

LEVERING***Plesmanlaan 2 en Vondellaan 80 te Leiden***

Op drieëntwintig oktober tweeduizend twintig is voor mij, mr. Batte Joris van de Bunt, hierna te noemen: "notaris", toegevoegd notaris in het protocol van mr. Jurriaan Tijmen Arthur van der Stok, notaris met plaats van vestiging Rotterdam, verschenen: de heer Leonardus Maria van Beukering, geboren te 's-Gravenhage op vijftien juni negentienhonderd tweeënzestig, wonende te Konijnenlaan 13, 2243 EM Wassenaar, houder van een rijbewijs met nummer 5560678157 en geldig tot zeventien juli tweeduizend achtentwintig, gehuwd, te dezen handelend in zijn hoedanigheid van:

- 1 zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van Spuigroep B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te 's-Gravenhage en met adres: Binckhorstlaan 297, 2516 BC 's-Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27040836, welke vennootschap te dezen handelt in zijn hoedanigheid van zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van: **Spuigroep Vastgoed B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te 's-Gravenhage en met adres: Binckhorstlaan 297, 2516 BC 's-Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 02039782; en
- 2 zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van **Stichting Administratiekantoor De Vijf Beuken**, een stichting, statutair gevestigd te 's-Gravenhage en met adres: Binckhorstlaan 297, 2516 BC 's-Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 78478324.

De comparant verklaart, handelend als vermeld, als volgt:

Considerans

Verkoper en Koper zijn een overeenkomst aangegaan betreffende (onder meer) de verkoop en koop van het Verkochte, waarvan blijkt uit de Koopovereenkomst. Verkoper en Koper wensen thans, voor zover het betreft de levering van het Verkochte, uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst en verklaren de Notaris en Loyens & Loeff daartoe opdracht te hebben gegeven.

1 Definities

- 1.1 Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

Koopovereenkomst:

de door Verkoper en Koper gesloten overeenkomst van verkoop en koop van het Verkochte, zoals vervat in een onderhandse akte, door Verkoper en door Koper ondertekend op drie juli tweeduizend twintig en de daarop gesloten door Verkoper en Koper op eenentwintig oktober tweeduizend twintig gesloten allonge;

Koper:

Stichting Administratiekantoor De Vijf Beuken, voornoemd;

Kwaliteitsrekening:

een van de bijzondere rekeningen van de Notaris, als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt;

Loyens & Loeff:

Loyens & Loeff N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Rotterdam, mede kantoorhoudende te Blaak 31, 3011 GA Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24370566;

Notaris:

mr. J.T.A. van der Stok, notaris te Rotterdam, verbonden aan Loyens & Loeff, of diens waarnemer;

Openbare Registers:

de openbare registers voor registergoederen, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet;

Partijen:

Verkoper en Koper;

Verkochte:

het perceel grond met zich daarop bevindende opstallen gelegen te 2332 CC Leiden, plaatselijk bekend Plesmanlaan 2 en 2332 AH Leiden, plaatselijk bekend Vondellaan 80, kadastraal bekend **gemeente Leiden, sectie R, nummer 1408**, groot elfduizend tweehonderd vijftien (11.215) vierkante meter;

Verkoper:

Spuigroep Vastgoed B.V., voornoemd.

- 1.2 Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.
- 1.3 De titels en kopjes van de artikelen van deze akte dienen slechts voor het leesgemak en hebben geen invloed op de uitleg van deze akte. Partijen kunnen aan de titels en kopjes van de artikelen van deze akte geen rechten ontleen.

2 Levering

- 2.1 Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper hierbij het Verkochte aan Koper, die hierbij het Verkochte aanvaardt.
- 2.2 Met de in artikel 2.2 bedoelde verkoop en levering zijn geen roerende zaken mee verkocht door Verkoper aan Koper.

3 Koopprijs, betaling en kwijting

- 3.1 De koopprijs voor het Verkochte bedraagt zes miljoen honderdduizend euro (EUR 6.100.000,00).
- 3.2 Partijen hebben in de in de definitie van Koopovereenkomst bedoelde allonge de dato eenentwintig oktober tweeduizend twintig aanvullende afspraken gemaakt met betrekking tot een mogelijke nabetaling op de hiervoor onder 3.1 vermelde koopprijs. Deze onder 3.1 vermelde koopprijs is, onder de voorwaarden en bepalingen zoals overeengekomen in de hiervoor bedoelde allonge, mogelijk te verhogen met een bedrag van maximaal vijfhonderdduizend euro (EUR 500.000,00).
- 3.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 7:26 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek is de koopprijs voor het Verkochte reeds voldaan op een tussen Partijen overeengekomen wijze op een tussen Partijen overeengekomen datum en tijdstip.
Verkoper verleent Koper kwijting voor de betaling van de aan Verkoper verschuldigde bedragen.
- 3.4 De in artikel 3.2 bedoelde eventuele nabetaling op de koopsom zal alsdan door

Koper worden voldaan op een tussen Partijen overeen te komen wijze op een tussen Partijen overeen te komen datum en tijdstip.

4 Voorgaande verkrijging van het Verkochte

Een rechtsvoorganger van Verkoper (destijds genaamd: N.V. Automobiel- en Motorhandel "Het Motorhuis" en destijds genaamd: Beheer Maatschappij "Het Motorhuis" B.V.) heeft het Verkochte verkregen:

- (i) deels door de inschrijving in de Openbare Registers (destijds te Leiden) op negen juni negentienhonderd eenenzeventig in register Hypotheken 4, deel 2200 nummer 29, van een afschrift van een akte van levering, op acht juni negentienhonderd eenenzeventig verleden voor W.J. Scheltens, notaris te Leiden, in welke akte was opgenomen de verklaring van de bij die akte betrokken partijen dat partijen afstand hadden gedaan van het recht om op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek ontbinding van de overeenkomst te vorderen, zulks in samenhang met een omzetting bij akte op negentien juni negentienhonderd tweeënzeventig van N.V. Automobiel- en Motorhandel "Het Motorhuis" in een besloten vennootschap B.V. Automobiel- en Motorhandel "Het Motorhuis" genaamd, en voorts een statutenwijziging tevens houdende naamswijziging bij akte op tweeëntwintig december negentienhonderd tweeënzeventig waarbij de naam van B.V. Automobiel- en Motorhandel "Het Motorhuis" werd gewijzigd naar Beheer Maatschappij "Het Motorhuis" B.V., waarvan een verklaring is ingeschreven in de Openbare Registers (destijds te Leiden) op drieëntwintig maart negentienhonderd drieënzeventig in register Hypotheken 4, deel 2327 nummer 80 en op zevenentwintig maart negentienhonderd drieënzeventig in register Hypotheken 4, deel 2328 nummer 33, en voorts een verklaring houdende wijziging tenaamstelling waarbij de naam van Beheer Maatschappij "Het Motorhuis" werd gewijzigd in Markeur Beheer B.V., welke verklaring is ingeschreven in de Openbare Registers (destijds te Zoetermeer) op negentien december tweeduizend drie in register Hypotheken 4, deel 40257 nummer 111, en voorts een akte van fusie waarbij Markeur Beheer B.V. de verdwijnende vennootschap en Spuigroep Vastgoed B.V. de verkrijgende vennootschap was, van welke fusie een verklaring is ingeschreven in de Openbare Registers op twintig november tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4, deel 71966 nummer 147; en
- (ii) deels door de inschrijving in de Openbare Registers (destijds te 's-Gravenhage) op dertig december negentienhonderd zevenentachtig in register Hypotheken 4, deel 8129 nummer 17, van een afschrift van een akte van ruiling en levering, op achtentwintig december negentienhonderd zevenentachtig verleden voor mr. J. Brouwer, notaris te Leiden, in welke akte was opgenomen kwijting voor de betaling van de toegift en de verklaring van de bij die akte betrokken partijen dat partijen afstand hadden gedaan van het recht om op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek ontbinding van de overeenkomst te vorderen, zulks in samenhang met een verklaring houdende wijziging tenaamstelling waarbij de naam van Beheer Maatschappij "Het Motorhuis" werd gewijzigd in Markeur Beheer B.V., welke verklaring is

ingeschreven in de Openbare Registers (destijds te Zoetermeer) op negentien december tweeduizend drie in register Hypotheken 4, deel 40257 nummer 111, en voorts een akte van fusie waarbij Markeur Beheer B.V. de verdwijnende vennootschap en Spuigroep Vastgoed B.V. de verkrijgende vennootschap was, van welke fusie een verklaring is ingeschreven in de Openbare Registers op twintig november tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4, deel 71966 nummer 147.

5 Omschrijving leveringsverplichting, aflevering en overgang rechten

5.1 Verkoper levert het Verkochte aan Koper dat:

- (a) vrij is van hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan;
- (b) vrij is van beperkte rechten en andere bijzondere lasten, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen, een en ander voor zover uit de verkrijgingsakte(n) van het Verkochte en deze akte niet anders blijkt.

5.2 De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte vindt heden plaats, in de feitelijke staat waarin het zich heden bevindt en welke staat Koper aanvaardt.

5.3 Gelijktijdig met deze overdracht van het Verkochte gaan op Koper over alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die Verkoper tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden – daaronder begrepen (onder-)aannemer(s), architect(en), constructeur(s), installateur(s) en leverancier(s) – ten aanzien van het Verkochte heeft.

Voor het geval ten aanzien van een of meer rechten – om welke reden ook – de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van het bepaalde in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek:

- (a) wordt het betreffende recht geacht te zijn begrepen in de koop van het Verkochte; en
- (b) levert Verkoper het betreffende recht hierbij aan Koper, die dat recht van Verkoper aanvaardt.

Tot de hiervoor bedoelde rechten behoren – indien van toepassing – tevens voor het Verkochte geldende publiekrechtelijke vergunningen.

Indien ter zake van de levering van het Verkochte een wijziging van de tenaamstelling van een dergelijke vergunning wenselijk of vereist is, zal Verkoper op eerste schriftelijke verzoek van Koper meewerken aan de betreffende wijziging van de tenaamstelling.

Voor zover rechten worden geleverd als hiervoor bedoeld, worden die rechten geleverd vrij van pandrechten, beslagen, zakelijke genotsrechten en persoonlijke genotsrechten.

Op eerste schriftelijke verzoek van Koper zal Verkoper een volmacht aan Koper verlenen om de hiervoor bedoelde overdracht van rechten of wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren.

Koper is vanaf heden bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de betreffende schuldenaar respectievelijk overheidsinstantie.

Verkoper zal de nodige gegevens die betrekking hebben op de hiervoor bedoelde rechten tijdig aan Koper verstrekken.

5.4 De levering van het Verkochte geschiedt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst, zoals aan Partijen genoegzaam bekend en waarvan zij in deze akte geen nadere omschrijving verlangen.

5.5 Verkoper heeft alle originele exemplaren van de huurovereenkomst en de

daarbij behorende bijlagen aan Koper overgelegd. Verkoper heeft, voor zover in zijn bezit, alle originele door huurders afgegeven bankgaranties aan Koper overgelegd.

6 Risico, baten en lasten

6.1 Het Verkochte is voor risico van Koper vanaf het tijdstip van het ondertekenen van deze akte.

6.2 De baten en lasten van het Verkochte zijn vanaf heden voor rekening van Koper.

7 Onder of overmaat

Onder- of overmaat van het Verkochte verleent aan geen van Partijen enig recht.

8 Kosten en belastingen

Alle kosten en belastingen verband houdende met de (ver)koop en levering van het Verkochte, waaronder de kadastrale kosten, de notariële kosten, de daarover (eventueel) verschuldigde omzetbelasting, alsmede de overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van Koper.

9 Voorafgaande overeenkomsten

Tussen Partijen blijft gelden de Koopovereenkomst en hetgeen tussen het aangaan van de Koopovereenkomst en vóór het passeren van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen, onverminderd hetgeen hierna in artikel 10 van deze akte is bepaald en voor zover daarvan in deze akte niet nadrukkelijk wordt afgeweken.

10 Ontbindende en opschortende voorwaarden

Alle ontbindende voorwaarden die vóór het passeren van deze akte zijn overeengekomen, zijn thans uitgewerkt voor zover het betreft de koop en levering van het Verkochte. Alle opschortende voorwaarden die vóór het passeren van deze akte zijn overeengekomen, zijn thans vervuld voor zover het betreft de koop en levering van het Verkochte. Verkoper noch Koper kan zich ter zake van de Koopovereenkomst, alsmede van deze akte, nog op een ontbindende of opschortende voorwaarde beroepen.

11 Lasten en beperkingen

11.1 Met betrekking tot het Verkochte is Verkoper niet bekend met bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen.

12 Energielabel

Verkoper beschikt voor het Verkochte over een energielabel dan wel gelijkwaardige documenten als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, die (in kopie) aan Koper zijn gegeven.

13 Woonplaatskeuze

Partijen verklaren dat zij met betrekking tot de inschrijving van (een afschrift van) deze akte woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van de minuut van deze akte, thans aan het adres Blaak 31, 3011 GA Rotterdam.

14 Omzetbelasting en overdrachtsbelasting

14.1 Wegens de levering van het Verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

14.2 Wegens de verkrijging van het Verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. Koper heeft het Verkochte blijkens deze akte verkregen voor een koopprijs van zes miljoen honderdduizend euro (EUR 6.100.000,00).

Partijen verklaren dat de waarde in het economisch verkeer van het Verkochte zes miljoen zeshonderdduizend euro (EUR 6.600.000,00) bedraagt, waarvan

blijkt uit een taxatierapport de dato vijf oktober tweeduizend twintig welke in opdracht van Koper is opgesteld door Van Ameyde Waarderingen (Bijlage 1). Ter zake de verkrijging van het Verkochte is door Koper mitsdien aan overdrachtsbelasting een bedrag van driehonderd zesennegentigduizend euro (EUR 396.000,00) verschuldigd, welk bedrag als volgt is berekend: zes procent (6%) over de grondslag groot zes miljoen zeshonderdduizend euro (EUR 6.600.000,00).

- 14.3 In verband met de verkrijging van het Verkochte zijn door Koper geen roerende zaken verkregen waaraan een afzonderlijke waarde is toegekend.
- 14.4 Verkoper en Koper verklaren in het kader van het vorenstaande dat deze akte, behalve de daarin vermelde tegenprestatie, ook alle door Partijen verstrekte gegevens bevat die voor de heffing van overdrachtsbelasting van belang zijn.

Slot

De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Rotterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht.

De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparant en daarna door mij, notaris, ondertekend om veertien uur en zeventien minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. B.J. van de Bunt

Ondergetekende, mr. Batte Joris van de Bunt, toegevoegd notaris in het protocol van mr. Jurriaan Tijmen Arthur van der Stok, notaris met plaats van vestiging Rotterdam, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(w.g.) mr. B.J. van de Bunt

Ondergetekende, mr. Batte Joris van de Bunt, toegevoegd notaris in het protocol van mr. Jurriaan Tijmen Arthur van der Stok, notaris gevestigd te Rotterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 23-10-2020 om 14:51 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 79388 nummer 104.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van QuoVadis PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 7D72D2E87FA62B3F2E09374166E66201F2A23690 toebehoort aan Batte Joris van de Bunt.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.