

AKTE VAN LEVERING
Project Wheerlicht te Purmerend

*[62000136/03]

Op * tweeduizend eenentwintig verschijnen voor mij, *, notaris te *:

(1) *
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van
Synchroon B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te Utrecht en met adres: Stadsplateau 14, 3521 AZ Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24437966 (de "**Verkoper**");

(2) *
(*tezamen: de "**Koper**");
(de Verkoper en de Koper tezamen: "**Partijen**").

De verschijnende personen, handelend als gemeld,

OVERWEGENDE

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

(2) Blijkens een aannemingsovereenkomst gedateerd op * (de "**Aannemingsovereenkomst**") heeft HSB Bouw B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met zetel te Volendam en met adres: Slobbeland 10, 1131 AB Volendam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 36004923 (de "**Ondernemer**"), zich jegens de Koper verplicht tot (af)bouw van de daarin omschreven opstallen.

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

(B) De Overeenkomst heeft betrekking op:
***VERKOCHTE OVERNEMEN UIT KOOPOVEREENKOMST CONFORM OMSCHRIJVING SPLITSINGSAKTE**

***A1 t/m A52 (woningen met bergingen)**

*. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op *[de begane grond] *[de * etage] van het Gebouw, met een bijbehorende berging op de begane grond van het Gebouw, plaatselijk bekend als Churchillhof * te Purmerend, kadastraal bekend **gemeente Purmerend, sectie D, complexaanduiding *A, appartementsindex ***;

uitmakende het */zevenduizend zevenhonderd negenenzestigste (*7.769) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het perceel onbebouwde grond en het perceel bebouwde grond met de daarop gesitueerde opstallen met verder aan- en toebehoren, gelegen in de wijk Wheermolen, nabij de Churchillaan en de Hannie Schaftstraat te Purmerend, plaatselijk bekend als Churchillhof 1 tot en met 54 te Purmerend, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie D, nummers:

- 5176, groot tweehonderddrieënveertig vierkante meter (243 m²);
- 8005, ongeveer groot eenduizend zes vierkante meter (1.006 m²);
- 8001, ongeveer groot zeven vierkante meter (7 m²);
- 8002, ongeveer groot tweeduizend zeshonderd een vierkante meter (2.601 m²);

(de "**Grond**"), op welke Grond een gebouw zal worden gerealiseerd bestaande uit commerciële ruimten, woningen, bergingen en een parkeergarage met verder aan- en toebehoren (het "**Gebouw**");

***A55 t/m A100 (parkeerplaatsen in gebouw)**

- *. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk genummerd als P*, gelegen nabij de Churchillhof te Purmerend, kadastraal bekend **gemeente Purmerend, sectie D, complexaanduiding *A, appartementsindex ***; uitmakende het */zevenduizend zevenhonderd negenenzestigste (*7.769) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

***A101 t/m A117 (parkeerplaatsen buiten)**

- *. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op het binnenterrein naast het Gebouw, plaatselijk genummerd als P*, gelegen nabij de Churchillhof te Purmerend, kadastraal bekend **gemeente Purmerend, sectie D, complexaanduiding *A, appartementsindex ***; uitmakende het */zevenduizend zevenhonderd negenenzestigste (*7.769) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

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

- (C) De Verkoper heeft voormelde gemeenschap verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf februari tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 4, deel 80562 nummer 200, van een afschrift van een akte van levering, op vijf februari tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. J. Kampherbeek, toegevoegd notaris te Amsterdam en bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. I.M.B. Balvert (de "**Eigendomstitel**").

Vervolgens is het Verkochte aan de Verkoper toegeedeeld op basis van de hierna genoemde splitsingsakte.

- (D) Partijen constateren dat ten aanzien van de Grond voor wat betreft voormelde percelen met kadastrale nummers 8001, 8002 en 8005 voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn vastgesteld door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. De opgenomen maat is derhalve voorlopig, waarmee Partijen uitdrukkelijk bekend zijn. De definitieve perceelsvorming zal nog door het kadaster geschieden.
- (E) Ingevolge de Koopovereenkomst is de Verkoper gehouden het Verkochte aan de Koper te leveren, welke levering geschiedt onder de voorwaarden en bepalingen als in deze akte vermeld.

VERKLAREN

Artikel 1. Levering

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

Artikel 2. Koopprijs, aanneemsom en kwijting

- 2.1 (a) Blijkens de Koopovereenkomst bedraagt de koopprijs voor het Verkochte * inclusief omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting (de "**Koopprijs**").
- (b) Blijkens de Aannemingsovereenkomst bedraagt de aanneemsom * inclusief omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting (de "**Aanneemsom**").
- 2.2 De Koopprijs tezamen met de (eventueel) tot heden verschuldigde rente is door de Koper betaald door storting op een van de kwaliteitsrekeningen van de notarissen van Holtman Notarissen. De Verkoper verleent de Koper kwijting voor de betaling van de Koopprijs.
- 2.3 *NADER UITWERKEN AFHANKELIJK OF TERMIJNEN ZIJN VERVALLEN
- Een gedeelte van de Aanneemsom ad * tezamen met de (eventueel) tot heden verschuldigde rente is door de Koper betaald door storting op een van de kwaliteitsrekeningen van de notarissen van Holtman Notarissen. De Verkoper verleent namens de Ondernemer aan de Koper kwijting voor de betaling van voormeld gedeelte van de Aanneemsom.
- De Koper verbindt zich hierbij de *resterende termijnen van de Aanneemsom stipt op de vervaldagen aan de Ondernemer te voldoen.
- 2.4 De Verkoper *respectievelijk de Ondernemer hebben jegens ondergetekende notaris pas recht op uitbetaling van (het hem toekomende gedeelte van) de Koopprijs *respectievelijk de Aanneemsom, zodra ondergetekende notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de overdracht van het Verkochte hypotheek- en beslagvrij is geschied. De Verkoper *en de Ondernemer *is/zijn ermee bekend dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het

ondertekenen van deze akte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

Artikel 3. Kosten

De notariële kosten en het kadastrale recht wegens juridische levering van het Verkochte en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de Verkoper. De (eventuele) verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van de Verkoper.

Artikel 4. Bepalingen

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

- 4.1 De Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.
- 4.2 De Verkoper is verplicht aan de Koper een appartementsrecht te leveren, dat onvoorwaardelijk zijn en niet bezwaard zijn met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan.
- 4.3 Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van voormelde gemeenschap en/of omvang/grootte van het Verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake. Een afwijking van een vermeld breukdeel ten opzichte van de feitelijke gebruiksoppervlakte na oplevering van het Verkochte, kunnen geen aanleiding geven tot aanpassing van de hierna genoemde splitsingsakte.
- 4.4 Het Verkochte kan door de Koper eerst in eigen gebruik worden aanvaard bij de oplevering ter bewoning van de hiervoor bedoelde opstallen met verder aanbehoren, mits de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de Aannemingsovereenkomst jegens de Ondernemer is nagekomen en bovendien na ondertekening door of namens de Ondernemer en de Koper van een rapport van eventuele gebreken en tekortkomingen en nadat de sleutels ter beschikking zijn gesteld, een en ander zoals nader in de Aannemingsovereenkomst is vermeld.
- 4.5 Gedurende de (af)bouw zijn de opstallen voor risico van de Ondernemer. De Ondernemer is op grond van de Aannemingsovereenkomst verplicht de opstallen tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden.
- 4.6 De voor de bouw van het Verkochte vereiste omgevingsvergunning onderdeel bouwen is verleend en inmiddels onherroepelijk geworden op zeventien januari tweeduizend twintig daar geen bezwaren zijn ingediend binnen de daarvoor gelden termijnen.
- 4.7 De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van de Koper.
- 4.8 Alle aanspraken die de Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, alsmede de rechten uit eventuele premiereregelingen en

garantiecificaten gaan over op de Koper op het moment van de oplevering van het Verkochte conform het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek en voor zover deze aanspraken overdraagbaar zijn levert de Verkoper hierbij deze aanspraken aan de Koper onder de opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, die deze aanvaardt, zonder dat de Verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. De Koper is vanaf het moment van oplevering van het Verkochte bevoegd om vorenstaande levering te bewerkstelligen door deze aan betrokkenen mede te delen.

- 4.9 Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken en voor zover daaraan nog geen uitvoering is gegeven, blijft tussen Partijen van kracht hetgeen in de Overeenkomst is bepaald.
- 4.10 Partijen kunnen zich ter zake de Overeenkomst en de onderhavige levering niet meer op een ontbindende voorwaarde beroepen, terwijl de in de Overeenkomst genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.

Artikel 5. Omschrijving bijzondere lasten en beperkingen

Met betrekking tot bekende bijzondere lasten en beperkingen van het Verkochte wordt te dezen verwezen naar de Eigendomstitel, waarin woordelijk staat vermeld:

"Artikel 5. Bijzondere lasten en beperkingen

De onder C. genoemde verkrijgingstitels van de Verkoper melden geen bijzondere lasten en beperkingen, en deze zijn evenmin aan de Verkoper bekend.

Artikel 6. Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Verkochte, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in de Basisregistratie Kadaster en de Landelijke Voorziening staan vermeld,

behoudens ten aanzien van de percelen met kadastrale nummers 8001 en 8002 de aantekening Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming, ten behoeve van de Provincie Noord-Holland, ontleend aan de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op elf februari tweeduizend negentien in register Hypotheken 4, deel 74894 nummer 75, welke aantekening gelet op de tekening behorende bij voormelde inschrijving geen betrekking heeft op het Verkochte.

Artikel 7. Algemene Voorwaarden en bepalingen uit de Algemene Voorwaarden en de Koopovereenkomst die relevant zijn voor rechtsopvolgers

7.1 *Blijkens de Koopovereenkomst zijn Partijen onder meer het navolgende overeengekomen:*

"Artikel 4 Algemene voorwaarden

Op deze Overeenkomst zijn van toepassing de "Algemene voorwaarden 2015 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de Gemeente Purmerend", vastgesteld bij raadsbesluit de dato 7 april 2015, gedeponeed bij de kamer van koophandel onder nummer 37162503, welke onverbreekelijk deel uitmaken van de Overeenkomst, met uitzondering van het bepaalde in artikel 2.2, lid 1 (betaling koopprijs), 2.7 (over- en ondermaat), 2.18 (ontgraving, afvoer zand en grond), hoofdstuk 3 (particulier opdrachtgeverschap), en artikelen 4.4 terugleveringsverplichting), 4.6 (functiebescherming particulier opdrachtgeverschap), 4.7 (omzetting huur naar koop in geval van huur), 4.8 (overdracht bij koop-/aannemingsovereenkomst) en 4.10 (vervreemdingsverbod bedrijfswoning) onverbreekelijk deel uitmaken van deze Overeenkomst.

De Algemene voorwaarden 2015 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Purmerend zijn opgenomen in bijlage 11."

Blijkens artikel 4 van de Koopovereenkomst zijn de Algemene voorwaarden 2015 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de Gemeente op de Koopovereenkomst en het Verkochte van toepassing (de "Algemene Voorwaarden"). De Koper verklaart van de Algemene Voorwaarden een exemplaar ontvangen te hebben, met de Algemene Voorwaarden bekend te zijn en akkoord te gaan. De Algemene Voorwaarden worden geacht woordelijk te zijn opgenomen in en deel uit te maken van deze akte en worden in kopie aan deze akte gehecht (bijlage).

7.2 *Ten aanzien van rechtsopvolgers van het Verkochte dienen van de Algemene Voorwaarden (enkel) de navolgende artikelen te worden doorgelegd:*

"Artikel 2.11 Gedoogplicht

1. Koper is verplicht te gedogen dat op, in, aan of boven de onroerende zaak voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen, leidingen, kabels, vezels voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen en dergelijke) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van het gedogen.

2. Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen zal door (of vanwege) de gemeente plaatsvinden na overleg met koper.

3. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van koper dient te komen zal door de gemeente, naar keuze van koper, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan koper worden vergoed.

4. Artikel 2.15 van de AV 2015 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.12 Nutsvoorzieningen

1. De te realiseren woning(en), (maatschappelijke) voorziening(en) en/of het commercieel onroerend goed dienen overeenkomstig het daartoe bepaalde in het ten tijde van het aanvragen van de omgevingsvergunning vigerende Bouwbesluit door of namens koper blijvend te worden aangesloten op het, door of namens de gemeente, aangelegde rioleringsstelsel en op de overige openbare nutsvoorzieningen, zoals water, elektriciteit en, indien van toepassing, gas en stadsverwarming. Koper dient de aansluitingen tijdig aan te vragen bij de gemeente (voor wat betreft de riolering) en de nutsbedrijven (voor wat betreft de overige openbare nutsvoorzieningen). Alle aansluitkosten komen voor rekening van koper. Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van de nodige erfdiensbaarheden en/of opstalrechten indien de gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.

2. Artikel 2.14 van de AV 2015 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.13 Niet-nakoming van verplichtingen

1. Koper verbeurt zonder rechtelijke tussenkomst bij niet, niet tijdige, of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de koopovereenkomst en/of op de koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AV 2015, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn waarin niet tijdig is nagekomen, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopprijs tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig ander artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boetebepaling van toepassing is.

2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel, behoudt de gemeente het recht om bij niet nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit de koopovereenkomst en/of op de koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AV 2015 in rechte nakoming te vorderen of de koopovereenkomst te ontbinden.

3. Artikel 2.14 van de AV 2015 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.14 Kettingbeding en derdenbeding

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe aangewezen artikelen in de koopovereenkomst en de AV 2015, bij vervreemding van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende artikelen in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van honderdduizend euro (€ 100.000,-) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

2. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 is bepaald, verbindt koper zich jegens de gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde

artikelen, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk beperkt gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 2.15 Kwalitatieve verplichting

1. De in de koopovereenkomst en de AV 2015 daartoe aangewezen artikelen rusten als kwalitatieve verplichting op de onroerende zaak en gaan van rechtswege over op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen.

2. De in lid 1 bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 BW als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers."

Enzovoort

"Artikel 4.3 Bouwplan

1. Koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen overeenkomstig een op de in de koopovereenkomst aangegeven datum door koper voorgelegd en door de gemeente goedgekeurd bouwplan.

2. Koper verbindt zich geen aanvraag omgevingsvergunning te doen voordat de gemeente het bouwplan heeft goedgekeurd.

3. Koper dient voor of uiterlijk op de in de koopovereenkomst aangegeven datum een omgevingsvergunning in bezit te hebben, overeenkomstig het alsdan goedgekeurde bouwplan.

4. Koper is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, et cetera, die benodigd zijn voor de realisatie van het bouwplan."

Enzovoort

"Artikel 4.5 Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop

De gemeente kan aan koper opleggen een verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop. Dit wordt in de koopovereenkomst verder uitgewerkt."

Enzovoort

"Artikel 4.9 Wijzigen bestemming en gebruik

1. Het is koper, nu en in de toekomst, niet toegestaan om het gebruik c.q. de bestemming van de onroerende zaak, zoals omschreven in de koopovereenkomst, behoudens schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders te wijzigen. Aan de toestemming kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden.

2. Bij overtreding van het gestelde in lid 1 van dit artikel zal koper, zonder rechterlijke tussenkomst, een boete verbeuren van tienduizend euro (€ 10.000,--) per dag dat de overtreding voortduurt.

3. Het in dit artikel bepaalde geldt voor een periode van tien (10) jaar en gaat in op de dag volgend op de datum van het verlijden van de eerste notariële akte.

4. Artikel 2.15 van de AV 2015 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel."

Enzovoort

"Artikel 4.11 Betaling bij uitbreiding BVO

1. Indien koper c.q. zijn rechtsopvolger(s) nadat de overdracht van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden, het aantal vierkante meters BVO wenst uit te breiden, is koper c.q. zijn rechtsopvolger(s) verplicht tot voldoening van een bedrag aan de gemeente, berekend op basis van het aantal meer te realiseren vierkante meters BVO dan de in de eerste notariële akte aangegeven bebouwing, tegen de alsdan door de gemeente (residueel) vastgestelde grondprijzen voor soortgelijke functies c.q. bestemmingen.

2. Het in lid 1 van dit artikel bedoelde bedrag dient aan de gemeente te worden voldaan binnen dertig dagen na dagtekening van de voor de uitbreiding verleende omgevingsvergunning of aanvang van de bouwactiviteiten.

3. Het in dit artikel bepaalde geldt voor een periode van tien (10) jaar en gaat in op de dag volgend op de datum van het verlijden van de eerste notariële akte.

4. Bij niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel, is koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van honderdduizend euro (€ 100.000,--).

5. Artikel 2.14 van de AV 2015 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel."

Partijen constateren in verband met het bepaalde in artikel 4.9 van de Algemene Voorwaarden dat de bestemming van het Verkochte betreft woningbouw met zorgvoorzieningen (huisarts en fysiotherapeut) overeenkomstig de voorwaarden in het geldend bestemmingsplan dan wel het bestemmingsplan dat daarvoor in de plaats treedt.

7.3 Ten aanzien van rechtsopvolgers van het Verkochte dienen uit de Koopovereenkomst voorts en zo nodig als aanvulling op de Algemene Voorwaarden (enkel) de navolgende artikelen te worden doorgelegd:

"Artikel 11 Verplichting tot zelfbewoning

In geval van verkoop van een te realiseren woning aan een particuliere eindgebruiker, komen de gemeente en Synchron in afwijking van de Algemene voorwaarden 2015 in verband met de beoogde zelfbewoning overeen om het navolgende zelfbewoningsbeding (met cursivering 1 t/m 5) als derden beding voor de gemeente letterlijk in de akte van levering op te (laten) nemen:

1. *Koper verplicht zich om het gekochte uitsluitend te gebruiken om zelf te bewonen en het gekochte niet aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de koper is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning.*
2. *Burgemeester en wethouders van de gemeente Purmerend kunnen na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1. Aan de ontheffing kunnen door burgemeester en wethouders nadere voorwaarden worden verbonden.*
3. *Bij overtreding van het bepaalde in lid 1 verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is, een boete van tweehonderdvijftig euro (€ 250,--) per dag dat de overtreding voortduurt, tot een maximum van honderdduizend euro (€ 100.000,--). Daarnaast behoudt de gemeente het recht om bij niet-nakoming van de verplichting nakoming te vorderen.*
4. *Het in bepaalde in dit artikel dient door koper en zijn rechtsopvolger(s) bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte (waarbij onder 'vervreemding' mede is begrepen het vestigen van beperkte rechten anders dan hypotheek) aan iedere rechtsopvolger te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente Purmerend te worden bedongen en aangenomen op dezelfde wijze als de onderhavige koper aan deze bepaling is verbonden.*
5. *Bij gebreke van nakoming van de in lid 4 genoemde verplichting verbeurt de nalatige partij, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, ten behoeve van de gemeente een dadelijk opeisbare boete van € 100.000,-- (zegge: honderdduizend euro) De boete dient te worden betaald binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van burgemeester en wethouders. De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de gemeente op nakoming van de overeenkomst en/of het vorderen van een aanvullende schadevergoeding. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van koper.]*

Artikel 12 Beheer-en onderhoudsverplichtingen Privé terrein

artikel 12.1

Het beheer en onderhoud van het Privé-terrein zal komen te rusten bij de toekomstige eigenaren en worden geregeld in een akte van mandeligheid of andere beheersvorm (Vereniging van Eigenaren). Het Privé- terrein is gelegen binnen het Verkochte en aangeduid op de kaart d.d. 18 juni 2018 welke is opgenomen in bijlage 16. De gemeente kan nimmer worden aangesproken door Synchroon voor het treffen van beheer- en onderhoudsmaatregelen van het privé terrein.

Door en voor rekening van Synchroon zal een haag op het Privé-terrein worden aangebracht waarvan het beheer en onderhoud bij de Vereniging van Eigenaren komt te rusten.

artikel 12.2

Door Synchroon zal binnen het plangebied voor zijn rekening en risico beschoeiing worden aangebracht. Synchroon is verplicht de beheer- en onderhoudsverplichtingen jegens de gemeente ter zake van de beschoeiing door te leggen aan de kopers van de appartementsrechten verenigd in een vereniging van eigenaren.

Voor zover tot de in eigendom over te dragen onroerende zaak water en oevers behoren dan wel grenst aan het water en oevers, is Synchroon casu quo zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom onderworpen aan de Keur van het Hoogheemraadschap "Hollands Noorderkwartier" en/of aan de door andere instanties te geven voorschriften.

artikel 12.3

Synchroon is verplicht de gemeente tijdig, tenminste een maand, voor het verlijden van de koopakte(n), schriftelijk te informeren over, in ieder geval, welke beheer- en onderhoudsverplichtingen worden door gelegd aan de koper(s) van de appartementen en in welke rechtsvorm het beheer en onderhoud van het Privé-terrein, zoals omschreven in lid 1, zal worden geregeld."

Partijen komen aanvullend overeen dat artikel 2.14 van de Algemene Voorwaarden van toepassing is op deze artikelen.

De Koper zal het Verkochte betrekken in een splitsing in appartementsrechten waardoor van rechtswege een Vereniging van Eigenaars ontstaat. Het privé terrein als bedoeld in het hiervoor aangehaalde artikel 12 van de Koopovereenkomst wordt gemeenschappelijk in deze splitsing in appartementsrechten, zodat het beheer en onderhoud van bedoeld privé terrein zal komen te rusten bij de Vereniging van Eigenaars waardoor deze vereniging aan het bepaalde in het aangehaalde artikel 12 namens de appartementseigenaren zal dienen te voldoen.

- 7.4 (a) *Bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht casu quo beperkt recht niet zijnde een hypotheekrecht dienen voormelde onder artikel 7.2 en artikel 7.3 aangehaalde bepalingen te worden opgelegd aan rechtsopvolgers ten behoeve van de Gemeente overeenkomstig het kettingbeding en derdenbeding van artikel 2.14 van de Algemene Voorwaarden.*
- (b) *De in 7.2 genoemde verplichtingen in artikel 2.11 en 4.9 van de Algemene Voorwaarden, voor zover die kunnen gelden als een dulden of niet doen, zullen door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare*

registers voor registergoederen ten laste van het Verkochte gelden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente, zodat deze verplichtingen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere en algemene titel verkrijgen en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een persoonlijk dan wel zakelijk recht tot gebruik ervan verkrijgen. Ter zake van de bij voormelde kwalitatieve verplichting wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Gemeente.

Artikel 8. Kettingbeding/kwalitatieve verplichting uit hoofde van de Anterieure overeenkomst

8.1 *Blijkens de Anterieure overeenkomst zijn Partijen onder meer het navolgende overeengekomen (en komen voor zover nodig middels ondertekening van deze akte opnieuw overeen):*

- (i) de Koper dient te dulden dat op, in, aan of boven het Verkochte en de daarop te bouwen opstal(len) zoveel en zodanige pijpen, kabels, leidingen, rioleringen, draden isolatoren, rozetten, pijpstellingen, steunijzers, zinkputten en kastjes van de centrale antenne inrichting, alles met bijbehorende werken en toebehoren, in verband met geleidingen voor water, gas, elektriciteit, afvalstoffen, telefoon of andere openbare doeleinden, kabeltelevisie steeds inbegrepen, worden gelegd, gehouden, onderhouden, hersteld of vernieuwd, als burgemeester en wethouders van de Gemeente of de belanghebbende (nuts)bedrijven nodig achten op een zodanige wijze dat deze zaken (de voortgang van) het Project zoals gedefinieerd niet in de weg staan alsmede op voor de Koper (exploitant) zo min mogelijk bezwarende wijze.*
- (ii) De Koper dient te dulden dat, voor zover het Verkochte aan openbaar water grenst dat in eigendom aan de Gemeente toebehoort, een strook grond van twee meter (2m) breed langs de waterkant mag worden gebruikt voor het uitvoeren van werkzaamheden door of namens de Gemeente of het hoogheemraadschap, aan, op, in of boven dat openbaar water, waaronder begrepen het storten en gestort houden van uit die wateren of de bodem ervan afkomstige stoffen of goederen.*
- (iii) Bij niet nakoming van het bepaalde onder (i) en (ii) verbeurt de Koper, dan wel haar rechtsopvolger als bedoeld in artikel 8.2, telkenmale ten behoeve van de Gemeente een door het enkele feit der nalatigheid of overtreding opeisbare boete, groot eenduizend euro (EUR 1.000,00) per overtreding per dag, op eerste vordering van burgemeester en wethouders van de Gemeente te voldoen. De Koper, dan wel haar rechtsopvolger als bedoeld in artikel*

- 8.2, wordt eerst door de Gemeente in gebreke gesteld. Deze boete treedt niet in de plaats van het recht om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
- 8.2 De hiervoor in artikel 8.1 genoemde verplichting(en), voor zover die kunnen gelden als een dulden of niet doen, zullen ter uitvoering van het vorenstaande door inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers in het register Hypotheken 4 ten behoeve van de Gemeente (dan wel haar eventuele rechtsopvolger(s) onder algemene titel) gelden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting(en) overgaan op degenen die het Verkochte onder algemene of bijzondere titel verkrijgen en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.
- 8.3 Indien en voor zover de hiervoor in artikel 8.1 genoemde verplichting(en) niet kunnen gelden als een dulden of niet-doen, dienen deze door de Koper bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop in de leveringsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht, alsmede deze bepaling en bovenstaand boetebeding in hun geheel aan elke opvolger van het Verkochte of rechthebbende op het zakelijk gebruiks-of genotsrecht te worden opgelegd en te worden bedongen en aangenomen ten behoeve van de Gemeente (dan wel haar eventuele rechtsopvolger(s) onder algemene titel).

Artikel 9. Vestiging erfdiensbaarheden

9.1 Vestiging erfdiensbaarheid ten behoeve van opstelplaats afvalcontainers

De Koper vestig bij deze:

- (a) ten laste van het Verkochte, als dienend erf (het "**Dienend erf**"); en
- (b) ten behoeve van het aan de Verkoper verblijvende perceel kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie D, nummer 8004, als heersend erf (het "**Heersend erf**");

de erfdiensbaarheid van toegang, inhoudende de verplichting voor de eigena(a)r(en) van het Dienend erf om te dulden dat de eigena(a)r(en) van het Heersend erf via de daartoe bestemde weggedeelten, zoals aangegeven op aangehechte tekening (bijlage), komen en gaan (te voet dan wel met gemotoriseerde voertuigen) naar de afvalcontainers die gesitueerd zijn/worden op het Heersend erf, zulks onder andere voor het ophalen van vuilnis, inspectie-, onderhoud- en beheerwerkzaamheden daaronder mede verstaan het tijdelijk parkeren op het Dienend erf ten behoeve van deze werkzaamheden (de "**Erfdiensbaarheid**"), welke Erfdiensbaarheid bij deze door de Verkoper wordt aanvaard.

De Erfdiensbaarheid wordt voorts gevestigd onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

- (i) *De eigena(a)r(en) van het Heersend erf alsmede door haar aan te wijzen derden hebben onvoorwaardelijk toegang krijgen tot het Dienend erf, welke toegang – behoudens in geval van calamiteiten – zal worden verleend gedurende de gebruikelijke werktijden.*
- (ii) *Er is geen (periodieke) retributie of (eenmalige) vergoeding verschuldigd voor de uitoefening van de Erfdienstbaarheid.*
- (iii) *De eigena(a)r(en) van het Heersend erf zal/zullen er voor zorg dragen dat er door het gebruik van het Dienend erf geen schade ontstaat aan het op het Dienend erf gelegen weggedeelten.*
- (iv) *De Erfdienstbaarheid wordt verleend voor onbepaalde tijd en kan niet eenzijdig worden beëindigd.*
- (v) *In geval van een gemeenschap casu quo meerdere eigenaren van één der erven, zal het betreffende erf één aanspreekpunt aanwijzen in het kader van de toepassing en uitvoering van de Erfdienstbaarheid. In geval van een splitsing in appartementsrechten is het bestuur van de (hoofd) vereniging van eigenaars het aanspreekpunt als hiervoor bedoeld.*
- (vi) *Uitdrukkelijk wordt bepaald dat de Erfdienstbaarheid ongewijzigd zal blijven voortbestaan, ook al mochten het Heersend erf en/of het Dienend erf verder worden bebouwd, verbouwd, gesplitst of van aard of bestemming worden veranderd, ongeacht de eventueel daardoor veroorzaakte verzwaring voor de dienstbare erven en waartoe de eigenaar van het Dienend erf en het Heersend erf uitdrukkelijk bevoegd zijn.*
- (vii) *Voor het overige gelden de bepalingen uit Boek 5 Titel 6 van het Burgerlijk Wetboek voor zover daar in de akte niet van is afgeweken.*

9.2 Vestiging erfdienstbaarheid ten behoeve van legaliseren bouwkundige situatie (waaronder overbouw balkons)

Partijen vestigen en aanvaarden bij deze mede ter uitvoering van artikel 2.16 van de Algemene Voorwaarden:

(a) *ten laste en ten behoeve van het aan de Verkoper verblijvende perceel kadastraal bekend gemeente Purmerend, sectie D, nummers 8000, 8003, 8004, 8006 en 8007; en*

(b) *ten behoeve en ten laste van het Verkochte;*

over en weer,

de erfdienstbaarheid van legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende alle zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk zijn om de feitelijke situatie, voortvloeiend uit de toestand waarin het Verkocht en de daarop te bouwen opstal(len) en de naastgelegen aangrenzende kavels en de daarop te bouwen opstallen zich na voltooiing van de door de Gemeente goedgekeurde bouwplannen

ten opzichte van elkaar bevinden, te handhaven respectievelijk eventuele strijdigheden in het burennrecht te legaliseren, speciaal wat betreft het dulden van de aanwezigheid van ondergrondse- en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen, waaronder expliciet de bevoegdheid om balkons te hebben en te houden boven het dienend erf. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen over verbouwen worden verstaan."

De Verkoper verklaart bij deze jegens de gemeente Purmerend ter zake de onderhavige levering van het Verkochte aan de Koper te voldoen aan het bepaalde in artikel 10 van de Eigendomstitel, aangezien de Koper is aan te merken als particuliere koper, bij de verkoopprocedure door de Verkoper is voldaan aan de daarvoor geldende voorwaarden als bedoeld in artikel 10 van de Eigendomstitel en artikel 4.8 van de hiervoor aangehaalde algemene voorwaarden niet van toepassing is.

Artikel 6. Appartementsrecht

- 6.1 De Koper is bekend met het reglement van de vereniging, genaamd: "Vereniging van eigenaars gebouw genaamd "Wheerlicht" gelegen aan de Churchillhof 1 tot en met 54 te Purmerend", vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten op zeventien februari tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. J. Kampherbeek, toegevoegd notaris te Amsterdam en bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. I.M.B. Balvert, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeventien februari tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 4, deel 80626 nummer 174, en zal de in het reglement vervatte bepalingen nakomen, welke bepalingen evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing in appartementsrechten en een eventueel huishoudelijk reglement mede verbindend zijn voor de Koper en geacht worden woordelijk onderdeel uit te maken van deze akte.
- 6.2 De Verkoper verklaart - mede in haar hoedanigheid van bestuurder van voormelde vereniging en mede in verband met het bepaalde in artikel 5:122 leden 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek - dat:
- (a) voormelde vereniging van eigenaars thans geen andere schulden of verplichtingen heeft dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van het in de splitsing betrokken gemeenschap en de exploitatie, verzekering en administratie daarvan;
 - (b) voormelde vereniging van eigenaars geen besluiten heeft genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwareing van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien;

- (c) er momenteel geen achterstanden zijn in de betaling van voorschotbijdragen gebaseerd op voormeld reglement, zodat de Koper niet hoofdelijk aansprakelijk is ingevolge artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek voor de voor rekening van de Verkoper komende bijdragen ter zake van het Verkochte die in het lopende en/of voorgaande kalenderjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden.

Artikel 7. Publiekrechtelijke beperkingen

**CHECK KADASTER (AFHANKELIJK MOMENT PASSEREN AKTE)*

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Verkochte, wordt te dezen verwezen naar *de hiervoor in artikel 5 aangehaalde tekst. Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Verkochte, welke niet zijn ingeschreven in voormelde openbare registers en/of de gemeentelijke beperkingenregistratie. De Koper aanvaardt deze bedoelde publiekrechtelijke beperkingen uitdrukkelijk.

Artikel 8. Verplichtingen Overeenkomst

- 8.1 Blijkens de Koopovereenkomst zijn de Verkoper en de Koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:

**CHECK KOOPOVEREENKOMST OF DEZE BEPALING IOPI IS OPGENOMEN*

"Het is de Koper, zonder toestemming van de Verkoper, niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voor levering van de woning. Voor de periode tot en met de oplevering van de woning wordt verwezen naar voormelde aannemingsovereenkomst tussen Koper en de Ondernemer."

- 8.2 Blijkens de Aannemingsovereenkomst zijn de Ondernemer en de Koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:

**CHECK AANNEMINGSOVEREENKOMST OF DEZE BEPALING IOPI IS OPGENOMEN*

"Het is de Verkrijger, zonder toestemming van de Ondernemer, niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voor oplevering van de woning, behoudens in het geval van executoriale verkoop. Elke handeling in strijd met het bovenstaande is nietig ten aanzien van de Ondernemer en wordt als niet gedaan beschouwd."

Artikel 9. Volmachten

- 9.1 Partijen verlenen bij dezen een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van Holtman Notarissen, om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve (kadastrale) aanduiding mocht dit door Partijen casu quo dit voor de

inschrijving in de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd casu quo geëist dan wel indien de inhoud van deze akte niet in overeenstemming is met bepaalde in de Overeenkomst. Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbrekelijk bestanddeel van de Overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van Partijen.

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

nakomt/nakomen, verbeurt hij aan de Verkoper een direct opeisbare boete van vijfhonderd euro (EUR 500,00) voor iedere dag dat nakoming uitblijft, welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd met het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage te publiceren prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI Alle huishoudens (2006=100), dan wel door een reeks die daarvoor in de plaats komt.

Artikel 10. Uitdrukkelijke aanvaarding

- 10.1 De Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden. Voorts aanvaardt de Koper die erfdienstbaarheden die niet zijn ingeschreven ten kantore van voormelde openbare registers, maar die uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan, en die voor hem geen zwaardere belasting betekenen.
- 10.2 Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Verkoper verplicht is aan de Koper op te leggen, doet hij dat bij dezen en worden die bepalingen bij dezen door de Koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de Verkoper voor die derden aangenomen.

Artikel 11. Bodemkwaliteit

De Grond waarop het Gebouw wordt gerealiseerd, zal na voltooiing van het bouwrijp maken geschikt zijn voor het beoogde gebruik, zijnde woningbouw.

Artikel 12. Energieprestatielabel

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

Artikel 13. Waarborgcertificaat

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

Artikel 14. Woonplaatskeuze

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

Artikel 15. Fiscale paragraaf

Gelet op de Eigendomstitel is door de Verkoper de Grond verkregen deels belast met omzetbelasting en deels belast met overdrachtsbelasting. De Verkoper had voorafgaand aan deze verkrijging met de Belastingdienst overeenstemming bereikt over de verdeling tussen

de verhouding omzetbelasting en overdrachtsbelasting. Als gevolg van het de uitgebroken brand voorafgaand aan deze verkrijging, staat deze verdeling thans niet meer vast. Gelet op de aan de Eigendomstitel gehechte brief is met de Belastingdienst evenwel overeengekomen om bij voormelde voorafgaande verkrijging en ook deze onderhavige levering van het Verkochte de destijds overeengekomen verdeling voorlopig aan te houden, zoals hierna is uitgewerkt. Aangezien de overeenstemming thans nog niet definitief is, zal de verdeling mitsdien mogelijk wijzigen. Aangezien de Koopprijs inclusief verschuldigde belastingen is, vrijwaart de Verkoper de Koper voor eventuele fiscale en financiële gevolgen van een mogelijke wijziging van onderstaande verdeling en ondervindt de Koper hier geen nadeel van. De Koper verklaart daarbij, middels ondertekenen van deze leveringsakte aan Verkoper een onvoorwaardelijke volmacht te verstrekken om – voor zover noodzakelijk- namens de Koper bezwaar en beroep aan te tekenen tegen de afgedragen overdrachtsbelasting en tegen eventuele (na)heffing overdrachtsbelasting en verklaart daarbij af te zien van de mogelijkheid om zelf bezwaar en beroep aan te tekenen tegen deze verkrijging. Met inachtneming van het vorenstaande wordt de Koopprijs voor het Verkochte ter zake van deze onderhavige levering van het Verkochte mitsdien als volgt verdeeld:

15.1 dertig procent (30%) van de Koopprijs wordt toegeedeeld aan het gedeelte van de Grond dat is belast met omzetbelasting

ten aanzien van de levering van dit gedeelte van de Grond voor zover betrekking hebbende op het Verkochte doet de Koper een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien:

- (i) de Verkoper, voor wat betreft dit gedeelte, ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968; en
- (ii) de Verkoper verklaart dat de levering van dit gedeelte van de Grond dat ziet op het Verkochte plaatsvindt in bouwrijpe staat, zodanig dat er sprake is van een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 sub a juncto lid 6 van de Wet op de Omzetbelasting 1968, zodat de Koopprijs voor zover betrekking hebbende op dit gedeelte is belast met omzetbelasting en zijnde dertig procent (30%) van de Koopprijs; en
- (iii) de Verkoper verklaart dat dit gedeelte van de Grond dat ziet op het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

Mitsdien is ten aanzien van de levering van dit gedeelte van de Grond dat ziet op het Verkochte geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

15.2 zeventig procent (70%) van de Koopprijs wordt toegeedeeld aan het gedeelte van de Grond dat is belast met overdrachtsbelasting

ten aanzien van de levering van dit gedeelte (het bebouwde gedeelte van de Grond) voor zover betrekking hebbende op het Verkochte is overdrachtsbelasting

verschuldigd over de Koopprijs dat ziet op dit gedeelte en zijnde zeventig procent (70%) van de Koopprijs,

met dien verstande dat de heffingsgrondslag dient te worden verminderd ingevolge het bepaalde in artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer aangezien de Grond waarvan het Verkochte onderdeel uitmaakt werd geleverd bij de Eigendomstitel zodat mitsdien het Verkochte binnen zes (6) maanden wordt (door)geleverd.

Deze heffingsgrondslag voor de ter zake de onderhavige levering van het Verkochte verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt mitsdien *, en is berekend als volgt:

- (i) de Koopprijs ad * verminderd met factor 1,08 in verband met verkoop Vrij Op Naam, zijnde een bedrag ad *;
- (ii) verminderd met de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting voor de voorgaande verkrijging dat kan worden toegerekend aan het bebouwde gedeelte van de Grond dat ziet op het Verkochte, zijnde een bedrag ad *, welk bedrag is berekend door zeventig procent (70%) van de koopprijs uit de Eigendomstitel ad achthonderdachtenveertigduizend euro (EUR 848.000,00) (over welk bedrag de verschuldigde overdrachtsbelasting door de Verkoper is voldaan) te vermenigvuldigen met het (voormeld) aandeel van het Verkochte in de Grond, zijnde *(totaal) * [OPTELSOM TELLERS AANDELEN VERKOCHTE]/ zevenduizend zeventien negenenzestigste (*7.769);

en is vervolgens afgerond conform onderdeel 2. van het besluit van de Staatssecretaris van Financiën van tweeëntwintig februari tweeduizend zeventien, nummer 2017-36415.

Mitsdien is ten aanzien van de levering van het bebouwde gedeelte van de Grond dat ziet op het Verkochte aan overdrachtsbelasting ad acht procent (8%) verschuldigd een bedrag van * [BEREKENEN].

Partijen instrueren de ondergetekende notaris aangifte te doen voor de overdrachtsbelasting overeenkomstig het bepaalde in dit artikel en vrijwaren en de Verkoper houdt gevrijwaard de Koper en ondergetekende notaris voor aanspraken in verband met dit artikel.

Slotverklaringen

- (a) De verschijnende personen zijn mij, notaris, bekend.
- (b) Van het bestaan van voormelde volmacht aan de verschijnende persoon sub 1. blijkt uit één (1) onderhandse akte, die is gehecht aan de hiervoor genoemde akte houdende splitsing.

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

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