, verbeurt zij aan de Gemeente een direct opeisbare boete ter hoogte van € 50.000,-- (zegge: vijftigduizend euro) per Woning ter zake waarvan dit gebod is overtreden, met de bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

27.2 Op gelijke wijze als hierboven is bepaald, verbindt OCE zich jegens de Gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar dat ook deze zowel het bepaalde in artikel 23 en 24 als de in het onderhavige artikel 27 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.""

"De inhoud van het hiervoor in de aangehaalde tekst omschreven:

- artikel 23 luidt woordelijk als volgt:"

""23. Anti-speculatiebeding Koopwoningen

23.1. OCE is gehouden een anti-speculatiebeding op te nemen in de koop-respectievelijk koop-/aannemingsovereenkomst met de koper(s) van een Betaalbare Koopwoning en de koper(s) van een Dure Koopwoning met een koopprijs die valt binnen de Nationale Hypotheek Garantie grens.

23.2. Het in het vorige lid bedoelde anti-speculatiebeding moet het navolgende inhouden:

- a. Gedurende een termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de koper(s) het verkochte in eigendom heeft verkregen, mag de woning niet verkocht worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de

gemeente Leiden.

- b. De gemeente Leiden zal toestemming verlenen in de volgende gevallen:*
 - (i) Bij overlijden van koper of partner;*
 - (ii) Bij scheiding van het huwelijk of ontbinding van geregistreerd partnerschap;*
 - (iii) Bij wegvallen inkomen;*
 - (iv) Bij verandering van werk, waardoor redelijkerwijs verhuisd moet worden;*
 - (v) Bij verhuizing in verband met gezondheid van koper of gezinslid;*
 - (vi) In alle overige gevallen waarin de noodzaak van verkoop van de woning is gebleken.*
- c. De gemeente Leiden kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden. Bij de toestemming wordt in ieder geval opgenomen dat de maximale verkoopprijs wordt vastgesteld aan de hand van een berekening, waarbij de door de koper(s) betaalde vrij op naam prijs wordt geïndexeerd aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek gepubliceerde Consumenten Prijsindexcijfer ("CPI"; 2015=100), en wordt vermeerderd met aantoonbare meerkosten.*
- d. Indien de koper(s) een of meerdere voorwaarden van het anti-speculatiebeding overtreedt c.q. niet of niet-volledig nakomt, is hij een Koop- en Realisatieovereenkomst Deelgebied J Energiepark Leiden, versie d.d. 8 november 2024 onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,-- (zegge: vijftigduizend euro) aan de gemeente Leiden verschuldigd.*

23.3. Indien OCE de in lid 1 bedoelde verplichting niet nakomt, is zij aan de Gemeente een onmiddellijke opeisbare boete van € 50.000,-- (zegge: vijftig duizend euro) per Woning verschuldigd, zonder dat enige ingebrekestelling vereist zal zijn.

23.4 Gelet op de zorgen die OCE hierover richting de Gemeente heeft geuit, welke zorgen de Gemeente niet bekend zijn, zal OCE onverwijld na de ondertekening van deze Overeenkomst met de Belastingdienst in overleg treden om door de Belastingdienst te laten beoordelen of de in lid 2 aangeduide voorwaarden van het anti-speculatiebeding tot gevolg hebben dat de desbetreffende Woning in het kader van een financieringsaanvraag niet langer kwalificeert als een eigen woning als bedoeld in de Wet op de Inkomstenbelasting 2001.

- a. Indien de Belastingdienst voorafgaande aan de Leveringsdatum schriftelijk aan OCE bericht dat zulks het geval is, zal de Gemeente in overleg met OCE en met inachtneming van de schriftelijke reactie van de Belastingdienst de inhoud van de in lid 2 aangeduide voorwaarden van het anti-speculatiebeding op de voor de Gemeente minst bezwarende wijze aanpassen, op zodanige wijze dat in het kader van een financieringsaanvraag de Woning niet om deze reden niet kwalificeert als een eigen woning als bedoeld in de Wet op de Inkomstenbelasting 2001.*
- b. Indien de Belastingdienst niet schriftelijk voorafgaande aan de Leveringsdatum aan OCE bericht dat zulks het geval is, blijven de in lid 2 aangeduide voorwaarden van het anti-speculatiebeding ongewijzigd van toepassing."*

"- artikel 24 luidt woordelijk als volgt:

"24. Zelfbewoningsplicht Koopwoningen

24.1 OCE dient in de koop- respectievelijk koop-/aannemingsovereenkomsten met de kopers van een Koopwoning aan de koper(s) de verplichting op te leggen om de Woning uitsluitend zelf te zullen bewonen en niet te zullen verhuren.

24.2. Het in het vorige lid bedoelde moet het navolgende inhouden:

- a. *Koper(s) is/zijn verplicht het gekochte uitsluitend te gebruiken om zelf te bewonen en het is verboden het gekochte aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven.*
 - b. *Bij overtreding c.q. niet of niet volledig nakomen van deze verplichting/dit verbod verbeurt de koper(s) van de woning aan de gemeente Leiden een direct opeisbare boete van twintig procent (20%) van de vrij op de naam prijs van de woning.*
 - c. *Van hetgeen omschreven in sub a. kan ontheffing worden verleend uitsluitend in het geval na voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente Leiden.*
 - d. *De gemeente Leiden zal ontheffing verlenen in de volgende gevallen:*
 - (i) *wanneer de woning wordt verhuurd aan een eerstegraads familieleden;*
 - (ii) *wanneer de eigenaar van de woning voor bepaalde tijd, met een maximale duur van 5 jaar, aantoonbaar in het buitenland verblijft;*
 - (iii) *wanneer verhuur noodzakelijk is in verband met tijdelijk verandering van werk;*
 - (iv) *in alle overige gevallen waarin de noodzaak van tijdelijk verhuur is gebleken.*
 - e. *De gemeente Leiden kan aan haar toestemming nadere voorwaarden verbinden*
- 24.3. *Indien OCE de in lid 1 bedoelde verplichting niet nakomt, is zij aan de Gemeente een onmiddellijke opeisbare boete van € 50.000,-- (zegge: vijftigduizend euro) per Woning verschuldigd, zonder dat enige ingebrekestelling vereist zal zijn."*

"Kwalitatieve verplichtingen

De hiervoor uit de artikelen 23, 24 en 27 aangehaalde tekst voortvloeiende verplichtingen worden, voor zover er sprake is van een verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (een verplichting tot dulden of niet doen), ter uitvoering van de overeenkomst, door verkoper gevestigd en door koper aangenomen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, welke verplichtingen overgaan op degenen die (een gedeelte van) het gekochte onder bijzondere titel verkrijgen. Mede gebonden zijn degenen die enig recht tot gebruik van vorenbedoeld gedeelte verkrijgen.

Kettingbeding

Voor zover de hiervoor omschreven kwalitatieve verplichting(en) niet als zodanig kunnen worden gevestigd, worden deze verplichtingen, alsmede de hiervoor omschreven boetebeding(en), door verkoper (indien van toepassing (ook) als derdenbeding) aan koper opgelegd en door koper als zodanig aanvaard.

Artikel 8

Kwalitatieve verplichting en Kettingbeding kabels en leidingen

In artikel 28 van de ORK is het navolgende vermeld:

""28. Kwalitatieve verplichting en Kettingbeding kabels en leidingen

- 28.1 *OCE is bekend met het feit dat zich in het Verkochte kabels en/of leidingen (kunnen) bevinden. In verband met het laatste duldt OCE hierbij onvoorwaardelijk het recht van nuts- en telecombedrijven alsmede de Gemeente, hierna tezamen ook te noemen: "nutsbedrijven", tot het hebben, onderhouden, (ver)leggen, vervangen of verwijderen van betreffende kabels, leidingen en/of rioleringen op, in, aan of boven het Verkochte.*
- 28.2. *Aan laatstgenoemd recht zijn voor OCE de volgende voorwaarden verbonden:*
 - a. *OCE zal zich onthouden van elke handeling waardoor, met behulp van het in het Verkochte aanwezige werk, het te verrichten energie- en datatransport kan worden belet of belemmerd, dan wel waardoor gevaar kan ontstaan voor*

personen en/of goederen en zal in het bijzonder op de plaats waar de kabels en/of leidingen in de grond aanwezig (kunnen) zijn, geen bouwwerken oprichten, goederen opslaan, gesloten wegdek aanbrengen, ontgrondingen verrichten, rioleringen dan wel kabels of leidingen aanleggen, bomen of diepwortelende struiken planten, dan wel voorwerpen de grond indrijven, noch aan een derde toestemming tot zulk een handeling verlenen. Elke schade welk aan de kabels en leidingen ontstaat door overtreding van de in dit artikel genoemde bepalingen, komt voor rekening van OCE.

- b. Het hiervoor genoemde recht houdt mede in dat OCE moet dulden dat de genoemde nutsbedrijven (en/of door hen aan te wijzen derden) toegang verkrijgen om de betreffende kabels, leidingen en/of rioleringen te (laten) inspecteren, onderhouden, herstellen en vervangen, en voorts dat zowel bij het aanbrengen als ingeval naar het oordeel van genoemde nutsbedrijven herstel- of vervangingswerkzaamheden dienen plaats te vinden, de nutsbedrijven en door hen aan te wijzen derden toegang zullen hebben tot de onderhavige grond met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen, zulks op een in redelijk overleg met de eigenaar te bepalen wijze, alsmede gebruik kunnen maken van een voor de uitvoering van de werkzaamheden vereiste strook grond aan weerszijden van het kabel-/leidingtracé.
- c. De nutsbedrijven zullen de bedongen rechten en verplichtingen kunnen overdragen aan derden.
- d. De in dit artikel genoemde verplichtingen zullen zo veel mogelijk worden gevestigd als Kwalitatieve verplichtingen. Voor zover de voornoemde verplichtingen niet kunnen worden gevestigd als Kwalitatieve verplichtingen, neemt OCE de verplichting op zich om alle opvolgende verkrijgers, hun rechtsopvolgers en eventuele gebruikers middels Kettingbedingen te binden aan deze verplichtingen zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van € 10.000,00 (zegge: tienduizend euro) per Woning ter zake waarvan dit gebod is overtreden, ten behoeve van de Gemeente te voldoen binnen veertien dagen nadat de Gemeente deze boete aanmaant."

"Kwalitatieve verplichtingen

De hiervoor uit artikel 28 aangehaalde tekst voortvloeiende verplichtingen worden, voor zover er sprake is van een verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (een verplichting tot dulden of niet doen), ter uitvoering van de overeenkomst, door verkoper gevestigd en door koper aangenomen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, welke verplichtingen overgaan op degenen die (een gedeelte van) het gekochte onder bijzondere titel verkrijgen. Mede gebonden zijn degenen die enig recht tot gebruik van vorenbedoeld gedeelte verkrijgen.

Kettingbeding

Voor zover de hiervoor omschreven kwalitatieve verplichting(en) niet als zodanig kunnen worden gevestigd, worden deze verplichtingen, alsmede de hiervoor omschreven boetebeding(en), door verkoper (indien van toepassing (ook) als derdenbeding) aan koper opgelegd en door koper als zodanig aanvaard.

Artikel 9 Kettingbeding bijdrage Stadmaken

Voorts wordt voor wat betreft een kettingbeding verwezen naar artikel 4 van de allonge, waarin woordelijk is vermeld:

4. Gebiedsvereniging

- 4.1. Teneinde te voldoen aan het bepaalde in artikel 7 van de SOK, dient in de Akte van levering op nader door Partijen te bepalen wijzen te worden opgenomen dat alle Eigenaren (alsook gebruikers) van Vastgoed zich aanmelden als lid van de Vereniging van Eigenaren en Gebruikers en dient door middel van een Kettingbeding te worden geborgd dat deze Eigenaren (of gebruikers) van Vastgoed dit uittreden uit de Vereniging van Eigenaren en Gebruikers verplicht blijven om de in artikel 7.5 van de SOK bedoelde heffing aan de Vereniging van Eigenaren en Gebruikers te blijven voldoen gedurende de tijd dat zij eigenaar / gebruiker zijn van het desbetreffende Vastgoed."

"Ter uitvoering van het hiervoor in de aangehaalde tekst onder 4 bepaalde wordt het hierna omschreven kettingbeding gevestigd en aangenomen.

Definitie kettingbeding

Gebiedsfonds:

het vermogen van de Vereniging van Eigenaren en Gebruikers, bestemd om door de Vereniging van Eigenaren en Gebruikers te worden aangewend voor het Stadmaken;

Vereniging van Eigenaren en Gebruikers:

de door de Gemeente en OCE op te richten vereniging van eigenaren en gebruikers van vastgoed in het plangebied, waarbij onder vastgoed alle onroerende zaken uitgezonderd het openbaar gebied wordt verstaan.

Kettingbeding

1. Verkoper en koper zijn ermee bekend dat (na de oprichting van de Vereniging van Eigenaren en Gebruikers) de verantwoordelijkheid voor het Stadmaken stapsgewijs wordt overgedragen aan de eigenaren en gebruikers van vastgoed in het plangebied, verenigd in de Vereniging van Eigenaren en Gebruikers. Verkoper en koper zullen door een daartoe door verkoper aangewezen (rechts-)persoon schriftelijk worden geïnformeerd zodra de Vereniging van Eigenaren en Gebruikers is opgericht. Koper zal zich – uiterlijk binnen vier (4) weken na daartoe schriftelijk geïnformeerd te zijn – aanmelden als lid van de Vereniging van Eigenaren en Gebruikers en gedurende de tijd dat zij eigenaar is van het gekochte de door de vereniging vastgestelde contributie tijdig en volledig voldoen aan de Vereniging van Eigenaren en Gebruikers. Koper is er voorts mee bekend dat de rechten van verkoper uit hoofde van dit artikel 9 na oprichting van de Vereniging van Eigenaren en Gebruikers door verkoper zullen worden overgedragen aan de Vereniging van Eigenaren en Gebruikers, hetgeen reeds nu voor alsdan door koper wordt aanvaard (een en ander zoals bedoeld in artikel 6:159 BW).
2. Koper is verplicht tot het duurzaam in stand houden van het in lid 1 bedoelde lidmaatschap van de Vereniging van Eigenaren en Gebruikers. De beëindiging casu quo de opzegging van het lidmaatschap van de Vereniging van Eigenaren en Gebruikers door koper (dan wel diens rechtsopvolgers en eventuele gebruikers), alsmede de ontzetting van koper (dan wel diens rechtsopvolgers en eventuele gebruikers) uit het lidmaatschap van de Vereniging van Eigenaren en Gebruikers laat onverlet de verplichting tot betaling aan de Vereniging van Eigenaren en Gebruikers van een bedrag ter grootte van de aan koper (dan wel diens rechtsopvolgers en eventuele gebruikers) voor de aan het gekochte door de Vereniging van Eigenaren en Gebruikers toebedeelde contributie.

3. *Bij niet (of niet volledige) nakoming en/of overtreding van de verplichting uit de leden 1 en 2 van dit artikel, verbeurt koper (dan wel diens rechtsopvolgers en eventuele gebruikers) aan verkoper een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete van zevenhonderdvijftig euro (€ 750,00) per dag voor iedere dag dat de niet nakoming voortduurt. De boete is verschuldigd onverminderd het recht van verkoper om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen waarbij verbeurde dwangsommen niet in mindering strekken op geleden schade of gemaakte kosten.*
4. *Koper neemt de verplichting op zich om alle opvolgende verkrijgers, hun rechtsopvolgers en eventuele gebruikers van een deel of het geheel van het gekochte middels een kettingbeding versterkt met een derdenbeding ten behoeve van verkoper te binden aan de verplichtingen uit dit artikel 9, zulks op verbeurde van een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van verkoper, welk derdenbeding reeds nu voor alsdan door verkoper wordt aanvaard. De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de verkoper om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen waarbij verbeurde dwangsommen niet in mindering strekken op geleden schade of gemaakte kosten."*

Voormelde verplichting is voor zover nog nodig door verkoper (indien van toepassing (ook) als derdenbeding) aan koper opgelegd en door koper voor zover nog nodig aanvaardt."

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper dient op te leggen, doet hij dat bij deze en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

In voormelde akte van levering van dertig april tweeduizend zesentwintig is voorts nog onder meer woordelijk vermeld:

"ONHERROEPELIJKE VOLMACHT BEPERKTE RECHTEN

Koper verleent voorzover nodig volmacht aan iedere medewerker van Verhees Notarissen N.V. te Katwijk, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, om in een separate (verzamel-)akte erfdienstbaarheden casu quo kwalitatieve verplichtingen casu quo kettingbedingen casu quo opstalrechten casu quo recht van overpad en dergelijke te wijzigen en/of vestigen ten laste van het gekochte, tot uiterlijk vijf (5) jaar na de oplevering van de op het gekochte de stichten opstellen ten behoeve van de (nuts)instellingen die daarom verzoeken, voor onder andere de aanleg en instandhouding van werken in de meest algemene zin des woords, waaronder begrepen leidingen, kabels en buizen met toebehoren, voor voorzieningen, zoals water, energievoorzieningen en elektriciteit, in, op of boven – een gedeelte van – het gekochte, één en ander onder de voorwaarden en bepalingen als met bedoelde (nuts)instellingen is/zijn of wordt/worden overeengekomen.

De gevolmachtigde is gerechtigd al de ter zake nodige akten en stukken te tekenen en verder te verrichten al hetgeen de gevolmachtigde dienstig zal oordelen.

De gevolmachtigde is bevoegd:

- *van deze volmacht gebruik te maken, ook indien het een rechtshandeling betreft waarbij de gevolmachtigde optreedt als gevolmachtigde van één of meer andere bij die rechtshandeling betrokkenen;*
- *deze volmacht aan een ander te verlenen.*

Het wijzigen en/of vestigen van kwalitatieve verplichtingen/rechten en/of beperkte (zakelijke)

rechten en dergelijke, zoals rechten van opstal en/of erfdienstbaarheden als bedoeld in dit artikel geeft koper of diens rechtsopvolger(s) nimmer het recht op enige schadevergoeding van welke aard dan ook.

Het is aan de exclusieve competentie van de notaris voorbehouden om te beoordelen of in een bepaald geval al dan niet van bedoelde volmachten gebruik kan en mag worden gemaakt.

Koper verbindt zich ten opzichte van verkoper de hiervoor omschreven volmacht bij wijze van een kettingbeding op zijn rechtsopvolger of een andere gerechtigde te doen overgaan, weer met een kettingbeding.

Verkoper aanvaardt dit kettingbeding.

Als koper overgaat tot vervreemding van het gekochte of daarop goederenrechtelijke of persoonlijke genotsrechten vestigt, is hij verplicht – op straffe van een boete als hierna omschreven – aan een nieuwe verkrijger of gerechtigde op te leggen, de verplichting om een gelijke volmacht te verstrekken als hiervoor omschreven en dit beding inzake bedoelde volmacht ten behoeve van verkoper aan te nemen.

Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, verlening van een persoonlijk gebruiksrecht of rechten van gebruik en bewoning.

Boeteregeling

Als koper en zijn rechtsopvolgers de hiervoor vermelde verplichting niet nakomen, is de nalatige ten behoeve van verkoper een direct opeisbare boete schuldig van vijftienduizend euro (€ 15.000,00), zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Dit beperkt verkoper overigens niet tot het instellen van enig rechtsmiddel."

Koper verklaart de hiervoor in de aangehaalde tekst omschreven volmacht onder dezelfde voorwaarden te verlenen.

KWALITATIEVE VERPLICHTING/KETTINGBEDING/BOETEBEDING WONINGEN/PARKEERPLAATSEN

Ter zake van een bijzondere bepaling wordt voorts nog verwezen naar een akte van ondersplitsing op # verleden voor #, notaris gevestigd te Katwijk, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op # in het register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel #, nummer #, waarin woordelijk is vermeld:

"artikel #. bijzondere bepaling

In de eerder in deze akte omschreven akte van levering van dertig april tweeduizend zesentwintig (Hypotheken 4, deel 93773, nummer 91) is onder meer woordelijk vermeld:

"15.5. OCE is verplicht om de Koopwoningen uitsluitend tezamen met de daarbij behorende Parkeerplaats(en) te verkopen en leveren en vice versa. Voorts is OCE gehouden om in de koop-/aannemingsovereenkomsten, splitsingsakten en leveringsakten met betrekking tot de Koopwoningen en de Parkeerplaatsen een Kettingbeding op te nemen, dat het voor (opvolgende) verkrijgers van een Koopwoning respectievelijk de daarbij behorende Parkeerplaats(en) en vice versa niet mogelijk is om de Koopwoning en de daarbij behorende Parkeerplaats(en) separaat van elkaar te verkopen en/of te leveren, zulks op straffe van verbeurte van een boete van € 100.000,= (zegge: honderdduizend euro) te verhogen met het indexcijfer van de CPI Alle Huishoudens vanaf 1 januari 2022 tot en met de datum van voldoening van de boete, aan de Gemeente. Indien OCE niet, niet volledig of niet juist voldoet aan haar verplichtingen uit hoofde van dit artikel 15.5, verbeurt zij per

overtreding aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 100.000,= (zegge: honderdduizend euro), zulks onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen."

Kwalitatieve verplichtingen

De hiervoor uit de aangehaalde tekst voortvloeiende verplichtingen worden, voor zover er sprake is van een verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (een verplichting niet doen), ter uitvoering van de koopovereenkomst, door verkoper gevestigd en door koper aangenomen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, welke verplichting overgaan op degenen die (een gedeelte van) het gekochte onder bijzondere titel verkrijgen. Mede gebonden zijn degenen die enig recht tot gebruik van het gekochte of een gedeelte/onverdeeld aandeel daarin verkrijgen.

Kettingbeding

Voor zover de hiervoor omschreven kwalitatieve verplichting(en) niet als zodanig kunnen worden gevestigd, worden deze verplichtingen, alsmede de hiervoor omschreven boetebeding(en), door verkoper (indien van toepassing (ook) als derdenbeding) aan koper opgelegd en door koper als zodanig aanvaard.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN TOT LEGALISERING VAN DE BOUWKUNDIGE SITUATIE

#BOUWNUMMER ##

In de koopovereenkomst dan wel in afwijking daarvan of aanvullend daarop, is tussen partijen voorts overeengekomen dat gevestigd zullen worden al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin het kadastrale perceel gemeente Leiden sectie B nummer # (onderdeel van de vier geschakelde stadswoningen, hierna ook te noemen: "het Blok") en de overige tot het Blok behorende bouwnummers # tot en met # ofwel de kadastrale percelen gemeente Leiden, sectie B nummer # (bouwnummer # van het blok), # (bouwnummer # van het Blok), # (bouwnummer # van het Blok), zich na afbouw van de daarop te stichten opstallen ten opzichte van elkaar zullen bevinden blijft gehandhaafd.

Ter uitvoering van voormelde overeenkomst worden ter legalisering van eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties gevestigd en aangenomen, over en weer, ten behoeve en ten laste van het gekochte, kadastraal bekend als gemeente Leiden sectie B nummer # (bouwnummer # van het Blok) en ten behoeve en ten laste van de aan het gekochte direct en/of indirect grenzende kadastrale percelen gemeente Leiden sectie B nummer # (bouwnummer # van het Blok), # (bouwnummer # van het Blok) en # (bouwnummer # van het Blok),

#welke thans nog ten name van verkoper staan, dan wel zijn bij eerdere akten van levering van bedoelde direct of indirect grenzende kavels reeds gevestigd, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand van de op genoemde percelen te stichten opstallen (mits een en ander geschiedt met inachtneming van de daartoe te verlenen vergunningen en voorschriften) ten opzichte van elkaar zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burensrecht, speciaal voor wat betreft:

- a. **die van kabels en leidingen:** inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de toestand waarin het desbetreffende perceel en de overige tot het Blok behorende percelen zich na afbouw van de volgens het huidig bouwplan daarop te stichten opstallen ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen;
- b. **die van licht en uitzicht:** inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de opstallen, die volgens het huidig bouwplan en volgens de voor het Blok

bestaande keuzemogelijkheden voor uitbreiding op een naastgelegen perceel worden of zijn gebouwd, balkons, terrassen, luifels, bouwkundige overstekken, uitbouwen, opbouwen, vensters of andere muuropeningen en lichtopeningen hebben op kortere afstand van de erfgrans, dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt;

- c. **die van afvoer van water/fecaliën:** inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat het hemelwater, menagewater en de fecaliën, afkomstig van de daarvoor overeenkomstig voor het Blok en volgens de voor het huidig bouwplan bestaande keuzemogelijkheden voor uitbreiding op-, aan- of onder de opstallen aan te brengen daken, goten, riolering, leidingen, putten en drainage inclusief doorspoelputten, inspectieputten dan wel verzamelputten, op zijn perceel wordt ontvangen en van- of over zijn perceel wordt afgevoerd;
de kosten van onderhoud van vorenstaande voorzieningen komen naar evenredigheid voor gezamenlijke rekening van de eigenaars ten behoeve waarvan de betreffende voorziening is aangebracht; een eventueel riool met toebehoren blijft eigendom van de gemeente Leiden; verkrijgers dienen te gedogen dat de gemeente Leiden het riool met toebehoren inspecteert, onderhoudt en vervangt;
- d. **die van over-/onderbouw en versnijdingen funderingen:** inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat de bij uitvoering van het huidige bouwplan eventueel op een naastgelegen perceel te bouwen opstallen gedeeltelijk op zijn perceel zijn gebouwd, casu quo hierboven uitsteken, casu quo de versnijdingen van de funderingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht.

VOLMACHT RECTIFICATIE

Partijen geven bij deze volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van Verhees Notarissen N.V. te Katwijk om, indien dit noodzakelijk blijkt, mee te werken aan rectificatie van de onderhavige akte alsmede rectificatie van andere notariële akten welke rechtstreeks verband houden met de rechtshandelingen als vermeld in de onderhavige akte, waaronder uitdrukkelijk begrepen hypotheek akten.

PROMOTIEMIDDELEN

Koper is ermee bekend dat alle promotiemiddelen, inclusief de verkoopdocumentatie, die door of namens verkoper ter beschikking is gesteld of is overhandigd, uitsluitend bedoeld is als impressie. Alle getoonde tekeningen, artist impressions, foto's, staten en dergelijke zijn indicatief. In verband hiermee kan koper aan de promotiemiddelen geen rechten ontlenen.

ENERGIELABEL

Bij oplevering van het gekochte zal de aannemer het energielabel aan koper overhandigen.

WAARBORGCERTIFICAAT

Koper is bekend met het feit dat het gekochte deel uitmaakt van een door Woningborg N.V. geregistreerd project en verklaart het op het gekochte betrekking hebbende waarborgcertificaat te hebben ontvangen.

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN UIT DE OVEREENKOMSTEN

Alle rechten en verplichtingen uit de aan de onderhavige levering ten grondslag liggende overeenkomsten en de eventueel daarop van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden die niet zijn uitgewerkt blijven, tenzij in deze leveringsakte daarvan uitdrukkelijk is afgeweken, tussen partijen onverminderd van kracht.

OPSCHORTENDE-/ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Alle in de aan de onderhavige levering ten grondslag liggende overeenkomsten opgenomen ontbindende en opschortende voorwaarden zijn vervallen respectievelijk vervuld.

Geen van partijen kan zich ter zake nog op een ontbindende of opschortende voorwaarde beroepen.

BEDENKTIJD

Het recht van koper om gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de koopovereenkomst, deze koop te ontbinden, is vervallen door verloop van deze termijn.

FISCALE VERKLARING

Het gekochte is een bouwterrein in de zin van artikel 11 eerste lid, onderdeel a, onder 1, juncto vierde lid, onderdeel d van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Ter zake van de onderhavige levering is derhalve omzetbelasting verschuldigd, welke door koper noch geheel noch gedeeltelijk in aftrek kan worden gebracht op grond van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Het gekochte is voorts niet als bedrijfsmiddel gebruikt.

In verband met het vorenstaande doet koper een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 eerste lid, onderdeel a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

DOORHALING

Verkoper en koper verlenen, voor zoveel nodig, bij deze onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van de notaris om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het gekochte ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstand doening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht aan te bieden ter inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte. Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

SLOT AKTE

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de verschenen personen is door mij, notaris aan de hand van daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Deze akte is verleden te Katwijk op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om