

//*

versie 5 november 2024

AKTE VAN LEVERING VAN EEN REGISTERGOED
Park Langendijk te Breda (fase Zusterhof)
bouwnummer *
versie *

Vandaag, *, verschenen voor mij,
 *, notaris te Etten-Leur:

1. *,
 ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
 de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD
 Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te
 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, postadres: 1007 EG Amsterdam,
 Postbus 51262, ingeschreven in het handelsregister onder nummer:
 08013158),
 hierna ook te noemen: '**BPD**' en/of '**verkoper**';

2. *
 hierna *tezamen ook genoemd: "**de verkrijger**" en/of "**koper**".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:
**KOOPOVEREENKOMST, AANNEMINGSOVEREENKOMST, LEVERING,
 GEBRUIK**

Koopovereenkomst/Levering

De verkoper heeft na te melden grondperceel *en appartementsrecht blijkens een
per * met de verkrijger gesloten koopovereenkomst, hierna ook genoemd: "**de
 koopovereenkomst**", aan de verkrijger verkocht, die verklaart na te melden
 grondperceel en appartementsrecht te hebben gekocht.

Verkoper levert bij deze ter uitvoering van de koopovereenkomst aan de
 verkrijger, die verklaarde bij deze aan te nemen*,

ieder voor de onverdeelde helft:

- *a. *woning
- *b. *parkeerplaats omschrijving kopiëren uit akte van splitsing (exclusief
 breukdeel)*,
 uitmakende het *kopieren uit splitsing*

*tezamen bekend als **bouwnummer ***,
 hierna *tezamen ook te noemen: "**het verkochte**".

Aannemingsovereenkomst

Ten aanzien van de realisatie van de woning *en parkeerplaats alsmede de sloop
 van de zich op het verkochte bevindende opstallen heeft de verkrijger met na te
 noemen aannemer een aannemingsovereenkomst, hierna ook te noemen: '**de
 aannemingsovereenkomst**', gesloten, per *.

Gebruik

Koper is voornemens het verkochte te gebruiken voor woningbouwdoeleinden.

ARTIKEL 104 KADASTERREGELING

Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het
 Kadaster om het kadastrale perceel waarop het gebouw waarin het verkochte is
 gelegen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Partijen

stellen aan het Kadaster zodanige, door partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en/of de kadastrale registratie, anders 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: 3622

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Breda

Datum in werking 10-05-2023 **Datum beëindiging** 09-05-2027

Afkomstig uit stuk Hyp4 87589/156 **Ingeschreven op** 17-11-2023 om 11:57
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 09-05-2023"

Koper aanvaardt de daaruit voortvloeiende gevolgen uitdrukkelijk.

check kadaster

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

*a. Verkoper verkreeg de eigendom van het verkochte *sub a. en het verkochte sub b. genoemd (voor wat betreft het in de splitsing in appartementsrechten betrokken grondperceel) bij akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op een juni tweeduizend achttien verleden voor mr. A.M.J.M. Ploumen, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vier juni tweeduizend achttien in register **Hypotheken 4 deel 73308 nummer 129**.

*b. Het verkochte sub b. genoemd is ontstaan middels een splitsing in appartementsrechten bij akte, hierna genoemd: "AvS", op * verleden voor *, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op * in **register Hypotheken 4 deel * nummer ***, waarbij het perceel grond kadastraal bekend gemeente * sectie * nummer *, groot *, werd gesplitst in appartementsrechten.

KOOPPRIJS, KWITANTIE, LASTEN EN BELASTINGEN

De koopprijs van het verkochte bedraagt *, welke koopprijs door de verkrijger is voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van E&L Notarissen en waarvoor **door verkoper aan de verkrijger kwitantie** wordt verleend.

Alle lasten en belastingen welke van het verkochte worden geheven komen voor rekening van de verkrijger met ingang van vandaag.

De koopovereenkomst is gesloten onder de volgende:

BEPALINGEN

KOSTEN EN BELASTINGEN

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder onder meer begrepen de kosten van het kadastrale recht, zijn voor rekening van **verkoper**.
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd. De ter zake de levering van het verkochte verschuldigde overdrachtsbelasting komt voor rekening van **koper**.

LEVERINGSVERPLICHTING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT

1. Verkoper is verplicht aan de verkrijger eigendom (dan wel gerechtigheid tot een appartementsrecht) te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan in deze akte vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten anders dan in deze akte vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan in deze akte vermeld.
2. Over- of ondermaat van het verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich thans bevindt, geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht, met inachtneming van het in de koopovereenkomst is overeengekomen.

GARANTIES EN VERKLARINGEN

ARTIKEL 3

Verkoper garandeert dat ten aanzien van de in de koopovereenkomst gestelde garanties en verklaringen niets is gewijzigd en dat deze onverkort van toepassing zijn en blijven.

AANVAARDING BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

ARTIKEL 4

De verkrijger aanvaardt uitdrukkelijk de 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.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN/KWALITATIEVE BEDINGEN/BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (deel 73308 nummer 129), waarin woordelijk staat vermeld:

" 6.1. *Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen die op het Verkochte betrekking hebben wordt hierbij verwezen naar:*

- a. voor zover het betreft het perceel met kadastraal nummer 4530, een akte van levering, welke akte op zes maart negentienhonderd ééneenzestig voor mr. A. Visser, destijds notaris te Breda, is verleden en waarvan een afschrift is ingeschreven in register hypotheken 4 van de Dienst van het kadaster en de openbare registers te Breda op diezelfde dag in deel 2218 nummer 138, waarin woordelijk staat vermeld:

"Ten eerste: naar gemelde titel van aankomst van zes en twintig september negentienhonderd zes en vijftig (krachtens welke door verkoopster in eigendom werden verkregen gedeelten van de oude percelen der gemeente Breda sectie E nummers 157-154-131-202-152-153-158 en 2027) waarin onder meer is bepaald:

(...)

3. Ten behoeve en ten laste van de bij deze verkochte percelen en al hetgeen daarop zal worden gebouwd en ten laste en ten behoeve van het aan verkoopster verblijvende perceel nummer 4532 van gemelde gemeente en sectie en al hetgeen daarop is en zal worden gebouwd

worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden, als door welke de toestand, in welke die onroerende goederen na voltooiing van de plannen van koopster en verkoopster zich ten aanzien van elkander zullen bevinden, wordt gehandhaafd (waaronder echter niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen), in het bijzonder wat betreft eventuele inbalking, inankering, overbouw, versnijding van fundering en dergelijke, toevoer van licht en lucht, afvoer van regen- en gootwater en faecaliën door riolering als anderszins, het hebben van ramen, deuren, vensters en dergelijk en het recht van in- en uitweg en uitzicht daardoor, het hebben van gemeenschappelijke leidingen voor centrale verwarming, as, water, elektriciteit enzovoort en het gemeenschappelijk gebruik maken van de desbetreffende installatiën en eveneens ten aanzien van de kleur en hoedanigheid van het binnen- en buitenverfwerk en dergelijke (welke steeds aan elkaar gelijk moeten zijn), dit laatste speciaal betreffende het zusterhuis, te bouwen op gemeld perceel nummer 4530 en op een gedeelte van gemeld nummer 4532 in aansluiting op het bestaande zusterhuis.

Ten behoeve van de bij deze verkocht percelen en hetgeen daarop zal worden gebouwd en ten laste van gemeld perceel nummer 4532 worden gevestigd erfdienstbaarheden van overgang en overweg, nodig opdat de heersende erven toegang hebben tot de openbare weg en tot elkaar, zulks op de wijze, zoals na voltooiing van gemelde plannen op het terrein zal blijken.";

- b. voor zover het betreft het perceel met kadastraal nummer 8761, naar Akte 7479
alsmede naar Akte 8276, waarin de volgende bepalingen woordelijk staan opgenomen:
"Artikel 3"
(...)
- b. de op negen juli negentienhonderdachtenvijftig voor genoemde notaris J.H. Lever verleden transportakte, waarvan een afschrift op tien juli negentienhonderdzesenvijftig ten hypotheekantore te Breda in deel 2123, nummer 116 is overgeschreven, luidende:
(...)
- c. de op zes maart negentienhonderdeenenzestig voor A. Visser, notaris te Breda, verleden transportakte, waarbij de kadastrale percelen Breda, sectie E, nummers 4530 en 4531 door het Diaconessenhuis Breda in eigendom werden overgedragen aan de te Breda gevestigde stichting "Stichting tot Verpleging en Behandeling van Langdurig Zieken "Aeneas", van welke transportakte een afschrift op zes maart negentienhonderdeenenzestig ten hypotheekantore te Breda in deel 2218, nummer 138 is overgeschreven, luidende:
"3. Ten behoeve en ten laste van de bij deze verkochte percelen en al hetgeen daarop zal worden gebouwd en ten laste en ten behoeve van het aan verkoopster verblijvende perceel nummer 4532 van gemelde gemeente en sectie en en al hetgeen daarop is en zal worden gebouwd worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden, als door welke de toestand, in welke die onroerende goederen na voltooiing van de plannen

van koopster en verkoopster zich ten aanzien van elkander zullen bevinden, wordt gehandhaafd (waaronder echter niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen), in het bijzonder wat betreft eventuele inbalking, inankering, overbouw, versnijding van fundering en dergelijke, toevoer van licht en lucht, afvoer van regen- en gootwater en faecaliën door riolering als anderszins, het hebben van ramen, deuren, vensters en dergelijke en het recht van in- en uitweg en uitzicht daardoor, het hebben van gemeenschappelijke leiden voor centrale verwarming, gas, water, electriciteit enzovoort en het gemeenschappelijk gebruik maken van de desbetreffende installatiën en eveneens ten aanzien van de kleur en hoedanigheid van het binnen- en buitenverfwerk en dergelijke (welke steeds aan elkaar gelijk moeten zijn), dit laatste speciaal betreffende het zusterhuis, te bouwen op gemeld perceel nummer 4530 en op een gedeelte van gemeld nummer 4532 in aansluiting op het bestaande zusterhuis.

Ten behoeve van de bij deze verkochte percelen en hetgeen daarop zal worden gebouwd en ten laste van gemeld perceel nummer 4532 worden gevestigd erfdienstbaarheden van overgang en overweg, nodig opdat de heersende erven toegang hebben tot de openbare weg en tot elkaar, zulks op de wijze, zoals na voltooiing van gemelde plannen op het terrein zal blijken.";

(...)

- c. voor zover het betreft de percelen met kadastrale nummers 7240, 7242 en 7243,

naar Akte 8062 nummer 67, waarin woordelijk staat vermeld:

"De comparanten verklaarden voorts, dat partijen zijn overeengekomen, dat op deze overeenkomst van toepassing zijn:

(...)

Enzovoorts.

"VERONTREINIGING / VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING / KETTINGBEDING

Artikel 8

- 8.1 Blijkens artikel 4 lid 2 van het Koopcontract zijn Verkoper en Koper overeengekomen dat, mocht blijken dat de milieukundige toestand van het Verkochte een andere is dan Koper op het moment van het ondertekenen van het Koopcontract voor ogen stond, dat nooit aanleiding zal kunnen zijn tot een vordering van Koper jegens Verkoper, het ontbinden van de koop, het Koopcontract en/of de levering van het Verkochte, tot betaling van enige schadevergoeding of tot enige verrekening, in welke vorm ook.
- 8.2 Blijkens artikel 4 lid 3 van het Koopcontract zijn Verkoper en Koper overeengekomen dat Koper Verkoper vrijwaart voor alle aanspraken van derden (overheidsinstanties / publiekrechtelijke organen daar uitdrukkelijk onder begrepen) ter zake van de milieukundige toestand van het Verkochte als bedoeld in artikel 4 van het Koopcontract.
- 8.3 Verkoper en Koper zijn in artikel 4 lid 4 van het Koopcontract overeengekomen dat de verplichtingen zoals in artikel 4 leden 2 en 3 van het Koopcontract en hiervoor onder de leden 1 en 2 omschreven als

kwantitatieve verplichtingen en, voor zover nodig om werking te hebben, als kettingbedingen met bijbehorende boetebedingen worden opgenomen in de akte van levering van het Verkochte.

8.4 Ter uitvoering van het vorenstaande verklaren Verkoper en Koper hierbij dat de verplichtingen zoals in artikel 4 leden 2 en 3 van het Koocontract en hiervoor onder de leden 1 en 2 omschreven gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen ook zullen gelden voor rechtsopvolgers van Koper in enige goederenrechtelijke gerechtigdheid tot het Verkochte en degenen die van Koper of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van het Verkochte krijgen mede gebonden zullen zijn. Voor zover nodig verklaart de verschenen persoon, handelend namens Koper, de hiervoor bedoelde verplichting te aanvaarden. De verschenen persoon, handelend namens de Verkoper, verklaart de rechten die ten behoeve van Verkoper zijn bedongen, te aanvaarden. Voor zover de verplichtingen van Koper zoals in artikel 4 leden 2 en 3 van het Koocontract en hiervoor onder de leden 1 en 2 omschreven niet bestaan uit een dulden of een niet doen en zodoende niet kunnen worden vastgelegd middels kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, worden bedoelde verplichtingen van Koper hierbij als kettingbedingen aan Koper opgelegd ten behoeve van Verkoper en mitsdien onder de verplichting van Koper om bij enige overdracht onder bijzondere titel deze verplichtingen alsmede het onder dit artikel bepaalde aan zijn/haar rechtsopvolger(s) op te leggen en deze te verplichten om deze bepalingen wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger(s) bij elke volgende overdracht onder bijzondere titel zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van twee miljoen tweehonderdvijfduizend euro (€ 2.205.000,00) ten behoeve van Verkoper."

Verkoper verklaart nadrukkelijk dat het in artikel 9 van voormelde akte genoemde anti-speculatiebeding niet langer van toepassing is op het verkochte, nu de in dat artikel genoemde termijn van twaalf (12) maanden inmiddels is verstreken.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen en/of titel van aankomst verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Blijkens een schrijven van de gemeente Breda de dato dertig september tweeduizend vier en twintig behoeven de in voormelde titel van aankomst geciteerde Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Breda niet te worden opgelegd aan koper.

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van levering, op * verleden voor *, , waarin woordelijk staat vermeld:

erfdienstbaarheid voetpad

BIJ DEZE AKTE TE VESTIGEN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, BEPERKING VERVREEMDING PARKEERPLAATSEN

Verkoper verwijst naar de overeenkomst over grondexploitatie Park Langendijk, zoals gesloten tussen verkoper en de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente**

Breda, kantoorhoudende te 4811 DJ Breda, Claudius Prinsenlaan, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 20169706, waarin ondermeer woordelijk is opgenomen:

Artikel 10

Borging woningcategorisering

- 10.1 *Partijen onderkennen dat er in Breda een grote woningmarktvraag is naar middeldure en sociale huurwoningen. Partijen wensen met het aangaan van de onderhavige overeenkomst een bijdrage te leveren aan de invulling van die maatschappelijke vraag. Een en ander is in lijn met de op 17 november 2016 door de gemeenteraad vastgestelde "Aanvulling op de Woonvisie 2013" en de op 31 januari 2019 vastgestelde en op 14 februari 2019 in werking getreden "Verordening doelgroepen sociale woningbouw & middenhuur gemeente Breda" (Doelgroepenverordening). Gelet hierop maken partijen de navolgende nadere afspraken inzake de borging van de 42+20=62 middeldure huurwoningen met ieder een oppervlakte van minimaal 70 m² GBO (waarbij de separate berging van maximaal 5 m² in de kelder, onderdeel uitmaakt van de GBO's) en 50+2 sociale huurwoningen met ieder een oppervlakte van minimaal 50 m² (exclusief berging) GBO die door Exploitant in het Bouwplan zijn beoogd.*
- 10.2 *Met betrekking tot de sociale huurwoningen is de Exploitant, danwel zijn rechtsopvolger, verplicht om:*
- a. *de te realiseren woningen gedurende een periode van minimaal 15 jaar beschikbaar te houden als zelfstandige woningen, die gedurende voornoemde periode zullen worden verhuurd voor een huurprijs welke ligt onder de vigerende huurliberalisatiegrens, alsmede onder de huurprijs in het betaalbare huursegment (maximaal € 678,66 per maand, prijspeil 2021 conform de tweede aftoppingsgrens). Dit is de aftoppingsgrens in het kader van het passend toewijzen voor drie- en meerpersoonshuishoudens. Voor één en tweepersoonshuishoudens geldt maximaal € 633,25 per maand, prijspeil 2021. Voornoemde bedragen zullen jaarlijks bij circulaire van het Ministerie van BZK worden geïndexeerd;*
 - b. *zich binnen voornoemde periode te onthouden van ander gebruik van de woningen dan voornoemd en zich te onthouden van uitponding c.q. individuele verkoop en/of kadastrale splitsing van de woningen;*
 - c. *de betreffende woningen te verhuren aan de genoegzaam bekende doelgroepen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, zoals aangegeven in de Doelgroepenverordening.*
- 10.3 *Met betrekking tot de middeldure huurwoningen is de Exploitant, danwel zijn rechtsopvolger, verplicht om:*
- a. *de te realiseren woningen gedurende een periode van minimaal 15 jaar beschikbaar te houden als zelfstandige woningen, die gedurende voornoemde periode zullen voldoen aan de voorwaarden die de Gemeente heeft gesteld aan middeldure huurwoningen, zoals is vastgelegd in de "Verordening doelgroepen sociale woningbouw & middenhuur gemeente Breda";*

- b. *De middeldure huurwoning gedurende voornoemde huurperiode te verhuren voor een huurprijs welke ligt onder € 884,- (prijspeil 2021) exclusief servicekosten en parkeerkosten op basis van een separate huurovereenkomst voor een parkeervoorziening;*
 - c. *zich binnen voornoemde periode te onthouden van ander gebruik van de woningen dan voornoemd en zich te onthouden van uitponding c.q. individuele verkoop, onderverhuur en/of kadastrale splitsing van de woningen;*
 - d. *de betreffende woningen te verhuren aan de genoegzaam bekende doelgroepen die in aanmerking komen voor een middeldure huurwoning, zoals aangegeven in de Doelgroepenverordening.*
- 10.4 *De Exploitant, danwel zijn rechstopvolger, zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer in dit Artikel bedoelde verplichtingen in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat de bedongen boete dan terstond zal kunnen worden gevorderd.*
- 10.5 *De Exploitant, danwel zijn rechtsopvolger, verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de in de voorgaande leden van dit Artikel alsmede in onderhavig artikellid vermelde verplichtingen, bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van het registergoed, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of ten behoeve van de Gemeente op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om de in de voorgaande leden van dit Artikel alsmede in onderhavig artikellid vermelde verplichtingen in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht gedurende een periode van 15 jaar na eerste ingebruikname van de desbetreffende woningen woordelijk op te nemen. Bij niet of niet tijdige nakoming van het in dit lid bepaalde is de Exploitant, danwel zijn rechtsopvolger, een direct opeisbare boete verschuldigd van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00) per overtreding per wooneenheid ten behoeve van de Gemeente.*
Voormelde direct opeisbare boete wordt vanaf de datum van het passeren van de notariële akte als bedoeld in lid 8 per kalenderjaar steeds verhoogd middels indexering conform de consumentenprijsindex alle huishoudens zoals vastgesteld door het CBS, dan wel – indien voormeld prijsindexcijfer vervalft- conform de daarvoor in de plaats tredende indexering.
- 10.6 *Partijen komen voorts overeen dat alle hiervoor in dit Artikel bedoelde verplichtingen, voor zover het verplichtingen om te dulden of niet te doen betreft, gedurende een periode van 15 jaar na eerste in gebruikname van de desbetreffende woningen ook als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek zullen worden gevestigd. Dit teneinde ervoor te zorgen dat deze verplichtingen tevens zullen overgaan op diegenen die de woningen onder bijzondere titel zullen verkrijgen alles indien en voor zover een dergelijke kwalitatieve werking aan deze regeling kan worden gegeven. Bij niet of niet tijdige nakoming van het in dit lid bepaalde is de Exploitant, danwel zijn rechtsopvolger,*

een direct opeisbare boete verschuldigd van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00) per overtreding per wooneenheid ten behoeve van de gemeente.

Voormelde direct opeisbare boete wordt vanaf de datum van het passeren van de notariële akte als bedoeld in lid 8 per kalenderjaar steeds verhoogd middels indexering conform de consumentenprijsindex alle huishoudens zoals vastgesteld door het CBS, dan wel – indien voormeld prijsindexcijfer vervalt- conform de daarvoor in de plaats tredende indexering.

- 10.7 *De woningbouwategorisering voor de sociale en middeldure huurwoningen zoals door Exploitant beoogd in het Bouwplan zal tevens als zodanig worden opgenomen in het Planologisch besluit. Exploitant erkent dat de gemeente hiertoe gerechtigd is en stemt daar op voorhand mee in, onder meer gelet op het feit dat hij (de borging van) het in lid 1 benoemde maatschappelijk belang van de huurwoningen in deze categorieën onderschrijft.*
- 10.8 *De Exploitant verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt de in onderhavig Artikel opgenomen verplichtingen op te nemen en uit te werken in een door de Gemeente goed te keuren notariële akte. Het is de Exploitant niet toegestaan te starten met de uitvoering van het Bouwplan zolang de akte(n) ten behoeve van de vestiging van voornoemd kettingbeding en voornoemde kwalitatieve verplichting niet is (zijn) gepasseerd en ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers.*
- 10.9 *Het bepaalde in onderhavig Artikel komt, indien juridisch mogelijk, na ommekomst van de in lid 1 bedoelde termijn van 15 jaar van rechtswege te vervallen, zonder dat hiervoor een nadere handeling van Partijen (eventuele rechtsopvolgers daaronder begrepen) is vereist. De Gemeente zal op eerste verzoek van Exploitant (of zijn rechtsopvolger) medewerking verlenen aan kadastrale doorhaling van de in dit Artikel bedoelde kettingbeding en kwalitatieve verplichtingen na ommekomst van voornoemde termijn van 15 jaar.*
- 10.10 *In geval sprake is van rechtsopvolging én Exploitant voldaan heeft aan de verplichtingen zoals geformuleerd in dit Artikel waaronder het rechtsgeldig opleggen van de kwalitatieve verplichtingen aan haar rechtsopvolgers, is Exploitant niet meer aansprakelijk in geval van niet nakoming van de verplichtingen uit hoofde van dit Artikel.*

Artikel 11

Parkeren

- 11.1 *Parkeren binnen het Exploitatiegebied is voorzien op eigen terrein - zowel op maaiveld als half verdiept - en in de Openbare ruimte. Een deel van het parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden in parkeerhoven.*
- 11.2 *Exploitant zal potentiële kopers en bewoners tijdig informeren omtrent de in onderhavig artikel opgenomen voorwaarden en de overige voor de potentiële kopers en bewoners van belang zijnde voorwaarden die naar de geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van kopers en bewoners dienen te worden gebracht. Ter uitvoering van deze informatieplicht zal Exploitant onderhavig artikel woordelijk opnemen in*

- de tussen hen en de kopers te sluiten koop(/aannemings) overeenkomsten.*
- 11.3 *Exploitant verplicht zich de parkeerplaatsen in de parkeerhoven toe te wijzen aan de woningen.*
- 11.4 *Ter informatie aan de toekomstige bewoners zullen Exploitant en de Gemeente samen een memo opstellen om de toekomstige bewoners te informeren over de wijze waarop parkeren in het Exploitatiegebied is geregeld, door vertaald naar de individuele bewonerssituatie. De toewijzing als genoemd in Artikel 11.3, wordt hierin opgenomen. Exploitant verplicht zich dit memo als onderdeel van de kopersinformatie aan de kopers te verstrekken. Een voorbeeld van een dergelijk memo, dat is opgesteld voor een ander plan, is als bijlage 14 aan deze Overeenkomst gehecht.*
- 11.5 *Exploitant verplicht zich elke parkeerplaats die in de mandelige parkeerhoven als bedoeld in Artikel 20.3 wordt gerealiseerd, toe te wijzen aan een woning binnen het Exploitatiegebied. Per woning mag niet meer dan één parkeerplaats worden toegewezen.*
- 11.6 *Partijen komen overeen dat ten aanzien van de woningen waaraan een parkeerplaats is toegewezen als bedoeld in het voorgaande lid 6 (hierna: het registergoed), de volgende bedingen met (kwalitatieve) werking als bedoeld in artikel 6:252 juncto 6:253 van het Burgerlijk Wetboek worden gevestigd:
*Het is Exploitant en diens rechtsopvolgers niet toegestaan een parkeerplaats die is toegewezen aan een woning/appartement los van die woning/appartement in eigendom over te dragen, of daarop een zakelijk recht te vestigen of ten aanzien van die parkeerplaats een persoonlijk gebruik- of genotsrecht te vestigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente op straffe van een boete van € 50.000,-- (zegge: vijftigduizend euro) per overtreding.
 Het beding zal overgaan op degene die (een gedeelte van) het registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene, hetzij onder bijzondere titel;
 Degenen die van de rechthebbende het recht van gebruik van (een gedeelte van) het registergoed zullen verkrijgen zijn eveneens aan het hiervoor omschreven beding gebonden.**
- 11.7 *Het bepaalde in het voorgaande lid alsmede onderhavig boetebeding moeten bij elke vervreemding van het/de registergoed(eren) of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht niet zijnde een hypotheekrecht op het/de registergoed(eren) of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigden worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de gemeente Breda, tenzij bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt; bij niet-nakoming van deze bepaling verbeurt de nalatige partij, na ingebrekestelling, ten behoeve van de gemeente Breda een direct opeisbare boete van € 10.000,-- (zegge: tienduizend euro) per overtreding, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en/of kosten van verhaal."*

Tussen verkoper en de gemeente Breda, ten behoeve van welke gemeente de verschenen persoon sub 1 gemeld hierbij diens belangen vrijwillig waarnemend

bij wijze van derdenbeding, wordt hierbij overeengekomen om de uit de hiervoor vermelde bepalingen voortvloeiende verbintenissen kwalitatieve werking te geven in de zin van **artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek**, en wel zodanig dat mede gebonden zullen zijn degenen die van rechthebbende een recht van gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde dat mitsdien, voor zover nog nodig, inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zal plaatsvinden, waardoor die verbintenissen kwalitatieve werking zullen verkrijgen.

BIJ DEZE AKTE TE VESTIGEN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Keuzeblok bouwnummers 81 en 84, haag, gaashekwerk, verlichting achterpad en parkeerplaats op eigen terrein

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst worden bij deze nog opgelegd en aangenomen de navolgende verplichtingen, luidende als volgt:

- a. 1. Op het deel van het verkochte wat als tuin is bestemd zal op de plaats / plaatsen zoals bepaald door de ondernemer een haag worden geplant met een hoogte als vermeld op na te melden situatietekening. De verkrijger is verplicht te gedogen dat voormelde haag die door de aannemer wordt aangebracht, in stand wordt gehouden alsmede verplicht deze te onderhouden.
2. In voormelde tuin zal tevens gaashekwerk worden geplaatst. De verkrijger is verplicht te gedogen dat voormeld gaashekwerk dat door de aannemer wordt aangebracht, en is verplicht deze in stand te houden alsmede te onderhouden.
3. Aan de achterzijde van de berging welke in voormelde tuin zal worden geplaatst zal een projectmatig aangebracht lichtarmatuur worden geplaatst. De verkrijger is verplicht te gedogen dat een en ander door de aannemer wordt aangebracht en is verplicht deze in stand te houden alsmede te onderhouden.
4. Op het verkochte zal tevens een parkeerplaats worden gerealiseerd bedoeld voor de stalling van één (1) auto. De verkrijger is verplicht te gedogen dat een en ander door de aannemer wordt aangebracht en is verplicht deze parkeerplaats in stand te houden alsmede te onderhouden. Het is verkrijger nadrukkelijk niet toegestaan bedoelde parkeerplaats te verwijderen, af te splitsen of los van de woning te vervreemden.

Dit alles is aangegeven op een aan de koopovereenkomst gehechte situatietekening.

- b. De verkrijger is verplicht al hetgeen ingevolge lid a van deze bepaling is of zal worden aangebracht ter plaatse bevestigd te laten.
- c. De verkrijger is verplicht, voor zover dit in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van deze bepaling.
- d. De verkrijger is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a van deze bepaling, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Voormelde verplichtingen genoemd onder a. tot en met d. worden opgelegd ten gunste van de gemeente Breda, ten behoeve van welke gemeente de verschenen

persoon sub 1 gemeld hierbij diens belangen vrijwillig waarnemend bij wijze van derdenbeding en blijven rusten op het verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

Voormelde verplichtingen zullen door inschrijving van een afschrift van deze akte in de Openbare Registers gelden als **kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek**, in die zin dat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen alsmede op degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

Daarnaast dienen voormelde verplichtingen genoemd onder a. tot en met d. **bij wijze van kettingbeding te worden opgelegd** in die zin dat bij iedere gehele of gedeeltelijke overdracht van het verkochte het in dit artikel bepaalde uitdrukkelijk aan de rechtsopvolger dienen te worden opgelegd en namens de gemeente Breda worden aanvaard en zal de tekst van dit artikel in elke akte van levering woordelijk worden opgenomen op straffe van een onmiddellijk en zonder gerechtelijke tussenkomst opeisbare boete ten behoeve van de gemeente Breda van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00). Op gelijke wijze als hierboven is bepaald, verbindt de rechtsopvolger zich jegens de gemeente Breda tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar, dat ook deze zowel het hiervoor bepaalde als de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers. Elke rechtsopvolger verplicht zich daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Breda het beding aan te nemen.

Einde keuzeblok bouwnummers 81 en 84, haag, gaashekwerk, verlichting achterpad en parkeerplaats op eigen terrein

Keuzeblok bouwnummers 82, 83,86, 87 en 88 gaashekwerk, tuinpoort en verlichting achterpad

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst worden bij deze nog opgelegd en aangenomen de navolgende verplichtingen, luidende als volgt:

- a. 1 Op het deel van het verkochte wat als tuin is bestemd zal een tuinpoort worden geplaatst. De verkrijger is verplicht te gedogen dat voormelde tuinpoort die door de aannemer wordt aangebracht, in stand wordt gehouden alsmede verplicht deze te onderhouden.
2. In voormelde tuin zal tevens gaashekwerk worden geplaatst. De verkrijger is verplicht te gedogen dat voormeld gaashekwerk dat door de aannemer wordt aangebracht, en is verplicht deze in stand te houden alsmede te onderhouden.
3. Aan de achterzijde van de berging welke in voormelde tuin zal worden geplaatst zal een projectmatig aangebracht lichtarmatuur worden geplaatst. De verkrijger is verplicht te gedogen dat een en ander door de aannemer wordt aangebracht en is verplicht deze in stand te houden alsmede te onderhouden.

Dit alles is aangegeven op een aan de koopovereenkomst gehechte situatietekening.

- b. De verkrijger is verplicht al hetgeen ingevolge lid a van deze bepaling is of zal worden aangebracht ter plaatse bevestigd te laten.

- c. De verkrijger is verplicht, voor zover dit in redelijkheid van hem geveerd kan worden, op zijn kosten maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van deze bepaling.
- d. De verkrijger is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a van deze bepaling, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Voormelde verplichtingen genoemd onder a. tot en met d. worden opgelegd ten gunste van de gemeente Breda, ten behoeve van welke gemeente de verschenen persoon sub 1 gemeld hierbij diens belangen vrijwillig waarnemend bij wijze van derdenbeding en blijven rusten op het verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

Voormelde verplichtingen zullen door inschrijving van een afschrift van deze akte in de Openbare Registers gelden als **kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek**, in die zin dat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen alsmede op degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

Daarnaast dienen voormelde verplichtingen genoemd onder a. tot en met d. **bij wijze van kettingbeding te worden opgelegd** in die zin dat bij iedere gehele of gedeeltelijke overdracht van het verkochte het in dit artikel bepaalde uitdrukkelijk aan de rechtsopvolger dienen te worden opgelegd en namens de gemeente Breda worden aanvaard en zal de tekst van dit artikel in elke akte van levering woordelijk worden opgenomen op straffe van een onmiddellijk en zonder gerechtelijke tussenkomst opeisbare boete ten behoeve van de gemeente Breda van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00). Op gelijke wijze als hierboven is bepaald, verbindt de rechtsopvolger zich jegens de gemeente Breda tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar, dat ook deze zowel het hiervoor bepaalde als de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers. Elke rechtsopvolger verplicht zich daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Breda het beding aan te nemen.

Einde keuzeblok bouwnummers 82, 83,86, 87 en 88 gaashekwerk, tuinpoort en verlichting achterpad

Keuzeblok bouwnummers 85, 90 en 95 tuinpoort, haag en parkeerplaats

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst worden bij deze nog opgelegd en aangenomen de navolgende verplichtingen, luidende als volgt:

- a. 1. Op het deel van het verkochte wat als tuin is bestemd zal op de plaats / plaatsen zoals bepaald door de ondernemer een haag worden geplant met een hoogte als vermeld op na te melden situatietekening. De verkrijger is verplicht te gedogen dat voormelde haag die door de aannemer wordt aangebracht, in stand wordt gehouden alsmede verplicht deze te onderhouden.
- 2. Op het verkochte zal tevens een parkeerplaats worden gerealiseerd bedoeld voor de stalling van één (1) auto. De verkrijger is verplicht te gedogen dat een en ander door de aannemer wordt aangebracht en is verplicht deze parkeerplaats in stand te houden alsmede te onderhouden. Het is verkrijger nadrukkelijk niet toegestaan bedoelde

parkeerplaats te verwijderen, af te splitsen of los van de woning te vervreemden.

3. Op het deel van het verkochte wat als tuin is bestemd zal een tuinpoort worden geplaatst. De verkrijger is verplicht te gedogen dat voormelde tuinpoort die door de aannemer wordt aangebracht, in stand wordt gehouden alsmede verplicht deze te onderhouden

Dit alles is aangegeven op een aan de koopovereenkomst gehechte situatietekening.

- b. De verkrijger is verplicht al hetgeen ingevolge lid a van deze bepaling is of zal worden aangebracht ter plaatse bevestigd te laten.
- c. De verkrijger is verplicht, voor zover dit in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van deze bepaling.
- d. De verkrijger is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a van deze bepaling, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Voormelde verplichtingen genoemd onder a. tot en met d. worden opgelegd ten gunste van de gemeente Breda, ten behoeve van welke gemeente de verschenen persoon sub 1 gemeld hierbij diens belangen vrijwillig waarnemend bij wijze van derdenbeding en blijven rusten op het verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

Voormelde verplichtingen zullen door inschrijving van een afschrift van deze akte in de Openbare Registers gelden als **kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek**, in die zin dat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen alsmede op degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

Daarnaast dienen voormelde verplichtingen genoemd onder a. tot en met d. **bij wijze van kettingbeding te worden opgelegd** in die zin dat bij iedere gehele of gedeeltelijke overdracht van het verkochte het in dit artikel bepaalde uitdrukkelijk aan de rechtsopvolger dienen te worden opgelegd en namens gemeente Breda worden aanvaard en zal de tekst van dit artikel in elke akte van levering woordelijk worden opgenomen op straffe van een onmiddellijk en zonder gerechtelijke tussenkomst opeisbare boete ten behoeve van de gemeente Breda van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00). Op gelijke wijze als hierboven is bepaald, verbindt de rechtsopvolger zich jegens de ondernemer tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar, dat ook deze zowel het hiervoor bepaalde als de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers. Elke rechtsopvolger verplicht zich daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Breda het beding aan te nemen.

Einde keuzeblok bouwnummers 85, 90 en 95 tuinpoort, haag en parkeerplaats
Keuzeblok bouwnummers 89, 94, en 96 haag, gaashekwerk, tuinpoort, verlichting
achterpad en parkeerplaats

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst worden bij deze nog opgelegd en aangenomen de navolgende verplichtingen, luidende als volgt:

- a. 1. Op het deel van het verkochte wat als tuin is bestemd zal op de plaats / plaatsen zoals bepaald door de ondernemer een haag worden geplant met een hoogte als vermeld op na te melden situatietekening. De verkrijger is verplicht te gedogen dat voormelde haag die door de aannemer wordt aangebracht, in stand wordt gehouden alsmede verplicht deze te onderhouden.
2. Op het deel van het verkochte wat als tuin is bestemd zal een tuinpoort worden geplaatst. De verkrijger is verplicht te gedogen dat voormelde tuinpoort die door de aannemer wordt aangebracht, in stand wordt gehouden alsmede verplicht deze te onderhouden.
3. In voormelde tuin zal tevens gaashekwerk worden geplaatst. De verkrijger is verplicht te gedogen dat voormeld gaashekwerk dat door de aannemer wordt aangebracht, en is verplicht deze in stand te houden alsmede te onderhouden.
4. Aan de achterzijde van de berging welke in voormelde tuin zal worden geplaatst zal een projectmatig aangebracht lichtarmatuur worden geplaatst. De verkrijger is verplicht te gedogen dat een en ander door de aannemer wordt aangebracht en is verplicht deze in stand te houden alsmede te onderhouden
5. Op het verkochte zal tevens een parkeerplaats worden gerealiseerd bedoeld voor de stalling van één (1) auto. De verkrijger is verplicht te gedogen dat een en ander door de aannemer wordt aangebracht en is verplicht deze parkeerplaats in stand te houden alsmede te onderhouden. Het is verkrijger nadrukkelijk niet toegestaan bedoelde parkeerplaats te verwijderen, af te splitsen of los van de woning te vervreemden.
- Dit alles is aangegeven op een aan de koopovereenkomst gehechte situatietekening.
- b. De verkrijger is verplicht al hetgeen ingevolge lid a van deze bepaling is of zal worden aangebracht ter plaatse bevestigd te laten.
- c. De verkrijger is verplicht, voor zover dit in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van deze bepaling.
- d. De verkrijger is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a van deze bepaling, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Voormelde verplichtingen genoemd onder a. tot en met d. worden opgelegd ten gunste van de gemeente Breda, ten behoeve van welke gemeente de verschenen persoon sub 1 gemeld hierbij diens belangen vrijwillig waarnemend bij wijze van derdenbeding en blijven rusten op het verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

Voormelde verplichtingen zullen door inschrijving van een afschrift van deze akte in de Openbare Registers gelden als **kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek**, in die zin dat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen

verkrijgen alsmede op degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

Daarnaast dienen voormelde verplichtingen genoemd onder a. tot en met d. **bij wijze van kettingbeding te worden opgelegd** in die zin dat bij iedere gehele of gedeeltelijke overdracht van het verkochte het in dit artikel bepaalde uitdrukkelijk aan de rechtsopvolger dienen te worden opgelegd en namens de gemeente Breda worden aanvaard en zal de tekst van dit artikel in elke akte van levering woordelijk worden opgenomen op straffe van een onmiddellijk en zonder gerechtelijke tussenkomst opeisbare boete ten behoeve van de gemeente Breda van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00). Op gelijke wijze als hierboven is bepaald, verbindt de rechtsopvolger zich jegens de gemeente Breda tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar, dat ook deze zowel het hiervoor bepaalde als de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers. Elke rechtsopvolger verplicht zich daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Breda het beding aan te nemen.

Einde keuzeblok bouwnummers 89, 94, en 96 haag, gaashekwerk, tuinpoort, verlichting achterpad en parkeerplaats

Keuzeblok bouwnummers 91, 92 en 93 haag, gaashekwerk, tuinpoort, verlichting achterpad

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst worden bij deze nog opgelegd en aangenomen de navolgende verplichtingen, luidende als volgt:

- a. 1. Op het deel van het verkochte wat als tuin is bestemd zal op de plaats / plaatsen zoals bepaald door de ondernemer een haag worden geplant met een hoogte als vermeld op na te melden situatietekening. De verkrijger is verplicht te gedogen dat voormelde haag die door de aannemer wordt aangebracht, in stand wordt gehouden alsmede verplicht deze te onderhouden.
 2. Op het deel van het verkochte wat als tuin is bestemd zal een tuinpoort worden geplaatst. De verkrijger is verplicht te gedogen dat voormelde tuinpoort die door de aannemer wordt aangebracht, in stand wordt gehouden alsmede verplicht deze te onderhouden.
 3. In voormelde tuin zal tevens gaashekwerk worden geplaatst. De verkrijger is verplicht te gedogen dat voormeld gaashekwerk dat door de aannemer wordt aangebracht, en is verplicht deze in stand te houden alsmede te onderhouden.
 4. Aan de achterzijde van de berging welke in voormelde tuin zal worden geplaatst zal een projectmatig aangebracht lichtarmatuur worden geplaatst. De verkrijger is verplicht te gedogen dat een en ander door de aannemer wordt aangebracht en is verplicht deze in stand te houden alsmede te onderhouden
- Dit alles is aangegeven op een aan de koopovereenkomst gehechte situatietekening.
- b. De verkrijger is verplicht al hetgeen ingevolge lid a van deze bepaling is of zal worden aangebracht ter plaatse bevestigd te laten.
 - c. De verkrijger is verplicht, voor zover dit in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van deze bepaling.

- d. De verkrijger is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a van deze bepaling, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Voormelde verplichtingen genoemd onder a. tot en met d. worden opgelegd ten gunste van de gemeente Breda, ten behoeve van welke gemeente de verschenen persoon sub 1 gemeld hierbij diens belangen vrijwillig waarnemend bij wijze van derdenbeding en blijven rusten op het verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

Voormelde verplichtingen zullen door inschrijving van een afschrift van deze akte in de Openbare Registers gelden als **kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek**, in die zin dat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen alsmede op degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

Daarnaast dienen voormelde verplichtingen genoemd onder a. tot en met d. **bij wijze van kettingbeding te worden opgelegd** in die zin dat bij iedere gehele of gedeeltelijke overdracht van het verkochte het in dit artikel bepaalde uitdrukkelijk aan de rechtsopvolger dienen te worden opgelegd en namens de gemeente Breda worden aanvaard en zal de tekst van dit artikel in elke akte van levering woordelijk worden opgenomen op straffe van een onmiddellijk en zonder gerechtelijke tussenkomst opeisbare boete ten behoeve van de gemeente Breda van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00). Op gelijke wijze als hierboven is bepaald, verbindt de rechtsopvolger zich jegens de gemeente Breda tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar, dat ook deze zowel het hiervoor bepaalde als de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers. Elke rechtsopvolger verplicht zich daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Breda het beding aan te nemen.

Einde keuzeblok bouwnummers 91, 92 en 93 haag, gaashekwerk, tuinpoort, verlichting achterpad

TE VESTIGEN PRIVAATRECHTELIJKE BEPERKINGEN VANUIT DE KOOPOVEREENKOMST

1. Ter uitvoering van het bepaalde de koopovereenkomst worden bij deze over en weer gevestigd en aangenomen (waarbij de verschenen persoon sub 1. tevens handelt als gevolmachtigde danwel vrijwillig waarneemt de belangen van de eigenaar/rechthebbende van de hierna opgesomde registergoederen, behoudens het verkochte ten aanzien waarvan koper het nodige verklaart) de navolgende rechten van erfdiensbaarheid, luidende als volgt:

Ten behoeve en ten laste van het verkochte sub a en ten behoeve/ten laste van overige bouwnummers in het plan voor zover nog eigendom van verkoper (kadastraal bekend gemeente Breda sectie E nummers 9131, 9132, 9133, 9134, 9135, 9136, 9137, 9139, 9240, 9141, 9142, 9143, 9144, 9145, 9146, 9147 respectievelijk gemeente Breda complexaanduiding * appartementsindices 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12), worden bij deze over en weer gevestigd en aangenomen:

- a. de **erfdienstbaarheid van licht**, inhoudende:

- de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;
- b. de **erfdienstbaarheid van uitzicht**, inhoudende:

het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voorzover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen of opstallen te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen casu quo gebouwde woning wordt belemmerd;
 - c. de **erfdienstbaarheid van uitbouw**, inhoudende:

de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat indien op het heersende erf een uitbouw wordt aangebracht de scheidingsmuur op het dienende erf wordt gerealiseerd; de eigenaar van het dienende erf behoudt te allen tijde het recht om met gebruikmaking van de hiervoor bedoelde scheidingsmuur een uitbouw te realiseren. Dit geldt alleen indien de eventuele meerwerk optie is gekozen tijdens de bouwwerkzaamheden dan wel in de periode tot vijf jaar na de bouwkundige oplevering. Indien later door verkrijger zelf wordt uitgebouwd geldt dit niet meer;
 - d. de **erfdienstbaarheid van inankering en inbalking**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat ter uitvoering een eventuele uitbouw van de op het verkochte te realiseren nieuwbouwwoning, ankers en balken worden aangebracht ten behoeve van het heersend erf.
 - e. de **erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie**, inhoudende:

de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat ter uitvoering van de eerste goedgekeurde bouw eventueel met het burenen/of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, in stand gehouden worden, worden onderhouden en zonodig hersteld of vernieuwd, zoals inankering, inbalking en dergelijke.
 - f. de **erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop**, inhoudende:

de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om het overlopende water van de volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen of gebouwde woning of de daarbij behorende schuur daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.
2. De muren en verdere afscheidingen, die het verkochte na de bedoelde bebouwing zullen afscheiden van de belendende bouwkavels, zullen gemeenschappelijk eigendom en mandelig zijn.
 3. *KEUZE BLOK BOOM KAVEL 081 en 082

In verband met de nog te realiseren woning op het verkochte (N.B., bouwkavel 081 en 082, kadastraal bekend gemeente Breda sectie E nummer 9140/9141) zijn verkoper en de gemeente Breda overeengekomen erfdienstbaarheden te vestigen ten aanzien van het dulden van de boom die op het perceel kadastraal bekend gemeente Breda sectie E nummer 9130, eigendom van verkoper *n.b., check voor passeren) aanwezig is nabij de erfgrans van het verkochte.

De vestiging van de erfdienstbaarheid vindt plaats onder de navolgende bepalingen en bedingen.

Ten behoeve van het heersend erf (kadastraal bekend gemeente Breda sectie E nummer 9130) en ten laste van het verkochte (kadastraal bekend gemeente Breda sectie E nummer 9140/9141), wordt de navolgende erfdienstbaarheid gevestigd en aangenomen:

de erfdienstbaarheid tot het dulden van de boom inclusief de over het dienende erf hangende takken die heden aanwezig is op het heersend erf en die zich dichtbij de erfgrans met het verkochte als dienend erf bevindt, welke locatie van de boom is aangegeven op de aan deze akte **gehechte tekening** met dien verstande dat de eigenaar van het dienend erf kan eisen dat de boom wordt verwijderd indien en voor zover de toestand van de boom dit vereist (lees: en door het handhaven van de boom een gevaarlijke situatie zou ontstaan). De kosten voor het verwijderen van de boom zullen te allen tijde voor rekening het heersend erf komen.

EINDE KEUZE BLOK BOOM KAVEL 081 en 082

Onderstaande erfdienstbaarheid is te vestigen in eerste akte, te citeren in de volgende akten onder bekende erfdienstbaarheden

3. RECHT VAN WEG EN VOETPAD

Ten behoeve van:

(bouw)kavels 084, 085, 089 en 094, kadastraal bekend gemeente Breda sectie E nummers 9143, 9147, 9139 en 9132, als heersend erf, **en ten laste van** het in het plan als Parkeerhof bekende perceel, dat is gesplitst in appartementsrechten (kadastraal bekend gemeente Breda sectie * complexaanduiding *-A appartementsindices 1 tot en met 12 (doorlopend)), kadastraal bekend gemeente Breda sectie E, nummer 9138, de erfdienstbaarheid van weg.

Ten aanzien van deze erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen:

1. De erfdienstbaarheid houdt in dat de eigenaars van het dienend erf moeten dulden dat de op het dienend erf aanwezige rijbaan bij wijze van weg door de eigenaar van het heersend erf wordt gebruikt om te komen en te gaan van en naar de openbare weg, en (voor zover mogelijk) van en naar de bij het heersend erf behorende parkeerplaats/inrit. De erfdienstbaarheid houdt tevens in dat de eigenaars van het dienend erf moeten dulden dat het dienend erf bij wijze van voetpad door de eigenaren van de heersende erven wordt gebruikt om te komen en te gaan van en naar de openbare weg, en van en naar de bij het betreffende heersende erf behorende tuin en/of berging.
2. De rijbaan mag uitsluitend worden gebruikt door de eigenaren en rechtmatige gebruikers van zowel het heersend erf als het dienende erf om daarover te rijden van en naar de openbare weg met enig voertuig

dat geschikt is om te parkeren op het heersend erf, alsook te voet, eventueel met een aan de hand geleid vervoermiddel.

3. Op de rijbaan mogen geen zaken worden geplaatst waardoor het gebruik van de weg wordt belemmerd. Het gebruik als hiervoor vermeld dient te allen tijde ongehinderd te kunnen plaatsvinden. Uitdrukkelijk is het al dan niet tijdelijk op de rijbaan plaatsen van afvalcontainers (klike's) verboden.
4. De rijbaan dient te worden onderhouden door de eigenaren van het dienend erf, op de in hun onderlinge verhouding vastgestelde wijze.

De kosten van beheer, onderhoud, herstel, vernieuwing en verzekering van de rijbaan komen voor rekening van de eigenaren van het dienend erf, doch de eigenaar van het heersend erf is een jaarlijkse retributie verschuldigd, welke gelijk is aan een/tweede (1/2e) van de bijdrage die de (appartementen)eigenaars van het dienend erf terzake het beheer en onderhoud van het dienend erf verschuldigd zijn aan de vereniging van eigenaars (in de berekening rekening houdende met voormelde retributie). De retributie dient jaarlijks in maart te worden voldaan na uitreiking van een onderbouwde factuur van voormelde vereniging in uiterlijk februari.

***keuzeblok afhankelijk van appartementsrecht**

VERENIGING VAN EIGENAARS

1. In de AvS werd de vereniging van eigenaars opgericht, genaamd: **“Vereniging van Eigenaars Parkeerhof Zusterhof -Park Langendijk te Breda”**. gevestigd te Breda, werd tevens het reglement vastgesteld.
2. Verkrijger verklaart:
 - a. dat hij bekend is met het genoemde reglement van splitsing en zich te onderwerpen aan een eventuele huishoudelijke reglement;
 - b. dat hij ermee bekend is, dat hij door de in deze akte geconstateerde levering van voormelde appartementsrechten van rechtswege lid is van genoemde verenigingen van eigenaars;
 - c. dat hij een kopie van de AvS, tevens inhoudende voormelde reglement heeft ontvangen.
3. Artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat verkrijger aansprakelijk is voor de bijdragen aan de voormelde vereniging van eigenaars die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden (onder andere servicekosten). Aangezien de vereniging tot op heden niet actief is geweest, zijn geen bijdragen verschuldigd geweest aan de vereniging van eigenaars en kan derhalve een achterstand of verrekening daarvan niet aan de orde zijn.
4. De bestuurder van de vereniging heeft verklaard dat er thans nog geen reservefonds is opgebouwd, van welke verklaring een kopie aan deze akte is gehecht.

BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

In de koopovereenkomst staat voorts het navolgende woordelijk vermeld:

“Artikel 19 Verbod overdracht van rechten en vervreemding

Voordat de levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden en voordat Koper overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan is het Koper zonder voorafgaande schriftelijke

*toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren.
(...)*

Artikel 22 Woonomgeving

Koper is er mee bekend dat de situatietekening is gebaseerd op onder meer door de gemeente verstrekte gegevens en betreft een momentopname. Koper is er mee bekend dat wijzigingen met betrekking tot de situering van de bebouwingen, groenstroken, waterpartijen, bomen, belendingen, afmetingen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, rijstroken en dergelijke zich dan ook kunnen voordoen. Tekeningen of omschrijvingen, voor zover niet behorend bij een bestemmings- of uitwerkplan, hebben geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Artikel 23 Fasering/herontwikkeling

23.1 Koper verklaart ermee bekend te zijn en ermee in te stemmen (onder meer in het geval van veranderende marktomstandigheden) dat:

- het Project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, voor zover mogelijk in fasen wordt gerealiseerd, of dat verdere realisering van het Project (voor zover mogelijk) geheel of gedeeltelijk wordt gestaakt;*
- onverkochte woningen in het Project binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan herontwikkeld kunnen worden, waardoor woningen in het Project (voor zover mogelijk/van toepassing) worden vervangen door (of het Project wordt aangevuld met) andere woningtypen, zoals rijwoningen, een appartementengebouw en/of (een) commerciële ruimte(n);*
- (eventueel herontwikkelde) woningen in het Project worden verhuurd (waaronder evt. sociale en/of middeldure huur) dan wel anderszins in gebruik worden gegeven;*
- de verkoopprijzen van de onverkochte woningen in het Project aangepast kunnen worden.*

23.2 Voor zover van toepassing verklaart Koper ermee bekend te zijn dat de omgeving van het Project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, in (her)ontwikkeling is. Dit betekent (onder meer) dat de woningtypen en -aantallen in de omgeving aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn, maar ook dat de komende jaren bouwactiviteiten in de omgeving van het Project plaatsvinden die ook voortduren nadat de woning door de Ondernemer feitelijk aan de Verkrijger is opgeleverd.

SWK-GARANTIE

Het verkochte maakt deel uit van een door stichting Stichting Waarborgfonds Koopwoningen geregistreerd project en is door haar ingeschreven onder planregistratienummer *.

De verkrijger verklaarde het certificaat te hebben ontvangen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch de verkoper noch de verkrijger kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KOOPOVEREENKOMST/AANNEMINGSOVEREENKOMST

De verkoper en de verkrijger verklaarden voorts:

- de op het verkochte te realiseren opstallen zullen door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Janssen de Jong Bouw Zuid B.V.", in deze akte ook wel: "de aannemer" of "de ondernemer" genoemd, mede in opdracht en voor rekening van de verkrijger krachtens de aannemingsovereenkomst) worden (af)gebouwd, waarbij de ondernemer tevens zorg zal dragen voor de sloop van de zich thans op het verkochte bevindende opstallen;
- voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft tussen verkoper en de verkrijger gelden hetgeen bij de koopovereenkomst en ook overigens tussen hen is overeengekomen

VOLMACHT INZAKE DE LEVERING

Van de volmachtverlening onder 1 blijkt uit een onderhandse volmacht, die in kopie aan deze akte is gehecht.

VOLMACHT TOT RECTIFICATIE

De verkrijger verklaarde nog bij deze (onherroepelijk) volmacht te verlenen aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om, indien na kadastrale opmeting van het verkochte mocht blijken dat het verkochte in deze akte tot levering en/of in de akte van hypotheek terzake niet geheel juist is omschreven, voor en namens de verkrijger te verschijnen bij (een) voor mij, notaris, of plaatsvervanger of opvolger, te verlijden akte(n) en daarin namens de verkrijger de akte(n) in diër voege te rectificeren dat de kadastrale omschrijving van het verkochte overeenstemt met de werkelijke situatie.

VOLMACHT IN VERBAND MET NAASTGELEGEN REGISTERGOEDEREN

De verkrijger verleent bij deze (onherroepelijk) volmacht aan BPD, met het recht van substitutie, om, indien dit voor de feitelijke situatie wenselijk wordt geacht - over en weer- erfdiensbaarheden te vestigen met dezelfde inhoud en strekking als hiervoor onder het kopje "TE VESTIGEN PRIVAATRECHTELIJKE BEPERKINGEN VANUIT DE KOOPOVEREENKOMST" staan vermeld ten opzichte van de daarin genoemde kadastrale percelen.

VOLMACHT IN VERBAND MET NUTSVORZIENINGEN

De verkrijger verklaarde nog bij deze (onherroepelijk) volmacht te verlenen aan BPD, met het recht van substitutie, om indien zulks door nutsbedrijven danwel van overheidswege ten behoeve van levering van gas, water, elektra en dergelijke nodig is danwel gewenst of vereist wordt, ten laste danwel ten gunste van het verkochte en alle andere woningen die deel uitmaken van het project erfdiensbaarheden, beperkte rechten en/of kwalitatieve verplichtingen en dergelijke te vestigen.

VOLMACHT INMETING

De verkrijger machtigt BPD om de kadastrale uitmeting als hiervoor omschreven te (laten) verzorgen.

FISCALE VERKLARING

in geval levering belast met overdrachtsbelasting: vrij op naam

Partijen verklaren dat:

- dat de verkrijging van het verkochte een belastbaar feit is in de zin van de Wet op belastingen van rechtsverkeer ("WBR"), Koper verklaart dat het bepaalde in artikel 14 lid 1 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer op hem van toepassing is.

- dat er sprake is van een zogeheten Vrij Op Naam-levering;
- dat, in dat kader, de totale kosten van de akte bedragen: *
- dat er over een bedrag ad * overdrachtsbelasting verschuldigd is;

Belastbare grondslag

Gelet op het vorenstaande, inzake de onderhavige levering inzake het verkochte sub a aan de Belastingdienst is verschuldigd: *.

Daarnaast verklaren zij dat de onderhavige akte, behalve de daarin vermelde tegenprestatie, ook alle door partijen verstrekte gegevens bevat die voor de heffing van belang zijn.

GEEN ROERENDE ZAKEN

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden dat in verband met het verkochte door de verkrijger niet tevens roerende zaken worden verkregen van BPD.

BIJLAGEN

Aan deze akte zijn drie bijlagen gehecht:

- volmacht verkoper;
- verklaring namens de Vereniging van Eigenaars;
- juridische situatietekening.

SLOTBEPALING: VOORKEURSRECHT OMGEVINGSWET

Tenslotte verklaar ik, notaris, overeenkomstig artikel 9.21 van de Omgevingswet dat op de onroerende zaken waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen voorkeursrecht is gevestigd.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake het overige voortvloeiende uit deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

WAARVAN AKTE is verleden te Etten-Leur op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan deze personen opgegeven en toegelicht.

De verschenen personen hebben verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen, in te stemmen met beperkte voorlezing en te zijn geweest op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van deze akte voortvloeien.

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