

		<b>CONCEPT</b> Versiedatum: 17 juli 2025  Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst, wilt u dan tijdig vóór het ondertekenen van de akte contact met ons kantoor opnemen.
Westdam 3C 3441 GA Woerden t. 0348 412941 f. 0348 416712	e. info@westdam.nl i. www.westdam.nl	

\*/165767/mb tr indexnummer \* (bouwnummer \*), project Het Molenkwartier te Woerden

### LEVERING

Heden, \*, verschenen voor mij, \* mr. Brigitta Gabriëlla Theodora Julia Colaris-van der Ven, notaris, gevestigd te Woerden: \_\_\_\_\_

1. \*, \_\_\_\_\_

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: \_\_\_\_\_

a. de statutair te gemeente Woerden gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Watermolenlaan Vastgoed B.V.**, kantoorhoudende te 3443 JE Woerden, Zegveldse Uitweg 1, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 95266682, RSIN \_\_\_\_\_ 867065400, \_\_\_\_\_

Watermolenlaan Vastgoed B.V., . hierna te noemen: 'verkoper'; \_\_\_\_\_

b. de statutair te Zegveld gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Bolton Bouw B.V.**, kantoorhoudende te 3443 JE Woerden, Zegveldse Uitweg 1, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 30083773, RSIN 008173709, \_\_\_\_\_ Bolton Bouw B.V. hierna te noemen: 'aannemer'; en \_\_\_\_\_

2. \*, \_\_\_\_\_

\*die na de oplevering het hierna omschreven registergoed \*gaat\*gaan\* bewonen,\* hierna \*samen\* te noemen: 'koper'. \_\_\_\_\_

**VOLMACHT** \_\_\_\_\_

**\*KEUZE 1<sup>e</sup> akte** \_\_\_\_\_

Van gemelde volmacht van de verkoper blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, —

welke is gehecht aan een akte van splitsing in appartementsrechten op \* verleden voor \*mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven, notaris te Woerden.

\* Van gemelde volmacht van aannemer blijkt uit een onderhandse akte, welke aan deze akte is gehecht.

**\*KEUZE 2<sup>e</sup> en volgende akte**

Van gemelde volmacht van de verkoper blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, — welke is gehecht aan een akte van splitsing in appartementsrechten op \* verleden voor \*mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven, notaris te Woerden.

\* Van gemelde volmacht van aannemer blijkt uit een onderhandse akte, die is gehecht — aan een akte van levering op \* verleden voor \*mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven, notaris te Woerden.

De verschenen personen, handelend als gemeld, hebben mij, notaris, het volgende — verklaard.

**DOEL VAN DEZE AKTE**

De verkoper heeft een bouwplan ontwikkeld genaamd "Het Molenkwartier" in — Woerden, bestaande een appartementencomplex \*onder meer bestemd voor twintig — (20) woningen met bergingen, negen en veertig (49) woonappartementen — (ondersplitsing A1), en drie en zestig (63) woonappartementen (ondersplitsing A2), met — aan- en toebehoren, en gemeenschappelijke ruimten, welk bouwplan door de aannemer zal worden gerealiseerd.

Het doel van deze akte is koper het hierna omschreven registergoed te leveren en — daarmee uitvoering te geven aan de koop-/aannemingsovereenkomst die verkoper en — koper hebben gesloten.

**KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST**

Blijkens een onderhandse overeenkomst van verkoop en koop heeft verkoper na te — melden registergoed, behorende tot het bouwplan, verkocht aan de koper, die verklaart — na te melden registergoed te hebben gekocht.

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover in deze akte niet anders is bepaald.

**Aannemingsovereenkomst**

De koper heeft met de aannemer een aannemingsovereenkomst gesloten met — betrekking tot de bouw van een woonappartement met verder aanbehoren volgens aan — partijen bekende technische omschrijving en tekening(en), en voorzover aanwezig — staten van wijziging.

Vorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen de aannemer en de — koper deze aannemingsovereenkomst onverminderd van kracht en verbinden de — aannemer en de koper zich nogmaals jegens elkaar die aannemingsovereenkomst stipt — na te komen.

**Omgevingsvergunning**

Verkoper verklaart dat voor het gekochte een onherroepelijke omgevingsvergunning is —

verleend.

## LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die aanvaardt\*, ieder voor de onverdeelde helft\*:

\*;

hierna ook te noemen: 'het gekochte'.

## BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

### Akte van levering

Het gekochte werd verkregen door verkoper door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op \* verleden voor \*een waarnemer van\* mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven, notaris te Woerden. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op \*, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel \*, nummer \*.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs \*en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

### Akte van (hoofd)splitsing in appartementsrechten

Bij akte van splitsing in appartementsrechten, op \*\* verleden voor \*mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven, notaris te Woerden, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op \*\*, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel \*, nummer \*, is het registergoed kadastraal bekend gemeente Woerden sectie A nummer \* gesplitst in \*twee en twintig (22) appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:107 van het Burgerlijk Wetboek.

### \*Akte van ondersplitsing in appartementsrechten A2

Bij akte van ondersplitsing in appartementsrechten, op \*\* verleden voor \* mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven, notaris te Woerden, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op \*, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel \*, nummer \*, is het in de akte van hoofdsplitsing ontstane appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Woerden, sectie A, complexaanduiding \*-A, appartementindex 2, ondergesplitst in \*drie en zestig (63) appartementsrechten.

## KOOP-/AANNEEMSOM

De koopsom voor het gekochte is \*, inclusief een en twintig procent (21 %) omzetbelasting.

De aanneemsom is \*, inclusief een en twintig procent (21 %) omzetbelasting.

De totale koop-/aanneemsom is dus \* inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting, waarvan vandaag betaald moet worden \* inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.

Dit bedrag is door koper betaald 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 in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan zoals bedoeld in deze akte zeker is.

### **Omzetbelasting**

Met betrekking tot de levering van het gekochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien verkoper ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en het gekochte een bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 6 van die wet.

### **Kwijting**

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van dat wat koper per vandaag is verschuldigd. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigde bedragen.

### **OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN**

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

1. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen
  - a. Door de overdracht van het gekochte krijgt koper:
    - een recht met betrekking tot het registergoed dat onvoorwaardelijk is en niet vatbaar is voor inkorting, ontbinding of vernietiging;
    - een registergoed dat niet is bezwaard met beslagen of hypotheek of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten met uitzondering van de eventueel in deze overeenkomst vermelde beperkte rechten;
    - een registergoed dat niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde kwalitatieve verplichtingen;
    - een registergoed dat niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen.
  - b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is vandaag met betrekking tot het gekochte in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie geen andere publiekrechtelijke beperking bekend dan:
    - " *Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken*
    - Huisvestingswet 2014:*
    - Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing*
    - Is ontleend aan object met BAG identificatie: 1071*
    - Betrokken bestuursorgaan Gemeente Woerden*
    - Datum in werking 01-07-2019*
    - Afkomstig uit stuk Hyp4 79444/120 Ingeschreven op 28-10-2020 om 12:00*
    - Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)*

*Datum kenbaarheid: 06-06-2019*

*Overige stukken Hyp4 83642/48 Ingeschreven op 15-02-2022 om 14:21*

*Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)*

*Datum kenbaarheid: 28-10-2020*

*Hyp4 83642/44 Ingeschreven op 15-02-2022 om 13:59*

*Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)*

*Datum kenbaarheid: 01-01-2022"*

Koper aanvaardt deze beperking.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor de inschrijving in de registers.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.

2. Over- of ondermaat

- a. Een eventueel verschil tussen de werkelijke en de hiervoor vermelde maat of grootte van het gekochte geeft geen recht op vergoeding.
- b. Een eventueel verschil tussen de werkelijke en de in de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het gekochte zelf geeft geen recht op vergoeding.

3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik

Als verkoper en koper hun verplichtingen uit de koopovereenkomst geheel zijn nagekomen dan wordt het gekochte afgeleverd aan koper, die het dan in eigen gebruik en genot aanvaardt. Bij de aflevering van het gekochte kan koper een beroep doen op de opleveringsregeling uit de koop-/aanneemovereenkomst.

Tijdens de (af)bouw is het gekochte voor rekening en risico van verkoper. Verkoper is verplicht de opstallen van het gekochte tot de oplevering bij een verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarden te verzekeren. Op de dag waarop het gekochte met toebehoren aan koper wordt afgeleverd, gaat het risico over op koper. Koper houdt zijn aanspraken uit de koop-/aanneemovereenkomst.

Geen werkzaamheden

Tot op de dag van die ingebruikneming mogen door koper, of in opdracht van hem, door derde(n) geen werkzaamheden op het gekochte worden verricht zonder toestemming van verkoper en de aannemer.

4. Vaste lasten

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot het gekochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van koper.

5. Garanties van verkoper

Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de \_\_\_\_\_  
koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou \_\_\_\_\_  
hebben gegeven of afgelegd. \_\_\_\_\_

6. Overdracht van rechten \_\_\_\_\_

- a. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het gekochte kan of zal kunnen doen-  
gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), \_\_\_\_\_  
bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op  
koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken-  
niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk-  
Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee  
te werken. Verkoper is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het-  
gekochte bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om \_\_\_\_\_  
deze op naam van koper te laten stellen. \_\_\_\_\_
- b. Verkoper verleent hierbij aan koper een onherroepelijke volmacht om de hiervoor \_\_\_\_\_  
bedoelde rechten uit te oefenen. Koper neemt deze volmacht aan. De volmacht \_\_\_\_\_  
wordt verleend (mede) in het belang van koper en maakt deel uit van deze akte. De  
volmacht eindigt op de datum van oplevering zoals bedoeld in de \_\_\_\_\_  
koopovereenkomst. Verkoper zal zolang de volmacht bestaat, niet de hiervoor \_\_\_\_\_  
omschreven rechten uitoefenen. \_\_\_\_\_

7. Aandeel in aanwezige reserve- en onderhoudsfonds \_\_\_\_\_

Omdat het appartementencomplex waar het gekochte deel van uitmaakt pas onlangs is  
gebouwd, is er nog geen reserve- en/of onderhoudsfonds gevormd. In het gekochte zijn  
daarom niet begrepen de aanspraken van verkoper op de vereniging van eigenaars met-  
betrekking tot het gekochte en/of op door die vereniging en/of derden met betrekking-  
tot de hiervoor vermelde gemeenschap gehouden reserve- en/of onderhoudsfonds. \_\_\_\_\_

8. Kadastraal tarief en kosten \_\_\_\_\_

Het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte-  
verbonden kosten zijn voor rekening van verkoper. \_\_\_\_\_

9. Ontbindende voorwaarden \_\_\_\_\_

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden-  
zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die \_\_\_\_\_  
voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen. \_\_\_\_\_

10. Bedenktime \_\_\_\_\_

Het recht van koper om gedurende zeven dagen na de terhandstelling van de \_\_\_\_\_  
koopovereenkomst deze koop te ontbinden, is vervallen door verloop van deze termijn. \_\_\_\_\_

**BEDINGEN MET KWALITATIEVE WERKING / KETTINGBEDING** \_\_\_\_\_

Mede ter uitvoering van de door verkoper met de gemeente Woerden gesloten \_\_\_\_\_  
anterieure overeenkomst betreffende het onderhavige bouwplan en hetgeen verkoper \_\_\_\_\_  
en koper in de tussen hen gesloten koopovereenkomst zijn overeengekomen, dienen de-  
volgende bedingen met kwalitatieve werking als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het-  
Burgerlijk Wetboek te worden opgelegd en aangenomen, waartoe zij hierbij overgaan, \_\_\_\_\_

luidende als volgt: \_\_\_\_\_

a. **Artikel X Bewoningsplicht** \_\_\_\_\_

X.1. De koper verplicht zich de op het verkochte te bouwen woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning (met de daartoe behorende grond) niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden. Aan de eis van zelfbewoning wordt voldaan op het moment dat de koper (met zijn eventuele gezinsleden) als bewoner van het desbetreffende adres in de gemeentelijke basisadministratie is ingeschreven. \_\_\_\_\_

X.2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van: \_\_\_\_\_

A. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 B.W.; \_\_\_\_\_

B. executoriale verkoop; \_\_\_\_\_

C. schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 4. \_\_\_\_\_

X.3 Het bepaalde in lid 1 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende drie (3) achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in de gemeentelijke basisadministratie is ingeschreven. \_\_\_\_\_

X.4 Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van: \_\_\_\_\_

1. Verandering van werkring van de koper of diens echtgeno(o)t(e)/partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden; \_\_\_\_\_

2. Overlijden van koper of zijn echtgeno(o)t(e) of partner; \_\_\_\_\_

3. Ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband; \_\_\_\_\_

4. Verhuizing waartoe genoodzaakt door de gezondheid van koper of van een van zijn gezinsleden; \_\_\_\_\_

Koper dient de ontheffing schriftelijk aan te vragen en te voorzien van bewijsstukken ter onderbouwing van zijn beroep op ontheffing. \_\_\_\_\_

X.5. Bij niet nakoming van de verplichting bepaald in lid 1 van dit artikel verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10 %) van de totale koopprijs van de woning inclusief onderliggende grond, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming en/of volledige schadevergoeding te vorderen. \_\_\_\_\_

*\* alleen van toepassing bij de woningen met een koopsom tot en met € 305.000* \_\_\_\_\_

**Artikel Y Antispeculatiebeding** \_\_\_\_\_

Y.1 Onverminderd het bepaalde in artikel X (Zelfbewoningsplicht), is koper bij \_\_\_\_\_

overdracht door de koper van de woning binnen een termijn van vijf (5) jaren—  
gerekend vanaf datum juridische levering aan koper, verplicht aan de ———  
gemeente (een deel van) de meeropbrengst af te dragen ter grootte van: ———

- 100% van de meeropbrengst ten opzichte van de aankoopsom van de ———  
woning (inclusief de grond) bij verkoop tijdens de bouwfase en het eerste—  
jaar na datum juridische levering; ———
- 80% van de meeropbrengst ten opzichte van de aankoopsom van de ———  
woning (inclusief de grond) bij verkoop tijdens het tweede jaar na datum—  
juridische levering; ———
- 60% van de meeropbrengst ten opzichte van de aankoopsom van de ———  
woning (inclusief de grond) bij verkoop tijdens het derde jaar na datum—  
juridische levering; ———
- 40% van de meeropbrengst ten opzichte van de aankoopsom van de ———  
woning (inclusief de grond) bij verkoop tijdens het vierde jaar na datum—  
juridische levering; ———
- 20% van de meeropbrengst ten opzichte van de aankoopsom van de ———  
woning (inclusief de grond) bij verkoop tijdens het vijfde jaar na datum—  
juridische levering. ———

De meeropbrengst is het positieve verschil tussen de verkoopprijs en de ———  
aankoopsom. De aankoopsom wordt geïndexeerd conform de CBS-index, CPI—  
alle huishoudens, tot tien (10) dagen voor de juridische overdracht bij de ———  
notaris, verrekening van verbetering na oplevering. ———

De koper is verplicht het op basis van het bovenstaande vast te stellen ———  
gedeelte van de meeropbrengst aan de gemeente af te dragen uiterlijk op de ———  
datum van juridische (door)levering. ———

Van de bedragen die de gemeente in het kader van artikel Y. ———  
(antispesulatiebeding) ontvangt draagt zij vijftig procent (50 %) af aan de ———  
verkoper. ———

Het bepaalde in dit artikel is tevens van toepassing ingeval van economische ———  
eigendomsoverdracht. ———

Voor toepassing van dit artikel wordt als overgang van eigendom niet ———  
aangemerkt die geschiedt krachtens boedelmenging of erfrecht danwel ———  
krachtens een scheiding van een huwelijksgemeenschap of nalatenschap, ———  
waarin degene op wie de eigendom overgaat, was gerechtigd als ———  
rechtverkrijgende onder algemene titel, dan wel krachtens een overeenkomst—  
tot beëindiging van een verhouding van duurzaam samenwonen. ———

\*\*

Bij iedere volgende overdracht binnen een termijn van vijf (5) jaren na datum—  
juridische levering aan de eerste eigenaar, zullen de bedingen als vermeld in—  
dit artikel aan de rechtsopvolger dienen te worden opgelegd en door de ———  
vervreemdende partij ten behoeve van de gemeente te worden aangenomen, —

op verbeurte van een boete groot éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) —  
ten behoeve van de gemeente. —

- b. Voorgaande bedingen alsmede dit beding moeten bij elke vervreemding van het —  
Verkochte of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk —  
genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) —  
en/of zakelijk gerechtigde(n) worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve —  
van de gemeente, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt; bij —  
niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van deze bepalingen verbeurt de —  
nalatige partij die, na door de gemeente behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, —  
langer dan gedurende de in de ingebrekestelling aan te geven termijn in gebreke —  
blijft in de nakoming van deze bepalingen, ten behoeve van de gemeente voor —  
iedere overtreding een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag dat de niet- —  
nakoming voortduurt, of een eenmalige boete van vijftigduizend euro —  
(€ 50.000,00) indien er -naar het oordeel van de gemeente- sprake is van een niet- —  
te herstellen en aan de nalatige toe te rekenen niet-nakoming, een en ander —  
onverminderd het recht van de gemeente om in geval van herstelbare niet- —  
nakoming alsnog nakoming te vorderen. Deze boete is dadelijk opeisbaar. —

#### **Werking van de kwalitatieve bedingen** —

De hierboven omschreven kwalitatieve verplichtingen zullen overgaan op al diegenen —  
die het betreffende registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij —  
onder bijzondere titel. —

Diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen —  
verkrijgen, zijn eveneens aan bovenomschreven kwalitatieve verplichtingen gebonden. —  
De rechten die tegenover bovenomschreven kwalitatieve verplichtingen staan, dienen —  
als kwalitatieve rechten te worden beschouwd en gaan mitsdien over op de —  
rechtsofvolgers onder algemene en bijzondere titel. —

Voormelde bepalingen dienen aan de rechtsofvolgers onder bijzondere titel en aan —  
gebruikers kenbaar te worden gemaakt, alsmede deze bepalingen in de akte van —  
overdracht op te nemen. —

#### **Handhaving verplichtingen om te doen in kwalitatieve bedingen middels — kettingbeding** —

Voor zover kwalitatieve verplichtingen een verplichting om te "doen" inhouden, gelden —  
die verplichtingen als kettingbeding, zodat een ieder, op wie de verplichtingen tot een —  
"doen" rusten, verplicht is deze verplichtingen op te leggen aan zijn rechtsofvolger(s) —  
onder bijzondere titel en aan te nemen ten behoeve van de gerechtigde(n) tot het —  
kwalitatief beding. —

#### **Boetebeding bij niet-nakoming van verplichtingen** —

Bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van deze bepalingen verbeurt de —  
nalatige partij die, na door de gemeente behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, langer —  
dan gedurende de in de ingebrekestelling aan te geven termijn in gebreke blijft in de —  
nakoming van deze bepalingen, ten behoeve van de gemeente voor iedere overtreding —

een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag dat de niet-nakoming voortduurt, of een eenmalige boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) indien er -naar het oordeel- van de gemeente- sprake is van een niet te herstellen en aan de nalatige toe te rekenen niet-nakoming, een en ander onverminderd het recht van de gemeente om in-geval van herstelbare niet-nakoming alsnog nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Deze boete is dadelijk opeisbaar.

#### **Verklaring gemeente**

De verschenen persoon onder 1. genoemd, handelend als gemeld, thans als zaakwaarnemer de belangen van de gemeente Woerden waarnemend, verklaarde het bepaalde ten behoeve van de gemeente Woerden aan te nemen.

#### **KETTINGBEDING**

Voor de bijzondere bepalingen die voor het gekochte gelden wordt verwezen naar de anterieure overeenkomst met de gemeente Woerden, welke bepalingen mede ten behoeve van de gemeente Woerden aan de koper worden opgelegd, welke bepalingen de koper zal dienen na te komen, \*onder meer woordelijk luidende als volgt:

#### **A. Parkeerplaatsen en fietsenstalling**

1. *Ontwikkelaar realiseert voor eigen rekening en risico 114 parkeerplaatsen en draagt zorg voor vijf deelauto's. Gelijktijdig met oplevering van de eerste woning dienen de parkeerplaatsen te worden opgeleverd en beschikbaar te zijn voor de bewoners en bezoekers en dienen de deelauto's beschikbaar te zijn.*

*Ontwikkelaar realiseert voor eigen rekening en risico 234 fietsstallingsplaatsen voor bewoners van de appartementen; de bewoners van de eengezinswoningen hebben de fietsstallingsplaatsen in de eigen berging.*

*Voor de bezoekers realiseert Ontwikkelaar 44 fietsstallingsplaatsen.*

*De deelauto's dienen aangeboden te worden door een partij die zorg draagt voor toegankelijkheid van en diversiteit (groot/klein/elektrisch) in de deelauto's.*

*Partijen streven ernaar overeenstemming te bereiken over een regeling waarbij de vijf deelauto's aangeboden worden op een centrale collectieve plek in Nieuw-Middelland. In dat geval zorgt Gemeente tegen betaling door Ontwikkelaar voor de beschikbaarheid van parkeerplekken voor de vijf deelauto's. Dat kan in eerste instantie op maaiveld zijn, met in de toekomst mogelijk een plek in een collectieve parkeergarage indien de Gemeente daartoe besluit.*

*Ontwikkelaar draagt zorg voor de contractering van een aanbieder van de deelauto's, waarbij geldt dat de deelauto's door een ieder gebruikt kunnen worden en dus niet uitsluitend door de bewoners van het Project.*

*Indien niet tijdig overeenstemming wordt bereikt /gedurende de periode dat nog geen overeenstemming is bereikt over een regeling voor plaatsing van de deelauto's op een centrale plek in Nieuw -Middelland, wordt teruggevallen op de regel dat het gehele parkeerprogramma, inclusief bezoekersparkeren en de plaatsing van deelauto's plaatsvindt binnen het kostenverhaalsgebied en uit het zicht van de*

toekomstige openbare ruimte. In dit geval zullen de deelauto's geplaatst worden in de te realiseren garage met 114 parkeerplaatsen en uitsluitend door bewoners van het Project gebruikt kunnen worden.

2. Ontwikkelaar zal de parkeerrechten in de garage - tot een maximum van 102 parkeerrechten - op een evenwichtige manier aan de huurders en kopers toedelen in relatie tot de woningcategorieën en in lijn met de parkeeronderbouwning. Het realiseren en de wijze van gebruik van parkeerplekken dient dubbelgebruik te waarborgen. Dit betekent dat parkeerplaatsen niet aan bewoners toegewezen mogen worden en dat bewoners geen garantie op een parkeerplek hebben. Lid 3 van deze bepaling is hierop van toepassing. Gelet op het volgens de parkeeronderbouwning maatgevende moment voor bezoekersparkeren, dient de garage toegang te bieden aan in ieder geval 27 bezoekers.
3. Ontwikkelaar zal de eindgebruikers/bewoners in de verkoop/verhuurdocumentatie, voorafgaand aan het aangaan van een koopovereenkomst/huurovereenkomst, informeren over de wijze van gebruik van de parkeerplaatsen en deelauto's en op de hoogte stellen van het feit dat zij niet in aanmerking komen voor een parkeerontheffing of parkeervergunning voor parkeren in het openbaar gebied. Ontwikkelaar zal de eindgebruikers/bewoners in de verkoop/verhuurdocumentatie, voorafgaand aan het aangaan van een koopovereenkomst/huurovereenkomst, tevens op de hoogte stellen van het feit dat in de openbare ruimte geen parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Bij het niet opnemen van de in de vorige volzinnen bedoelde informatie in de verkoop/verhuurdocumentatie verbeurt de nalatige partij jegens de Gemeente een direct opeisbare boete van € 2.000,- per overtreding.
4. Ontwikkelaar verbindt zich jegens de Gemeente om bij wijze van kettingbeding de in lid 3 van dit artikel opgenomen verplichtingen en boetebeding bij elke gehele of gedeeltelijke Vervreemding van (onderdelen van) het Kostenverhaalsgebied aan de nieuwe eigenaar/gerechtigde of beperkte gerechtigde ten behoeve van de Gemeente op te leggen door deze bepalingen woordelijk in de betreffende akte op te nemen en die ten behoeve van de Gemeente aan te nemen, zulks op straffe van een direct opeisbare boete van €100.000,- per overtreding en per woning.

#### **B. Deelauto's en parkeerplaatsen**

- 1 a. Ontwikkelaar draagt op eigen kosten zorg voor de beschikbaarheid en instandhouding van het volgens artikel A.1. benodigde aantal deelauto's conform een operationeel werkend systeem, op basis van een door de Ontwikkelaar in samenspraak met de Gemeente goedgekeurd plan ten behoeve van de gerealiseerde woningen vanaf het moment dat de eerste woning binnen het Kostenverhaalsgebied bewoond wordt. Partijen streven ernaar overeenstemming te bereiken over een regeling waarbij

- de vijf deelauto's aangeboden worden op een centrale collectieve plek in Nieuw-Middelland. Indien niet tijdig overeenstemming wordt bereikt over een regeling voor plaatsing van de deelauto's op een centrale plek in Nieuw-Middelland, worden de deelauto's geplaatst op een daartoe aangewezen locatie binnen het Kostenverhaalsgebied. Ontwikkelaar is gehouden het deelautosysteem in stand te (doen) houden.
- b. Ontwikkelaar is verplicht de stallingplaats(en) voor auto's als zodanig in stand te houden. Het is niet toegestaan stallingsplaatsen voor auto's afzonderlijk van woningen (door) te verkopen.
2. Indien Ontwikkelaar woningen vervreemdt of daarop of op een deel daarvan een zakelijk genotsrecht verleent, is zij verplicht de verkrijger middels een kettingbeding in de leveringsakte te binden jegens de Gemeente aan de verplichtingen zoals bedoeld in lid B.1 van dit artikel.
  3. Bij overtreding van lid B.2 van dit artikel verbeurt Ontwikkelaar dan wel diens rechtverkrijgende, na voorafgaande schriftelijke ingebrekestelling, waarbij een redelijke termijn wordt gesteld om alsnog aan haar verplichtingen te voldoen, een direct opeisbare boete van €100.000,- per overtreding en per woning, bij aanhoudende of herhaalde tekortkoming meermaals op te leggen. Deze bepaling doet niet af aan de rechten die de Gemeente aan de wet kan ontlenen ter zake van niet-nakoming, die tot volledige schadevergoeding daaronder begrepen.
  4. Bij overtreding van enige verplichting uit hoofde van lid B.1 van dit artikel verbeurt Ontwikkelaar dan wel diens rechtverkrijgende een onmiddellijk opeisbare boete van € 1000,- per deelauto per maand gedurende welke de overtreding heeft voortgeduurd met een maximum van € 50.000,- per deelauto, te voldoen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente, onverlet de rechten die de Gemeente aan de wet kan ontlenen ter zake van niet-nakoming die tot volledige schadevergoeding daaronder begrepen.
  5. Artikel B.1.a kan vervallen indien voor het woongebied Middelland een vervangende regeling met betrekking tot deelauto's vastgesteld wordt, waarbij Ontwikkelaar op voorhand gebonden is aan die regeling en die regeling in de plaats treedt en ingelezen moet worden in artikel B.1.a.

#### **Gemeenschappelijke buitenruimte**

In het Kostenverhaalsgebied zal door de verkoper Gemeenschappelijke buitenruimte worden aangelegd. De Gemeenschappelijke buitenruimte blijft na aanleg particulier eigendom en zal niet worden overgedragen aan de Gemeente. Het beheer en onderhoud van de Gemeenschappelijke buitenruimte komt voor rekening en risico van de verkoper danwel haar rechtsopvolger(s). De verkoper dan wel haar rechtsopvolger(s) zijn verplicht de Gemeenschappelijke buitenruimte in goede staat te onderhouden, in stand en openbaar toegankelijk voor derden te houden. De Gemeenschappelijke buitenruimte zal niet openbaar zijn in de zin van de Wegenwet. Verkoper danwel haar rechtsopvolgers)

*dient dit duidelijk kenbaar te maken naar derden. De verplichtingen uit dit artikel dienen door middel van een kettingbeding blijvend te worden opgenomen in de akte van levering tussen Verkoper en haar rechtsopvolger(s). Van dit artikel kan slechts worden afgeweken na schriftelijke toestemming van het College.*

#### **Verklaring gemeente**

De verschenen persoon onder 1. genoemd, handelend als gemeld, thans als zaakwaarnemer de belangen van de gemeente Woerden waarnemend, verklaarde het bepaalde ten behoeve van de gemeente Woerden aan te nemen.

#### **\*\*Keuze bij onderappartement A2 met huurovereenkomst Klimaatgarant**

##### **OPSTALRECHT KLIMAATGARANT**

Voor wat betreft het recht van opstal terzake het gekochte wordt verwezen naar de akte van vestiging recht van opstal op \*\*\* verleden voor \*mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven, notaris te Woerden, waarvan een afschrift is ingeschreven bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op \*\* in register Hypotheken 4 deel \*\* nummer \*, met de daarin vastgestelde bepalingen van opstalrecht, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

*\*\* volgt opstalbepalingen \*\**

##### **\*KETTINGBEDING**

###### Splitsingsakte woonappartementen

Voor wat betreft bijzondere bepalingen terzake het gekochte wordt tevens verwezen naar voormelde akte van \*(onder)\*splitsing van het gekochte met het daarin vastgestelde modelreglement, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

*\*\* over te nemen/citeren uit splitsingsakte(n) \**

##### **BEKENDE ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot de in de splitsing betrokken grondpercelen \*voor zover afkomstig uit het perceel 8830 wordt verwezen naar een akte van levering op twee oktober tweeduizend vierentwintig (02-10-2024) verleden voor de te Woerden gevestigde notaris mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, op twee oktober tweeduizend vierentwintig (02-10-2024) in register Hypotheken 4, deel 89617 nummer 99. In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

*" 6.3 verontreiniging en bodemkwaliteit / beding met kwalitatieve werking  
Met het oog op mogelijke verontreiniging wordt verwezen naar hetgeen partijen zijn overeengekomen in hoofdstuk 9 van de koopovereenkomst luidende als volgt:  
"9.5.Koper aanvaardt de milieukundige toestand van het Verkochte, daaronder in dit*

- artikel steeds begrepen de tot het Verkochte behorende grond, het grondwater en de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende of andere schadelijke stoffen, ondergrondse tanks en alle gevolgen van die milieukundige toestand,
- 9.6. In de Akte van Levering zal worden bepaald dat mocht blijken dat die milieukundige toestand een andere is dan die Koper voor ogen staat dit nimmer aanleiding zal zijn tot ontbinding van de Overeenkomst en/of de Akte van Levering, tot betaling van enige schadevergoeding, tot enigerlei verrekening, of tot welke aanspraak jegens Verkoper ook. In de Akte van Levering zal Koper Verkoper voorts vrijwaren voor alle aanspraken, hoe ook genaamd, van derden, daaronder begrepen de bevoegde overheidsinstanties en/of andere publiekrechtelijke organen, ter zake van de milieukundige toestand van het Verkochte.
- 9.7. Partijen komen overeen dat de in Artikel 9.6 opgenomen verplichtingen zullen overgaan op de rechtsopvolgers van Koper. In de Akte van Levering zal dienaangaande een kwalitatieve verplichting worden opgenomen en worden bepaald dat voor zover deze verplichtingen niet als kwalitatieve verplichtingen kunnen worden gekwalificeerd, daaraan een kettingbeding met een boete ter hoogte van tien procent (10 %) van de Koopprijs wordt verbonden en waarin Koper zal worden verplicht dezelfde verplichtingen aan diens rechtsopvolgers op te leggen."

Kwalitatieve verplichting

Ter uitvoering van hetgeen verkoper en koper in de tussen hen gesloten koopovereenkomst zijn overeengekomen, dient dit beding met kwalitatieve werking als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek te worden opgelegd en aangenomen, waartoe zij hierbij overgaan.

Werking van de kwalitatieve bedingen

De hierboven omschreven kwalitatieve verplichtingen zullen overgaan op al diegenen die het betreffende registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

Diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen, zijn eveneens aan bovenomschreven kwalitatieve verplichtingen gebonden.

De rechten die tegenover bovenomschreven kwalitatieve verplichtingen staan, dienen als kwalitatieve rechten te worden beschouwd en gaan mitsdien over op de rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel.

Voormelde bepalingen dienen aan de rechtsopvolgers onder bijzondere titel en aan gebruikers kenbaar te worden gemaakt, alsmede deze bepalingen in de akte van overdracht op te nemen.

Handhaving verplichtingen om te doen in kwalitatieve bedingen middels kettingbeding

Voor zover kwalitatieve verplichtingen een verplichting om te "doen" inhouden, gelden die verplichtingen als kettingbeding, zodat een ieder, op wie de verplichtingen tot een "doen" rusten, verplicht is deze verplichtingen op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel en aan te nemen ten behoeve van de gerechtigde(n) tot het kwalitatief beding.

Boetebeding bij niet-nakoming van verplichtingen

Bij niet-nakoming van de verplichtingen om te doen in voormelde kwalitatieve beding is door de nalatige partij aan verkoper een boete verschuldigd van tien procent (10 %) van de koopprijs bij niet nakoming van zijn verplichtingen."

**6.4 juridische staat**

Verkoper levert het gekochte vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan, maar met alle erfdiensbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het gekochte, alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek.

erfdienstbaarheden en bijzondere verplichtingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het gekochte wordt verwezen naar de hiervoor onder D vermelde akte van levering (deel 58914 nummer 112).

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

" verklaringen van de verkoper in verband met verontreiniging.

Kettingbeding.

Artikel 6."

< enzovoorts >

2. Wat de milieukundige toestand van de bodem betreft komen de koper geen andere aanspraken jegens de verkoper toe, dan de waarvan de verkoper zich op grond van de wet niet kan vrijwaren. De koper zal de verkoper nimmer aanspreken wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad of anderszins indien mocht blijken dat het verkochte in zodanige mate is verontreinigd, dat deze verontreiniging aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen en de koper vrijwaart de verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden terzake.

Kettingbeding

Partijen komen overeen dat de koper verplicht is de in dit lid 2 aan de koper opgelegde verplichtingen en bepalingen en de eventuele bijzondere bepalingen gesteld ter aanvulling of wijziging daarvan op straffe van een direct opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00) bij elke verdere overdracht van het verkochte of van vestiging van zakelijke rechten daarop – daaronder begrepen inbreng in een vennootschap en

verdeling en levering - op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom van het verkochte en tevens, op straffe van een gelijke boete, die rechtsopvolgers te verplichten in de van die overdracht of vestiging op te maken akte(n) een bepaling op te nemen, waarbij de verkrijger zich bij verdere overdracht op gelijke wijze tot het opleggen van de hiervoor genoemde verplichtingen en boetebepalingen ten behoeve van De Houttuin B.V. verbindt. "

< enzovoorts>

" **BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN/BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Ten deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de akte van levering, op twintig april tweeduizend zes verleden voor Mr B.W.M. Waaijer, notaris te Amsterdam, waarvan een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op eenentwintig april tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 13467 nummer 75, waarin onder meer het volgende voorkomt, volgens voormelde titel van aankomst woordelijk luidende:

"Ten aanzien van bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het verkochte II (hiervoor aangeduid als registergoed 2) wordt ten deze verwezen naar voormelde aankomsttitel waar in woordelijk staat vermeld:

- f. de eventuele overtollige grond van het bouwterrein moet om niet aan de verkoopster worden afgestaan en op een terrein, gelegen op een afstand van ten hoogste duizend meter van het bouwterrein nader door de directeur van Gemeentewerken Woerden aan te wijzen, worden gestort en aldaar geëgaliseerd;
- g. de eventuele ophoging van het bouwterrein dient te geschieden met zand of een ander door Burgemeester en Wethouders der Gemeente Woerden goed te keuren ophogingsmateriaal, behalve voor gedeelten, welke voor tuin zijn bestemd, voor welke gedeelten de bovenste laag uit tuinaarde moet bestaan;
- h. de afscheidingen langs gemeenteterrein komen geheel voor rekening van de koopster en moeten ten genoegen van Burgemeester en Wethouders der Gemeente Woerden worden gemaakt en onderhouden door de koopster of diens rechtverkrijgende(n);
- i. het terrein voorzover het niet bebouwd wordt, mag niet als opslagplaats gebezigd worden, zonder schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders der Gemeente Woerden;
- j. het terrein moet binnen twee jaar na heden zijn bebouwd overeenkomstig een door Burgemeester en Wethouders der Gemeente Woerden goed te keuren bouwplan;
- k. bij niet-nakoming der voorwaarde sub j. genoemd ontvangt de verkoopster

- zonder enige ingebrekestelling van de koopster de vrije eigendom en ———  
beschikking over het terrein terug, tegen terugbetaling van vijf en zeventig  
procent der gestorte koopsom; ———
- l.* de koopster mag het gekochte niet aan derden verkopen dan na het ———  
overeenkomstig de voorwaarde sub *j.* te hebben bebouwd of na twee ———  
maanden na de verkoopster schriftelijk te hebben aangeboden het perceel —  
voor de koopprijs verminderd met tien procent terug te nemen, in welk —  
laatste geval de kosten van overdracht komen van hem, die het perceel aan  
de verkoopster aanbiedt; ———
- enzovoorts. ———
- n.* door Burgemeester en Wethouders der Gemeente Woerden kunnen nadere-  
voorwaarden worden gesteld; ———
- o.* bij niet-nakoming der voorwaarden sub *f, g, h, i, l* en *n* verbeurt de koopster  
aan de Gemeente Woerden een boete van twintig procent van de koopsom;
- p.* deze boete zal moeten worden voldaan binnen twee maanden na ———  
ontvangst van een aanschrijving van Burgemeester en Wethouders der —  
Gemeente Woerden tot betaling zonder enige gerechtelijke —  
ingebrekestelling, zijnde de koopster of diens rechtverkrijgende(n) —  
eenvoudig in gebreke gesteld, door het schrijven van Burgemeester en —  
Wethouders der Gemeente Woerden; ———
- q.* de boete is niet verschuldigd, indien op verzoek binnen die twee maanden —  
te doen, de Kantonrechter in het Kanton waaronder Woerden ressorteert —  
mocht beslissen dan wel aan de gestelde voorwaarden is voldaan. ———
- r.* partijen verklaren zich bij de uitspraak van de Kantonrechter te zullen —  
neerleggen, terwijl de koopster of diens rechtverkrijgende(n) door niet of —  
niettijdig het sub *q.* bedoelde verzoek te doen, de aanschrijving van —  
Burgemeester en Wethouders der Gemeente Woerden als juist erkent en —  
zich verplicht de boete te voldoen; ———
- s.* de op de uitspraak van de Kantonrechter vallende kosten worden door de —  
in het ongelijk gestelde partij gedragen; ———
- t.* de koopster verplicht zich, op straffe van een boete van twintig procent —  
van de koopsom bij eventuele overdracht van de eigendom aan de —  
verkrijger de verplichtingen en bepalingen sub *f.* tot en met *j.k.l.* en *n.* tot —  
en met *t.* Op straffe van een gelijke boete verbindt de koopster zich tevens —  
in de van deze overdracht op te maken akte een bepaling op te nemen, —  
waarbij de verkrijger zich bij verdere overdracht op gelijke wijze tot het —  
opleggen van de hiervoor genoemde verplichtingen en boetebepalingen —  
ten behoeve der Gemeente Woerden verbindt. ———
- enzovoorts. ———
- Op de onderhavige verkoop van gemeentezijde van toepassing de "Algemene —

Voorwaarden voor de verkoop van Gemeentegronden", als vastgesteld op dertig januari negentienhonderd negen en zestig in de vergadering der Raad van de gemeente Woerden.

Van gemelde bepalingen worden aan de stichting met name opgelegd de navolgende bepalingen:

- c. de eventuele overtollige grond van het bouwterrein moet om niet aan de gemeente worden afgestaan en op een terrein, gelegen op een afstand van ten hoogste een kilometer van het bouwterrein nader door de directeur van gemeentewerken aan te wijzen, worden gestort en aldaar geëgaliseerd.
  - d. De eventuele ophoging van het bouwterrein dient te geschieden met zand of een ander door Burgemeester en Wethouders goed te keuren ophogingsmateriaal, behalve voor gedeelten, welke voor tuin zijn bestemd, voor welke gedeelten de bovenste laag uit tuinaarde moet bestaan.
  - e. De afscheidingen langs gemeenteterrein komen geheel voor rekening van de koper en moeten ten genoegen van Burgemeester en wethouders worden gemaakt en onderhouden door de koper of diens rechtverkrijgende(n).
  - f. Het terrein voor zover het niet bebouwd wordt mag niet als opslagplaats gebezigd worden, zonder schriftelijke toestemming van Burgemeester en wethouders.
  - g. het terrein moet binnen twee jaar na dagtekening der transportakte zijn bebouwd overeenkomstig een door Burgemeester en Wethouders goed te keuren bouwplan.
- enzovoorts.
- n. Bij niet-nakoming der voorwaarde sub g. genoemd, ontvangt de gemeente zonder enige ingebrekestelling van de koper de vrije eigendom en beschikking over het terrein terug, tegen terugbetaling van vijf en zeventig procent (75%) der gestorte koopsom.
  - o. de koper mag het gekochte niet aan derden verkopen dan na het overeenkomstig de voorwaarden sub g. te hebben bebouwd of na twee maanden na de gemeente schriftelijk te hebben aangeboden, het perceel voor de koopprijs, verminderd met tien procent (10%) terug te nemen, in welk laatste geval de kosten van overdracht komen voor rekening van hem die het perceel aan de gemeente aanbiedt.
- enzovoorts.
- q. door Burgemeester en Wethouders kunnen nadere voorwaarden worden gesteld.
  - r. Bij niet-nakoming der voorwaarden sub c., d., e., f., o. en q. verbeurt de koper aan de gemeente een boete van twintig procent (20%) van de koopsom.

- s. Deze boete zal moeten worden voldaan binnen twee maanden na ontvangst van een aanschrijving van Burgemeester en Wethouders tot betaling zonder enige gerechtelijke ingebrekestelling, zijnde de koper of diens rechtverkrijgende(n) eenvoudig in gebreke gesteld door het schrijven van Burgemeester en wethouders.
- t. De boete is niet verschuldigd, indien op verzoek binnen die twee maanden te doen, de kantonrechter in het kanton waaronder Woerden ressorteert, mocht beslissen dan wel aan de gestelde voorwaarden is voldaan.
- u. Partijen verklaren zich bij de uitspraak van de kantonrechter te zullen neerleggen, terwijl de koper of diens rechtverkrijgende(n) door niet of niet-tijdig het sub t. bedoelde verzoek te doen, de aanschrijving van Burgemeester en wethouders als juist erkent en zich verplicht de boete te voldoen.
- v. De op de uitspraak van de kantonrechter vallende kosten worden door de in het ongelijk gestelde partij gedragen.
- w. De koper verplicht zich, op straffe van een boete van twintig procent (20%) van de koopsom bij eventuele overdracht van de eigendom aan de verkrijger de verplichtingen en bepalingen op te leggen als omschreven in de bepalingen sub c. tot en met g., n., o. en q. tot en met w. Op straffe van gelijke boete verbindt de koper zich tevens in de van deze overdracht op te maken boete een bepaling op te nemen, waarbij de verkrijger zich bij verdere overdracht op gelijke wijze tot het opleggen van de hiervoor genoemde verplichtingen en boetebepalingen ten behoeve der gemeente verbindt.

enzovoorts.

De komparant sub 1 verklaarde voorts, handelend als gemeld, dat op de strook grond, nader aangegeven op de tekening met een gele kleur, zal om niet een zakelijk recht worden gevestigd voor het aanbrengen, gebruiken en onderhouden van kabels en leidingen ten behoeve van door het College van Burgemeester en wethouders aan te wijzen nutsbedrijven.

Op de strook grond, nader aangegeven op de tekening met een blauwe omlijning, gelegen op bij de stichting reeds in eigendom zijnde grond, zal om niet een zakelijk recht worden gevestigd voor het hebben, gebruiken en onderhouden van een gemeentelijke rioolleiding.

Ter plaatse van deze stroken grond mag geen diepwortelende beplanting worden aangebracht;

Ook zal ter plaatse geen gesloten verharding mogen worden toegepast; Welke verplichtingen de komparant sub 3 namens zijn lastgever verklaarde te aanvaarden."

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet

*opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. — Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden — die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen. ”: —————*

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot de in de splitsing betrokken ————— grondpercelen \*voor zover afkomstig uit het perceel 4231 wordt verwezen naar een akte van levering op vijftieng oktober tweeduizend vierentwintig (25-10-2024) ————— verleden voor de te Woerden gevestigde notaris mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven, de ————— ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op achtentwintig oktober tweeduizend vierentwintig (28-10-2024), in register ————— Hypotheken 4, deel 89763 nummer 178, aangevuld met een inschrijving op tien januari tweeduizend vijftieng (10-01-2025) in register Hypotheken 4, deel 90347 nummer 13. —————

*” erfdienstbaarheden en bijzondere verplichtingen —————*

*Verkoper levert het gekochte met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als ————— die ten laste van het gekochte, alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle ————— kwalitatieve rechten en verplichtingen bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 ————— Burgerlijk Wetboek. —————*

*Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen ————— en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het gekochte wordt ————— verwezen naar de hiervoor onder 4 vermelde akte van levering op zeventien ————— november tweeduizend eenentwintig (17-11-2021) verleden voor een waarnemer ————— van voornoemde notaris mr. B.G.T.J. Colaris te Woerden, van welke akte een ————— afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zeventien ————— november tweeduizend eenentwintig (17-11-2021), in register Onroerende Zaken ————— Hypotheken 4, deel 82602, nummer 30 en waarin woordelijk is vermeld: —————*

*” Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, ————— kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het ————— gekochte wordt verwezen naar de hiervoor onder 4 vermelde akte van levering ————— op eenendertig december tweeduizend vijf (31-12-2005) verleden voor mr. G.J. ————— Schrama, destijds notaris te Sassenheim. Een afschrift van deze akte is ————— ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Utrecht op drie ————— januari tweeduizend zes (03-01-2006), in register Onroerende Zaken ————— Hypotheken 4, deel 13416, nummer 5. —————*

*In die akte is onder meer woordelijk vermeld: —————*

*” Voor bestaande erfdienstbaarheden wordt ten deze verwezen naar voormelde ————— titel van aankomst (deel 6682 nummer 8 vestiging 's-Gravenhage), waarin ————— onder meer woordelijk staat vermeld: —————*

*” 8. De strook grond, gelegen buiten de rooilijn, ter plaatse dient door en voor ————— rekening van de koopster van een beplanting te worden voorzien en —————*

onderhouden ten genoegen van Burgemeester en wethouders van de gemeente Woerden.

9. Bij eventuele vervreemding (erfrechtelijke beschikking bij legaat of last daaronder mede begrepen) van het bij deze akte verkochte (of een deel daarvan) moet, voor zover deze dan nog toepassing kan vinden, de bepaling sub 8 dezer akte, alsmede dit beding sub 9 aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente Woerden worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van overdracht (of vestiging van een zakelijk genotsrecht) woordelijk worden opgenomen en in elke verdere akte van overdracht (of vestiging zakelijk genotsrecht) zulks op verbeurte door de koopster en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimt aldus op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen van een onmiddellijk opeisbare boete van tienduizend gulden (f.10.000,00) ten behoeve van de Gemeente Woerden."

De koper verklaarde zich te verbinden tot nakoming van voormelde verplichtingen en om bij overdracht van het onderhavige perceel of enig deel daarvan die verplichtingen aan zijn rechtsopvolgers te zullen opleggen, welke verbintenissen van de koper door de comparant sub 1 als mondeling gevolmachtigde van de gerechtigden, van welke volmacht mij, notaris, genoegzaam is gebleken, ten behoeve van de gerechtigden worden aangenomen.

#### **Algemene voorwaarden**

Op voormeld registergoed zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de verkoop van gemeentegrond, vastgesteld door de raad van de gemeente woerden op dertig januari negentienhonderd negenenzestig, en opgenomen in een akte op twintig augustus negentienhonderd zeventig, verleden voor genoemde notaris De Jong, per afschrift overgeschreven ten voormaligen kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers te Leiden (thans Zoetermeer), in register Hypotheken 4, op achtentwintig augustus negentienhonderd zeventig, in deel 2155 nummer 61, alles voor zover deze voorwaarden thans nog toepassing kunnen vinden. De koper verklaarde voor heden een exemplaar van voormelde algemene voorwaarden te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan bekend te zijn en deze voorwaarden te beschouwen als woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken.

De koper verklaarde zich te verbinden tot nakoming van voormelde verplichtingen en om bij overdracht van het onderhavige perceel of enig deel daarvan die verplichtingen aan zijn rechtsopvolgers te zullen opleggen, welke verbintenissen van de koper door de comparant sub 1 als mondeling

*gevolmachtigde van de gerechtigden, van welke volmacht mij, notaris, —  
genoegzaam is gebleken, ten behoeve van de gerechtigden worden —  
aangenomen." —*

***Aanvaarding*** —

*Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. —  
Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden —  
die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen. "* —

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen. —

\*

**AANVAARDING DOOR KOPER** —

Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan verkoper verplicht is deze aan koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze aan koper opgelegd. —

Koper aanvaardt deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze uitdrukkelijk. —  
Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij deze uitdrukkelijk door verkoper bedongen en door verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard. —

**SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN** —

Bij voormelde akte\*<sup>n</sup> van splitsing in appartementsrechten \*is/zijn de vereniging\*<sup>en</sup> van eigenaars opgericht: —

- bij akte van (hoofd)splitsing: : \*\*.  
De vereniging is gevestigd in Woerden, doch kan elders kantoor houden. —

**\*\*Opnemen bij appartementen A2** —

- voor wat betreft de ondersplitsing: \*\*. —  
De vereniging is gevestigd in Woerden, doch kan elders kantoor houden.\* —

en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld. —

**Lidmaatschap, statuten en reglementen** —

Koper is ermee bekend dat hij op grond van zijn verkrijging van het gekochte van rechtswege lid wordt van de hiervoor vermelde vereniging van eigenaars. —

Hij is er verder mee bekend dat hij verplicht is tot nakoming van de bepalingen van de statuten van die vereniging, de bepalingen van het reglement van splitsing, voor zover vastgesteld de bepalingen van het huishoudelijk reglement en van de door de vereniging genomen besluiten. —

Verkoper heeft koper daarover naar vermogen geïnformeerd terwijl koper de gelegenheid heeft gehad van de inhoud van de betreffende stukken kennis te nemen. —

Aan mij, notaris wordt toestemming gegeven om, als daarom wordt verzocht, een kopie, afschrift of uittreksel van deze akte rechtstreeks af te geven aan het bestuur of de administratief beheerder van de vereniging van eigenaars.

#### **Verklaringen bestuur vereniging van eigenaars**

Omdat de vereniging van eigenaars nog niet actief is, er nog geen voorschotbijdrage is vastgesteld en er nog geen reserve- en onderhoudsfonds is, wordt aan deze akte geen verklaring vastgemaakt zoals bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek, die inhoudt een opgave van de door verkoper aan de vereniging verschuldigde bijdragen, de schulden als bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek, een opgave van de omvang van het reservefonds van de vereniging als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 Burgerlijk Wetboek en de schulden van de vereniging.

#### **Bijdrage servicekosten**

De koper is per heden wel een eerste bijdrage groot driehonderd euro (€ 300,00) verschuldigd aan de vereniging van eigenaars "*VvE Het Molenkwartier \*hoofdsplitsing\* of \*A2\**".

Gemelde eerste bijdrage zal onder berusting van mij, notaris, blijven totdat de betreffende verenigingen een bankrekening hebben geopend.

#### **Toestemming vereniging (ballotage)**

De levering van het gekochte is op grond van de statuten of het reglement van splitsing niet afhankelijk gesteld van de toestemming van de vereniging van eigenaars.

#### **VOLMACHT SPLITSINGSAKTE**

De koper verklaarde bij deze onherroepelijk volmacht te geven aan het bestuur van genoemde verenigingen van eigenaars, met de macht van substitutie, speciaal om voor en namens de koper te verschijnen bij een akte, waarbij de bij gemelde akte(n) van splitsing in appartementsrechten vastgestelde splitsingsreglement zonodig aangevuld of gewijzigd zal worden, teneinde dit reglement aan te passen aan de feitelijke situatie, dan wel een akte tot het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van de appartementsrechten en/of het gebouw, als vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie, zulks onder de volgende voorwaarden:

- a. Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal gedurende de bouw en tot maximaal twee jaren na oplevering van het appartementencomplex door het bestuur schriftelijk aan de eigenaars moeten worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast.
- b. Indien het privé-gedeelte van de koper door de voorgenomen aanpassing van het reglement wijziging ondergaat, zal door de koper een afzonderlijke volmacht moeten worden verstrekt.
- c. Gemelde onherroepelijke volmacht vervalt uiterlijk twee jaren na oplevering van het appartementencomplex waarvan het gekochte deel uitmaakt.

## **WONINGBORG-GARANTIE**

Het gekochte maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V. geregistreerd project en is ingeschreven onder planregistratienummer \*W-2025-03918-A003.

Koper heeft het Woningborg-certificaat ontvangen.

## **SLOTBEPALINGEN**

### **Fiscale verklaring**

Het gekochte is een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1 Wet op de omzetbelasting 1968. Er wordt daarom omzetbelasting geheven vanwege de levering van het gekochte. Het gekochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Partijen verklaren hierbij een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer.

### **Doorhaling**

Partijen verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, 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 afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht in te schrijven in de openbare registers van het kadaster.

In verband met de vrijwaringverplichting van verkoper ten opzichte van koper voor hypotheken aanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheken.

### **Volmacht rectificatie**

Partijen verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers op het kantoor van de notaris genoemd in het hoofd van deze akte, dan wel haar waarnemer(s) of ambtsopvolger(s), om namens hen te verschijnen in een akte van rectificatie als de in deze akte \* alsmede de mede op heden voor mij, notaris te verlijden hypotheekakte met het hierbij gekochte als onderpand \* vermelde kadastrale omschrijving niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie, als de dagtekening van de akte of het daarin vermelde tijdstip van ondertekening kennelijk onjuist is en/of als de in de akte vermelde personalia van partijen niet volledig juist zijn.

### **Woonplaats- en forumkeuze**

Partijen 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 koopovereenkomsten ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

## **SLOT**

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. \_\_\_\_\_  
WAARVAN AKTE is verleden te Woerden op de datum als in het hoofd van deze akte \_\_\_\_\_  
vermeld. \_\_\_\_\_  
Na zakelijke opgave van en toelichting op de inhoud van deze akte aan de verschenen \_\_\_\_\_  
personen hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben \_\_\_\_\_  
kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. \_\_\_\_\_  
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, \_\_\_\_\_  
notaris, ondertekend om \* uur en \* minuten. \_\_\_\_\_

Concept