

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De verkoop van de appartementsrechten in het project “De Boomhof” (Leiden) start op woensdag 24 juni 2026 terwijl de definitieve notariële leverings- en splitsingsakte nog niet gereed zijn. Dit overzicht dient ertoe om inzichtelijk te maken welke projectspecifieke (bijzondere/aanvullende) afspraken, rechten en verplichtingen volgens de momenteel beschikbare projectdocumentatie gelden in aanvulling op het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 2017. Dit overzicht zal door de projectnotaris als basis worden gebruikt voor het opstellen van de definitieve notariële leverings- en splitsingsakte, naast de gebruikelijke bepalingen, herstel van omissies en noodzakelijke aanvullingen.

2. Korte beschrijving van de appartementsrechten

2.1 Locatie en kadastrale basis

De Boomhof betreft een nieuwbouwontwikkeling aan de Hoflaan te Leiden, waarbij de grond bouwrijp wordt opgeleverd door de gemeente. De ontwikkeling ziet op (delen van) de percelen die kadastraal als volgt bekend staan: sectie O, nummers 6216, 6237 en 3946, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 3026 m². Deze percelen vormen de kadastrale basis waaruit de appartementsrechten voortkomen en zullen nog nader definitief worden ingemeten zonder recht op verrekening van aantallen vierkante meters.

2.2 Bestemming privé-gedeelten

1) 46 woningen (appartementsrechten met woonbestemming)

Er worden 42 Betaalbare Koopappartementen en 4 vrije sector woningen gerealiseerd (bouwnummers 01 t/m 46) op de eerste t/m vierde verdieping. De verschillende woningtypen, de ligging in het gebouw, indeling en de oppervlakten zijn te zien op de website van het project (www.boomhof.nl).

2) 1 woning met dubbelgebruik logies korte duur (bouwnummer 47)

Bouwnummer 47 zal worden verhuurd aan de VvE (in oprichting) bedoeld om te worden gebruikt als overnachting/logies voor korte duur ten behoeve van gasten van de appartementseigenaars van de 46 woningen op basis van de concept-huurovereenkomst (bijlage 1).

Na beëindiging van de huurovereenkomst met de VvE (in oprichting) kan bouwnummer 47 als huur- of koopwoning in gebruik worden genomen.

3) 1 kinderdagverblijf/buitenschoolse opvang

Op de begane grond is een kinderdagverblijf (KDV) en buitenschoolse opvang (BSO) voorzien met privé-tuin. In de leverings- en splitsingsakte zal worden voorzien in een

regeling waarbij KDV en BSO zoveel mogelijk zorgdragen voor hun eigen kosten en onderhoud, zo nodig door middel van een ondersplitsing. Daarin zal tevens worden vastgelegd dat KDV/BSO het recht heeft op haar naamsvermelding op een nader in de splitsingsakte- en tekening aan te wijzen plek op de gevel, zulks onder voorbehoud voorafgaande goedkeuring van de gemeente.

De VvE wordt in de gelegenheid gesteld met het KDV/BSO afspraken te maken over het buiten de openingstijden van het KDV/BSO door de bewoners van de Boomhof mogen gebruiken van een nader aan te wijzen ruimte van het KDV/BSO als 'gezamenlijke woonkamer'. De praktische uitwerking, waaronder de wijze van gebruik, toegang, gebruikstijden, toezicht, beheer, schoonmaak, verzekering en eventuele kostenverdeling, wordt bij het bereiken van overeenstemming voorafgaand aan ingebruikname schriftelijk vastgelegd.

2.3 Gemeenschappelijke gedeelten

De definitieve toedeling (wat precies gemeenschappelijk is en wat tot privégedeelten behoort) volgt uit de definitieve splitsingsakte en splitsingstekening.

1) Gemeenschappelijk

De grond, draagconstructies, daken/gevels, algemene entree/ontsluiting (gangen/trappen/lift), hoofdinstallaties en schachten die meerdere privégedeelten bedienen.

2) Gemeenschappelijke/ondersteunende ruimten

Een gemeenschappelijke entree met voorzieningen als brievenbussen en bellentableau, een fietsberging en een technische/traforuimte op de begane grond, en per verdieping een (of meer) verkeersruimten.

Op basis van de verkoopdocumentatie omvat de begane grond en de woonlagen onder meer de volgende gemeenschappelijke gedeelten:

1) Parkeervoorzieningen

Alle parkeervoorzieningen (zowel fiets- als autoparkeren, inclusief bezoekersparkeren) worden gerealiseerd overeenkomstig de Beleidsregels parkeernormen Leiden 2020.

Fietsparkeren

Op de begane grond van het gebouw is een gezamenlijke fietsenstalling beschikbaar voor alle bewoners van de Boomhof, met een oppervlakte van circa 115,7 m².

Autoparkeren

Op het terrein van de Boomhof zijn 22 parkeerplaatsen beschikbaar voor bewoners (kandidaat-kopers) van de Boomhof.

Bezoekers kunnen, met uitzondering van maandag tot en met vrijdag van 7.15 uur tot 18:30 uur, parkeren op 1 van de 7 bezoekersparkeerplaatsen op het

terrein van de Boomhof. Tijdens de genoemde tijden worden deze bezoekersplaatsen gebruikt door personeel van de kinderopvang en zijn deze niet beschikbaar voor bezoekers van de bewoners. Voor de overige tijdstippen moeten nadere afspraken worden gemaakt maar zijn bedoeld voor gasten van de Boomhof.

Oplaadvoorzieningen voor elektrische voertuigen

Er komen geen (gezamenlijke) oplaadvoorzieningen voor elektrische voertuigen. Er bestaat wel de mogelijkheid om zelf laadpalen te plaatsen voor eigen gebruik.

- 2) Gemeenschappelijk binnenhof met moestuin: aan de achterzijde van de Boomhof komt een gemeenschappelijk binnenhof met moestuin. In de leverings- en splitsingsakte zullen over het gebruik en beheer van het binnenhof nadere afspraken worden opgenomen.
- 3) Techniek/trafo (overig) inclusief in pandige nutsvoorzieningen: ca 17,0 m² (begane grond), welke 24/7 toegankelijk dient te zijn voor onderhoud.
- 4) Verkeersruimte: ca 61,2 m² (begane grond) en per woonlaag (1e t/m 4e) ca 21 m²
- 5) Dak, gevels, parkeerhof en overige gebruikelijke gemeenschappelijke gedeelten

3. Overige informatie

3.1 VvE en huishoudelijk reglement

Bij verkrijging van een appartementsrecht wordt de koper van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE) en is de koper gebonden aan de regels uit de (definitieve) leverings- en splitsingsakte en het (eventuele) huishoudelijk reglement.

3.2 Afvalvoorzieningen, waterberging

Afvalinzameling ten behoeve van de bewoners vindt plaats in de ondergrondse containers aan de Hoflaan. Het KDV/BSO beschikt over een eigen in pandige ruimte voor afval(containers).

Op het terrein van Boomhof is voorzien in een waterberging conform de eisen vanuit de Hemelwaterverordening. In de leverings- en splitsingsakte zullen hierover instandhoudings- en onderhoudsbepalingen worden opgenomen.

3.3 Energie

Het beoogde energielabel van de appartementen is A+++ . Dit betekent dat de appartementen zeer energiezuinig zijn. Het betreft een 'voorlopig label' want een energielabel wordt pas officieel afgegeven na oplevering.

Op de gezamenlijke ruimten van de Boomhof worden zonnepanelen geplaatst.

De woningen worden verder voorzien van vloerverwarming en elektrische bijverwarming in de badkamers. Elke woning beschikt over een eigen warmtepomp. De bodemplussen zijn gezamenlijk en worden als gemeenschappelijke installatie beheerd. In de leverings- en splitsingsakte zullen hierover nadere bepalingen omtrent beheer, onderhoud en kostenverdeling worden opgenomen.

3.4 Burenrecht

Inkijk/balkons

Door de opzet van het gebouw kunnen balkons en gevels/ramen onderling zichtlijnen hebben conform de opzet in de verkoopdocumentatie. In de leverings- en splitsingsakte zullen hierover toestemmings- en instandhoudingsbepalingen over en weer worden opgenomen, zo nodig in afwijking op het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek.

Aanpassingen aan balkon, gevel of buitenruimte (zoals vaste afscheidingen, schermen, aan- of overbouwen of andere wijzigingen aan het uiterlijk) na oplevering kunnen vergunningsplichtig zijn dan wel toestemming van de VvE behoeven.

Hinder (geluid ,rook, verlichting, gebruik balkons)

Binnen een appartementsgebouw geldt dat bewoners elkaar geen onrechtmatige hinder mogen toebrengen (bijv. geluid, rook, stank of lichthinder). In de leverings- en splitsingsakte zullen hierover bepalingen over en weer worden opgenomen. De VvE kan hierover nadere praktische regels stellen in het huishoudelijk reglement (o.a. gebruik balkons, verlichting en geluidsnormen/rusttijden).

3.5 Gemeentelijke verplichtingen

De gemeente heeft aan de verkoop van de 42 Betaalbare Koopwoningen een aantal voorwaarden verbonden die in de leveringsakte als kettingbeding worden opgelegd en door de kopers dienen te worden aanvaard, waarbij met Eindgebruiker een koper(s) wordt bedoeld.

Verplichting tot zelfbewoning

1. Eindgebruiker is verplicht de Betaalbare Koopwoning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen. De Eindgebruiker dient zich binnen vijf maanden vanaf notariële levering in te schrijven in de Basisregistratie Personen (BRP) als (hoofd)bewoner op het betreffende adres. Bij niet-nakoming van deze zelfbewoningsverplichting is Eindgebruiker aan de gemeente Leiden een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,-) en een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per kalenderdag dat niet aan de zelfbewoningsverplichting wordt voldaan. De maximaal verschuldigde boete bedraagt vijftigduizend euro (€ 50.000,-).

2. De zelfbewoningsplicht geldt gedurende 10 (tien) jaar na de datum van de akte van levering van de Betaalbare koopwoning en wordt via kettingbeding doorgelegd op

opvolgende verkrijgers. In deze periode is het Eindgebruiker in principe niet toegestaan de Betaalbare koopwoning te verhuren.

3. Geen boete op basis van de zelfbewoningsplicht zoals bedoeld in 14.1 is verschuldigd indien:

a. de Betaalbare koopwoning niet langer door de Eindgebruiker wordt bewoond omdat de Betaalbare koopwoning wordt verkocht aan een natuurlijk persoon die de Betaalbare koopwoning uitsluitend zal gebruiken ten behoeve van eigen bewoning als in dit artikel bedoeld;

b. de Betaalbare koopwoning wordt verkocht op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 174 boek 3 Burgerlijk Wetboek;

c. de Betaalbare koopwoning niet langer door de Eindgebruiker wordt bewoond omdat de Betaalbare koopwoning wordt verkocht in verband met de executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 268 boek 3 Burgerlijk Wetboek);

d. de Eindgebruiker schriftelijke toestemming van de gemeente Leiden heeft gekregen. De gemeente Leiden kan hieraan (financiële) voorwaarden verbinden.

4. De toestemming zoals bedoeld in 14.3 sub d wordt in ieder geval verleend in geval van:

a. verhuur van de woning aan een familielid in de eerste graad, mits de verhuur van de woning plaatsvindt onder de voorwaarden voor Middeldure huurwoningen zoals opgenomen in de Doelgroepenverordening van de gemeente;

b. bij verblijf in het buitenland gedurende een beperkte periode (minimaal drie (3) maanden, maximaal twee (2) jaar) eens in de vijf jaar;

c. sprake is van een uitzonderlijk geval waarin onverkorte toepassing van de tot onvoorziene en onredelijke gevolgen zou leiden, gegeven het doel en de strekking van de regeling (zoals verwoord in het gemeentelijk woonbeleid).

De Eindgebruiker dient bovengenoemde omstandigheden ten genoegen van de gemeente Leiden aan te kunnen tonen.

5. Indien de gemeente constateert dat Eindgebruiker niet volgens het BRP staat ingeschreven op het in lid 1 bedoelde adres van de Betaalbare koopwoning, stelt de gemeente Eindgebruiker eenmalig in staat zulks binnen 14 dagen alsnog te doen. Laat Eindgebruiker na hieraan tijdig te voldoen, dan wordt aangenomen dat de Betaalbare koopwoning niet tien (10) achtereenvolgende jaren op bedoeld adres is bewoond door Eindgebruiker en/of diens Rechtsopvolger als hierna bedoeld in 14.12. De boete zoals vermeld in 14.1 is dan onverkort van toepassing.

Anti-speculatiebeding

6. *Eindgebruiker (en diens Rechtsopvolger) is gedurende een termijn van drie jaar na de datum van de akte van levering van de Betaalbare koopwoning aan de Eindgebruiker niet bevoegd de Betaalbare koopwoning te vervreemden voor een hogere koopprijs dan de maximale koopprijs voor een Betaalbare koopwoning (als bedoeld in artikel 1, onder c, onder 3° besluit Woningbouwimpuls 2020) zoals deze geldt op het moment van de voorgenomen vervreemding, een en ander behoudens het bepaalde in de navolgende leden.*

7. *Onder vervreemden wordt verstaan enige overdracht van het juridisch dan wel economisch eigendom van (een gedeelte van) de Betaalbare koopwoning, het bezwaren van (een gedeelte van) de Betaalbare koopwoning met een beperkt genotsrecht, inbreng in mede-eigendom of andere constructies waardoor de Betaalbare koopwoning uit de feitelijke c.q. de beschikkingsmacht van Eindgebruiker geraakt ("Vervreemding").*

8. *Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:*

- *verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk wetboek;*
- *executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers;*
- *schriftelijke ontheffing door het college van Burgemeester en Wethouders als bedoeld in lid 10 van dit artikel.*

9. *Het college van Burgemeester en Wethouders kan schriftelijk ontheffing verlenen van het vervreemdingsverbod in lid 6 van dit artikel. Het college van Burgemeester en Wethouders is hiertoe verplicht ingeval van:*

- *verandering van werkkring van Eindgebruiker of diens echtgeno(o)t(e) casu quo partner die een verhuizing redelijkerwijs noodzakelijk maakt;*
- *overlijden van Eindgebruiker of diens echtgeno(o)t(e) casu quo partner;*
- *ontbinding van het huwelijk en/of (geregistreerd) partnerschap van Eindgebruiker door echtscheiding of verbreking van een duurzaam samenlevingsverband;*
- *verhuizing welke noodzakelijk is als gevolg van de gezondheid van de Eindgebruiker of een van diens gezinsleden; of*
- *in geval van gezinsuitbreiding van Eindgebruiker door de geboorte en/of adoptie van een kind waardoor verhuizing noodzakelijk wordt geacht;*

aan welke toestemming het college van Burgemeester en Wethouders (financiële) voorwaarden kan verbinden. Het college van Burgemeester en Wethouders zal in ieder geval de financiële verplichting opleggen dat de Eindgebruiker honderd procent (100 %) van het verschil tussen de maximale koopprijs voor een Betaalbare koopwoning als in lid 6 bedoeld en de voor de vervreemding overeengekomen koopprijs respectievelijk directe

of indirecte (financiële) tegenprestatie zal vergoeden aan het college van Burgemeester en Wethouders;

In geval van, naar mening van het college van Burgemeester en Wethouders, aantoonbaar gemaakte kosten van wezenlijke verbeteringen aan de Betaalbare koopwoning zullen die kosten in aftrek worden gebracht op de te betalen financiële vergoeding.

10. Een verzoek om ontheffing dient tenminste zes weken voor de notariële overdracht schriftelijk te worden ingediend bij het college van Burgemeester en Wethouders en vergezeld te gaan van een afschrift van dit volledige artikel, een opgave van de (verwachte) datum van notariële overdracht, een opgave van de datum en notaris van de oorspronkelijke eigendomsoverdracht een afschrift van de akte van oorspronkelijke eigendomsverkrijging, en een opgaaf van de aantoonbaar gemaakte kosten ter verbetering van de woning.

11. Bij overtreding of niet nakoming van het anti-speculatiebeding is Eindgebruiker aan de gemeente Leiden een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,-) onverminderd het recht om nakoming van het anti-speculatiebeding te vorderen.

Kettingbeding

12. Eindgebruiker is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Leiden, namens welke gemeente de Eindgebruiker zal aanvaarden, het bepaalde in dit gehele artikel (de "Verplichting") bij een Vervreemding van een Betaalbare koopwoning aan diens rechtsopvolger (de "Rechtsopvolger") als na te komen verplichting(en) van de betreffende Rechtsopvolger jegens de gemeente Leiden op te leggen en in verband daarmee het in dit gehele artikel bepaalde in de (notariële) akte woordelijk op te nemen. Rechtsopvolger is verplicht daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Leiden het beding aan te nemen. Eindgebruiker verbindt zich voorts jegens de gemeente Leiden bij wijze van derdenbeding (kettingbeding) van de betreffende Rechtsopvolger te bedingen dat de Rechtsopvolger de Verplichting bij elke opvolgende Vervreemding zal opleggen aan de volgende Rechtsopvolger, zulks op dezelfde wijze als hiervoor in dit artikel is bepaald. De Rechtsopvolger is verplicht daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Leiden het beding op te nemen. Indien Eindgebruiker of Rechtsopvolger de hiervoor genoemde verplichting(en) niet nakomt, verbeurt Eindgebruiker of Rechtsopvolger door het enkele feit van overtreding ten behoeve van de gemeente Leiden een direct opeisbare boete ter hoogte van EUR 50.000,00, met de bevoegdheid voor de gemeente Leiden om daarnaast nakoming en/of vergoeding van eventueel meer geleden schaden, kosten en rente te vorderen.

Vergoeding

13. De vergoeding als omschreven in lid 9 waarop de gemeente Leiden alsdan recht blijkt te hebben, wordt bij de Vervreemding van de Betaalbare koopwoning door de

Eindgebruiker aan de derde, voor zover mogelijk via de kwaliteitsrekening van de notaris die de (notariële) akte verlijdt, rechtstreeks aan de gemeente Leiden

3.6 Kadasteronderzoek erfdienstbaarheden

Ten behoeve van het project zijn kadasteronderzoeken naar aanwezige erfdienstbaarheden uitgevoerd voor de onderliggende percelen. Op perceel 6216 is sprake van een historische inschrijving (akte ingeschreven te Leiden op 5 juli 1900 in deel 716 nr. 82), inhoudende een erfdienstbaarheid van voetpad voor uitgang naar en toegang van de Molenlaan naar de Straatweg. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle bekende bijzondere lasten en beperkingen.

3.7 Nog te vestigen zakelijke rechten

In de leverings- en splitsingsakte zullen voor de realisatie en instandhouding van het gebouw (al dan niet richting omliggende percelen) erfdienstbaarheden en/of gedoogplichten worden gevestigd, onder meer in verband met (nuts) leidingen, onderhoudstoegang en bouwkundige situaties, inclusief alle rechten en verplichtingen als vereist om de feitelijke situatie te bestendigen.

Koper zal volmacht aan de Notaris dienen te verlenen om alle benodigde zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen ten behoeve en ten laste van het complex, uit te werken, voor zoveel nodig te wijzigen en/of te rectificeren en definitief vast te stellen bij de akte van levering of in een separate akte.

3.8 Nader uit te werken

- 1) Definitieve splitsingstekening (privé/gemeenschappelijk)
- 2) Breukdelen/kostenverdeling
- 3) Huurovereenkomst bouwnummer 47
- 4) Praktische uitwerking avondgebruik KDV/BSO
- 5) Eventuele aanvullende erfdienstbaarheden/gedoogplichten