

Aanhechten aan akte: P.M.

Moederdossier : 35433/HH
 Kenmerk zaak : */HH
 Versiedatum : 28 oktober 2024

AKTE VAN LEVERING

nieuwbouwproject Bavel Dorstseweg – 8 woningen
bouwkavelnummer *

Heden, *, tweeduizend vierentwintig, verschenen voor mij, mr. HENRICUS CORNELIS MARIA HUIJBERS, notaris met plaats van vestiging TILBURG:

1. *, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van en als zodanig vertegenwoordigend de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **VAN WANROOIJ PROJECTONTWIKKELING B.V.**, statutair gevestigd te Geffen, met adres 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven onder nummer 16038747 in het handelsregister, hierna te noemen: verkoper;

2. a. *;
 b. *;

hierna te noemen *(zowel tezamen als ieder afzonderlijk): de koper.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het volgende:

INLEIDING

1. Verkoper heeft in overleg met de gemeente Breda het nieuwbouwproject 'Bavel Dorstseweg' ontwikkeld voor de bouw en realisatie van acht grondgebonden woningen met bergingen, hierna te noemen: het nieuwbouwproject.
2. Het nieuwbouwproject zal worden gerealiseerd op de hierna sub 3. omschreven acht bouwkavels waarvan verkoper eigenaar is, voor zover deze bouwkavels niet reeds zijn overgedragen in het kader van de realisatie van het nieuwbouwproject.
3. Het nieuwbouwproject heeft betrekking op de volgende bouwkavels:
 - a. een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een woning met berging en overige toebehoren gelegen te * Bavel, *, tijdens de bouw bekend onder bouwnummer 1, kadastraal bekend gemeente **Nieuw-Ginneken** sectie **K** nummer *, ongeveer groot * are en * centiare (*.* a), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en

- oppervlakte is toegekend;
- b. een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een woning met berging en overige toebehoren gelegen te * Bavel, *, tijdens de bouw bekend onder bouwnummer 2, kadastraal bekend gemeente **Nieuw-Ginneken** sectie **K** nummer *, ongeveer groot * are en * centiare (*.* a), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;
 - c. een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een woning met berging en overige toebehoren gelegen te * Bavel, *, tijdens de bouw bekend onder bouwnummer 3, kadastraal bekend gemeente **Nieuw-Ginneken** sectie **K** nummer *, ongeveer groot * are en * centiare (*.* a), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;
 - d. een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een woning met berging en overige toebehoren gelegen te * Bavel, *, tijdens de bouw bekend onder bouwnummer 4, kadastraal bekend gemeente **Nieuw-Ginneken** sectie **K** nummer *, ongeveer groot * are en * centiare (*.* a), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;
 - e. een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een woning met berging en overige toebehoren gelegen te * Bavel, *, tijdens de bouw bekend onder bouwnummer 5, kadastraal bekend gemeente **Nieuw-Ginneken** sectie **K** nummer *, ongeveer groot * are en * centiare (*.* a), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;
 - f. een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een woning met berging en overige toebehoren gelegen te * Bavel, *, tijdens de bouw bekend onder bouwnummer 6, kadastraal bekend gemeente **Nieuw-Ginneken** sectie **K** nummer *, ongeveer groot * are en * centiare (*.* a), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;
 - g. een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een woning met berging en overige toebehoren gelegen te * Bavel, *, tijdens de bouw bekend onder bouwnummer 7, kadastraal bekend gemeente **Nieuw-Ginneken** sectie **K** nummer *, ongeveer groot * are en * centiare (*.* a), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;
 - h. een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een woning met berging en overige toebehoren gelegen te * Bavel, *, tijdens de bouw bekend onder bouwnummer 8, kadastraal bekend gemeente **Nieuw-Ginneken** sectie **K** nummer *, ongeveer groot * are en * centiare (*.* a), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

- hierna tezamen of ieder afzonderlijk ook te noemen: de bouwkavel(s).
4. De bouwkavels zijn schetsmatig aangegeven op een situatietekening, hierna te noemen: de situatietekening, die als bijlage aan deze akte zal worden gehecht.
 5. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bouwbedrijf gebroeders van Herpen B.V., hierna te noemen: de aannemer, is voornemens op de in het nieuwbouwproject gelegen bouwkavels acht grondgebonden woningen met bergingen te realiseren.
 6. Verkoper en koper hebben de hierna omschreven koopovereenkomst met elkaar gesloten in verband met de koop van een bouwkavel in het nieuwbouwproject.
 7. De aannemer en koper hebben ter zake de bouw en realisatie van een woning met berging op de aan koper verkochte bouwkavel een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: de aannemingsovereenkomst, gesloten, welke overeenkomst op dezelfde datum is gesloten als gemelde koopovereenkomst en daarmee onlosmakelijk is verbonden.
 8. Verkoper verklaarde dat (alle) ter zake het nieuwbouwproject vereiste omgevingsvergunning(en) is/zijn afgegeven, formele rechtskracht heeft/hebben verkregen en derhalve niet meer vernietigd kan/kunnen worden.
 10. Partijen wensen in deze akte ter uitvoering van de hiervoor bedoelde koopovereenkomst over te gaan tot levering door verkoper aan koper van de hierna omschreven bouwkavel.

KOOPOVEREENKOMST

Verkoper heeft blijkens een koopovereenkomst, hierna te noemen: de koopovereenkomst, gedateerd *, ondertekend door verkoper op * en ondertekend door koper op *, verkocht aan koper, die van verkoper heeft gekocht de navolgende onroerende zaak:

ONROERENDE ZAAK

- *;

hierna te noemen: het verkochte.

KOOPPRIJS KOOPOVEREENKOMST

De per heden op grond van de koopovereenkomst door koper aan verkoper verschuldigde koopprijs van het verkochte (grondkosten) bedraagt *, inclusief de verschuldigde omzetbelasting. De voornoemde koopprijs van het verkochte is door koper op heden voldaan op een rekening van mij, notaris, en voor de betaling van dat bedrag verleent verkoper kwijting aan koper.

LEVERING

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst levert verkoper het verkochte hierbij aan koper, die hierbij van verkoper het verkochte in eigendom aanvaardt, * en wel gezamenlijk en voor gelijke delen.

TITELS VAN AANKOMST

De in het nieuwbouwproject gelegen bouwkavels, waaronder begrepen het verkochte, zijn door verkoper verkregen door de inschrijving in register

Hypotheek 4 op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op * in deel * nummer *, van een afschrift van een akte van levering op * verleden voor mr. H.C.M. Huijbers, notaris te Tilburg, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs.

VOORWAARDEN EN BEPALINGEN

Op deze verkoop en levering zijn de navolgende voorwaarden en bepalingen van toepassing:

1. **KOSTEN**
Alle kosten van deze verkoop en levering, te weten het notarieel honorarium en het kadastrale recht, de daarover verschuldigde omzetbelasting daaronder begrepen, zijn voor rekening van verkoper.
2. **BEVOEGDHEID**
Verkoper staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en levering van het verkochte.
3. **LEVERINGSVERPLICHTING**
Verkoper levert aan koper een recht van eigendom dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met hypotheek en/of beslagen of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met erfdienstbaarheden, anders dan hierna vermeld en behoudens eventuele aan verkoper onbekende erfdienstbaarheden;
 - d. niet belast is met andere kwalitatieve verplichtingen en/of andere lasten en beperkingen, anders dan hierna vermeld.
4. **OPPERVLAKTE**
Verschil tussen de werkelijke en de in de verkoopdocumentatie opgegeven maat of oppervlakte van het verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake indien en voor zover deze afwijking vijf procent (5%) of minder bedraagt.
5. **ZAKELIJKE LASTEN**
De zakelijke lasten en belastingen die van het verkochte geheven worden zijn met ingang van heden voor rekening van koper.
6. **MILIEUKUNDIG BODEMONDERZOEK**
 - a. Voor zover aan verkoper bekend, is de bodem en het grondwater van het verkochte niet zodanig verontreinigd dat de beoogde woonbestemming belemmerd wordt of dat zich in de bodem stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn voor de gezondheid van mens, dier en/of planten. Hiernaar is onderzoek verricht en de resultaten van dat onderzoek zijn vastgelegd in rapportage welke aan verkoper en koper bekend zijn.
 - b. In het geval van grondafvoer van het verkochte wijst verkoper koper er op dat de grond niet zonder eventuele beperkingen en/of de van overheidswege te verstrekken vergunning(en) afgevoerd mag worden en

dat de daaraan verbonden kosten voor rekening van koper komen.

7. **AANVAARDING**

Koper kan het verkochte aanvaarden in eigen gebruik, zodra de (af)bouw van het verkochte conform de aannemingsovereenkomst is voltooid en koper aan al zijn verplichtingen die voor hem uit de aannemingsovereenkomst voortvloeien heeft voldaan. Op de dag waarop het (af)te bouwen woonhuis aan koper feitelijk wordt afgeleverd (het moment waarop koper de sleutels van het woonhuis in ontvangst neemt), gaan alle risico's van het verkochte, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, op koper over, onverminderd de verplichtingen van de aannemer uit hoofde van de aannemingsovereenkomst.

8. **VERBOD TUSSENTIJDSE DOORVERKOOP**

Het is koper zonder schriftelijke toestemming van de aannemer niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit de aannemingsovereenkomst aan derden over te dragen voordat de woning aan koper is opgeleverd als bedoeld in artikel 24 lid 2 van de aannemingsovereenkomst.

9. **PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKING**

Aan verkoper zijn geen andere besluiten bekend als bedoeld in artikel 2 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken, dan die welke met betrekking tot het verkochte zijn gepubliceerd in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek, te weten:

- een besluit van de gemeente Breda op grond van de Huisvestingswet 2014, ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in het register Hypotheken 4 op tien mei tweeduizend drie en twintig in deel 87589 nummer 156.

Koper aanvaardt de daaruit voortvloeiende gevolgen uitdrukkelijk.

10. **GARANTIE- EN WAARBORGREGELING**

De woning die onderwerp is van de aannemingsovereenkomst maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V. geregistreerd project en is door deze vennootschap ingeschreven onder planregistratienummer *. Koper verklaarde het certificaat van Woningborg N.V. te hebben ontvangen.

11. **OVERIGE AFSPRAKEN**

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst, de aannemingsovereenkomst of in nadere overeenkomsten die hierop betrekking hebben, tussen hen is overeengekomen.

OMSCHRIJVING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, KETTINGBEDINGEN EN/OF BIJZONDERE BEDINGEN

In gemelde titel van aankomst (deel * nummer *) zijn geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen opgenomen. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de kenbare lasten en beperkingen, die voor koper ook uit de feitelijke situatie kenbaar zijn alsmede die welke voor hem geen wezenlijk

zwaardere belasting betekenen.

[Optie: kavels 1 en 2]

Ter zake reeds gevestigde erfdienstbaarheden met betrekking tot het verkochte wordt hierbij nog verwezen naar een akte van vestiging erfdienstbaarheden op * verleden voor mr. H.C.M. Huijbers, notaris te Tilburg, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4 op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op * in deel * nummer *, waarin het volgende voorkomt woordelijk luidende:

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Partijen komen hierbij overeen en verklaren hierbij te vestigen en aan te nemen de volgende erfdienstbaarheden:

Recht van overpad

*Ten behoeve van de woning met ondergrond en overige toebehoren staande en gelegen te 4854 CA Bavel, Seminarieweg 8, kadastraal bekend gemeente Nieuw-Ginneken sectie K nummer 2748 en de bouwkavel met nummer 2, kadastraal bekend gemeente Nieuw-Ginneken sectie K nummer *, als heersend erf, en ten laste van de bouwkavel met nummer 1, kadastraal bekend gemeente Nieuw-Ginneken sectie K nummer *, als dienend erf, de erfdienstbaarheid van overpad ten aanzien van het pad zoals schetsmatig met grijze streeparcering is aangegeven op de situatietekening.*

Ten aanzien van deze erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen:

- a. De erfdienstbaarheid houdt in dat de eigenaar van het dienend erf moet dulden dat het pad dat tot het dienend erf behoort, door de eigenaar van het heersend erf wordt gebruikt om op de minst bezwarende wijze te komen en te gaan van en naar de openbare weg, van en naar de bij het betreffende heersend erf behorende tuin en/of berging en/of erfafscheiding.*
- b. Het pad mag uitsluitend worden gebruikt door de eigena(a)r(en) en/of rechtmatige gebruiker(s) van zowel het heersend erf als het dienend erf om daarover te voet te komen en te gaan van en naar de openbare weg, eventueel met een aan de hand geleid vervoermiddel, daaronder eveneens verstaan een motorvoertuig, mits met stilstaande motor.*
- c. Op het pad mogen geen zaken worden geplaatst waardoor het gebruik van het pad wordt belemmerd. Het gebruik als hiervoor vermeld dient te allen tijde ongehinderd te kunnen plaatsvinden. Uitdrukkelijk is het al dan niet tijdelijk op het pad plaatsen van afvalcontainers (klike's) verboden.*
- d. Door de eigena(a)r(en) aangebrachte erfafscheiding mogen geen elementen zoals poort(en) bevatten waarvan draaiende of openslaande gedeelte(n) over de ondergrond van het pad komen; draaiende of openslaande gedeelten van de erfafscheiding dienen erf-inwaarts te draaien of open te slaan.*
- e. De eigenaar van het dienend erf dient de in de ondergrond van het pad aanwezige kolken/putten en hemelwaterafvoer casu quo riolering te dulden.*
- f. Het pad (voor wat betreft het beloopbaar oppervlak) dient te worden onderhouden door de eigenaren van de betrokken erven. De kosten van*

beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing daarvan komen voor rekening van de eigenaren van de betrokken erven, ieder voor een gelijk deel.

Burenrecht

Indien en voor zover de feitelijke ligging zulks niet verhindert, ten behoeve en ten laste van:

- *de bouwkavels in het nieuwbouwproject met de nummers 1 en 2, kadastraal bekend gemeente Nieuw-Ginneken sectie K nummers * en *,*
- *de woning met ondergrond en overige toebehoren staande en gelegen te 4854 CA Bavel, Seminarieweg 8, kadastraal bekend gemeente Nieuw-Ginneken sectie K nummer 2748;*

onderling over en weer, als heersend en dienend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat de toestand van het heersend erf, waarin deze zich:

- *wat betreft gemelde bouwkavels met de nummers 1 en 2 na voltooiing van de daarop te bouwen woningen met toebehoren ingevolge de door de betreffende eigenaar gesloten aanneemovereenkomst in het nieuwbouwproject;*
- *wat betreft gemelde woning aan de Seminarieweg 8 in Bavel in de thans bestaande feitelijke situatie;*

ten opzichte van het dienende erf zal bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van twee raampartijen in gemelde woning aan de Seminarieweg 8 in Bavel binnen twee meter van de erfgrans.

[Einde optie]

ERFDIENSTBAARHEDEN

Verkoper en koper zijn overeengekomen en komen voor zover nog noodzakelijk hierbij overeen en verklaren voor zover nodig en voor zover zulks niet reeds is geschied ter gelegenheid van eerdere levering(en) van bouwkavels behorende bij het onderhavige nieuwbouwproject hierbij te vestigen en aan te nemen de volgende erfdienstbaarheden:

Burenrecht

Indien en voor zover de feitelijke ligging zulks niet verhindert, ten behoeve en ten laste van het verkochte en de overige bouwkavels in het nieuwbouwproject, tezamen de bouwkavels met de nummers 1 tot en met 8, kadastraal bekend gemeente Nieuw-Ginneken sectie K nummers *, * en *, onderling over en weer, als heersend en dienend erf, al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin voormelde percelen zich na voltooiing van de bebouwing en/of verbouwing ingevolge de door de betreffende eigenaar gesloten aanneemovereenkomst ten opzichte van elkaar zullen bevinden, wordt gehandhaafd, speciaal wat betreft de afvoer van hemel- en gootwater door riolering als anderszins, toevoer van licht en lucht enzovoorts, de aanwezigheid van kabels, leidingen, kokers en andere voorzieningen ten behoeve van onder andere gas, elektriciteit, water, verwarming, data- en communicatieleidingen, telefoon en andere technische voorzieningen en installaties, enzovoorts, zijnde

hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen. Ten aanzien van laatstverleende en gevestigde erfdienstbaarheden wordt bepaald dat verandering van aard en/of bestemming der heersende erven niet zal gelden als een verzwaring van de erfdienstbaarheden.

Voor zover de opstallen op de verschillende percelen aan elkaar worden gebouwd, zijn de scheidingsmuren mandelig in de zin van de wet.

Legalisering van bouwkundige situatie

Ten behoeve en ten laste van het verkochte en de overige bouwkavels in het nieuwbouwproject, tezamen de bouwkavels met de nummers 1 tot en met 8, kadastraal bekend gemeente Nieuw-Ginneken sectie K nummers *, * en *, onderling over en weer, als heersend en als dienend erf, de erfdienstbaarheid om te gedogen dat de eigenaar van het heersend erf na oplevering van de woning op het heersend erf aanvullende bouwwerken - conform de tijdens de bouwphase reeds bestaande bouwtekeningen en binnen de voorschriften van de afgegeven omgevingsvergunning, waarbij op de erfgrans van het heersend en dienend erf een gemene muur wordt gebouwd en/of dat de op de erfgrans aanwezige gemene muur zal worden gebruikt voor inankering of inbalking ten behoeve van de uitbreiding en/of dat die gemene muur ten behoeve van de uitbreiding zo nodig tijdelijk zal worden verwijderd tot op het hart van die muur - realiseert.

Legalisering van latere bouwkundige situatie

Ten behoeve en ten laste van het verkochte en de overige bouwkavels in het nieuwbouwproject, tezamen de bouwkavels met de nummers 1 tot en met 8, kadastraal bekend gemeente Nieuw-Ginneken sectie K nummers *, * en *, onderling over en weer, als heersend en als dienend erf, de erfdienstbaarheid om te gedogen dat de eigenaar van het heersend erf na oplevering van de woning op het heersend erf aanvullende bouwwerken - conform de tijdens de bouwphase reeds bestaande bouwtekeningen en binnen de voorschriften van de afgegeven omgevingsvergunning, waarbij op de erfgrans van het heersend en dienend erf een gemene muur wordt gebouwd en/of dat de op de erfgrans aanwezige gemene muur zal worden gebruikt voor inankering of inbalking ten behoeve van de uitbreiding en/of dat die gemene muur ten behoeve van de uitbreiding zo nodig tijdelijk zal worden verwijderd tot op het hart van die muur - realiseert, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht;
- b. de bouwwerken/beplantingen op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de eigenaar van het heersend erf;
- c. de bouwwerken worden na schriftelijke aankondiging gerealiseerd in één bouwstroom, binnen een termijn van zes (6) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief eventuele herstelwerkzaamheden).

[Optie: kavels 3 tot en met 7]

Recht van overpad**kavels 3 tot en met 5**

Ten behoeve van de bouwkel met nummer 3, kadastraal bekend gemeente Nieuw-Ginneken sectie K nummer *, als heersend erf, en ten behoeve en ten laste van de bouwkel met nummers 4 en 5, kadastraal bekend gemeente Nieuw-Ginneken sectie K nummers * en *, over en weer als heersend en dienend erf,

einde optie**kavels 6 en 7**

Ten behoeve van de bouwkel met nummer 7, kadastraal bekend gemeente Nieuw-Ginneken sectie K nummer *, als heersend erf, en ten laste van de bouwkel met nummer 6, kadastraal bekend gemeente Nieuw-Ginneken sectie K nummer *, als dienend erf,

einde optie

de erfdienstbaarheid van overpad ten aanzien van het pad zoals schetsmatig met grijze streeparcering is aangegeven op de situatietekening.

Ten aanzien van deze erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen:

- a. De erfdienstbaarheid houdt in dat de eigenaar van het dienend erf moet dulden dat het pad dat tot het dienend erf behoort, door de eigenaar van het heersend erf wordt gebruikt om op de minst bezwarende wijze te komen en te gaan van en naar de openbare weg, van en naar de bij het betreffende heersend erf behorende tuin en/of berging en/of erfafscheiding.
- b. Het pad mag uitsluitend worden gebruikt door de eigena(a)r(en) en/of rechtmatige gebruiker(s) van zowel het heersend erf als het dienend erf om daarover te voet te komen en te gaan van en naar de openbare weg, eventueel met een aan de hand geleid vervoermiddel, daaronder eveneens verstaan een motorvoertuig, mits met stilstaande motor.
- c. Op het pad mogen geen zaken worden geplaatst waardoor het gebruik van het pad wordt belemmerd. Het gebruik als hiervoor vermeld dient te allen tijde ongehinderd te kunnen plaatsvinden. Uitdrukkelijk is het al dan niet tijdelijk op het pad plaatsen van afvalcontainers (klike's) verboden.
- d. Door de eigena(a)r(en) aangebrachte erfafscheiding mogen geen elementen zoals poort(en) bevatten waarvan draaiende of openslaande gedeelte(n) over de ondergrond van het pad komen; draaiende of openslaande gedeelten van de erfafscheiding dienen erf-inwaarts te draaien of open te slaan.
- e. De eigenaar van het dienend erf dient de in de ondergrond van het pad aanwezige kolken/putten en hemelwaterafvoer casu quo riolering te dulden.
- f. Het pad (voor wat betreft het beloopbaar oppervlak) dient te worden onderhouden door de eigenaren van de betrokken erven. De kosten van beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing daarvan komen voor rekening van de eigenaren van de betrokken erven, ieder voor een gelijk deel.

[Einde optie]**KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN KETTINGBEDINGEN**

Verkoper en koper zijn overeengekomen en komen voor zover nog noodzakelijk

hierbij overeen en verklaren ter nadere uitvoering daarvan dat koper zich jegens de gemeente Breda verplicht tot het volgende:

1. Gedoogplicht

Verkoper bedingt hierbij - bij wijze van derdenbeding 'om niet' ten behoeve van de gemeente Breda - van koper dat koper zich jegens de gemeente Breda verplicht tot het dulden in of op het verkochte van de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte, onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, gas, water, CAI, telefoonaansluiting, indien van toepassing voorzieningen ten behoeve van het drainagestelsel, en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan.

[Optie: kavels 1 tot en met 5]

2. Sociale koopwoningen

Verkoper heeft in het kader van de bouw en realisatie van het nieuwbouwproject met de gemeente Breda een overeenkomst over grondexploitatie gesloten.

In artikel 7 van deze overeenkomst komt het volgende voor, woordelijk luidende:

Artikel 7 *Borging woningcategorisering*

- 7.1 *Partijen onderkennen dat er in Breda een grote woningmarktvraag is naar betaalbare woningen (sociale en middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen). Om te sturen op de kwaliteit van de betaalbare woningvoorraad en op de beschikbaarheid voor de doelgroepen die zijn aangewezen op deze betaalbare woningvoorraad, zijn door de gemeenteraad de "Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023" (de Doelgroepenverordening 2023) en de "Huisvestingsverordening Breda 2022" (de Huisvestingsverordening), vastgesteld. De Doelgroepenverordening 2023 is op 26 mei 2023 in werking getreden en gewijzigd per 17 oktober 2023. De Huisvestingsverordening is op 10 mei 2023 in werking getreden. Deze Doelgroepenverordening 2023 en Huisvestingsverordening zijn van toepassing op het Project. De Doelgroepenverordening 2023 bevat o.a. bepalingen over huurprijsgrenzen, doelgroepen en instandhoudingsduur.*
- 7.2 *Gelet op het bepaalde in lid 1 maken Partijen de navolgende nadere afspraken inzake de realisatie en borging van de 5 sociale koopwoningen in de subcategorie sociale koop hoog met een vrij-op-naam aanvangskoopprijs van maximaal €355,000,- (prijspeil 2023); die door Exploitant in het Bouwplan zijn beoogd.*
- 7.3 *Voor wat betreft de sociale koopwoningen verplicht de Exploitant zich:*

- a. *de sociale koopwoningen in de subcategorie sociale koop hoog te verkopen voor een aanvangskoopprijs vrij op naam zoals in lid 2 genoemd;*
 - b. *zich maximaal in te spannen om de betreffende woningen te verkopen aan de in de toelichting op de 'Doelgroepenverordening Breda 2023' genoemde doelgroepen die in aanmerking komen voor een sociale koopwoning;*
 - c. *in de koopovereenkomsten met de initiële kopers van de sociale koopwoningen de volgende verplichtingen op te nemen:*
 - *de te realiseren woningen gedurende een periode van minimaal 4 jaar beschikbaar te houden als sociale koopwoning in de subcategorie hoog, overeenkomstig de voorwaarden die de Gemeente heeft gesteld aan sociale koopwoningen In de "Doelgroepenverordening Breda 2023";*
 - *verkoop en doorverkoop van de te realiseren woningen binnen een periode van 4 jaar na ingebruikname, uiterlijk binnen 4 weken na het tekenen van de koopovereenkomst, schriftelijk aan het College te melden;*
 - *zich binnen voornoemde periode te onthouden van ander gebruik van de woningen dan voornoemd en zich te onthouden van onderverhuur en/of kadastrale splitsing van de woningen.*
- 7.4 *Bij niet of niet tijdige nakoming van de hiervoor in de lid 7.3 a en c bedoelde verplichtingen is Exploitant, danwel zijn rechtsopvolger, een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftientig 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 9 geïndexeerd.*
- 7.5 *De Exploitant, dan wel zijn rechtsopvolger, 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.*
- 7.6 *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 gebruiker 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 de in de Doelgroepenverordening Breda 2023 opgenomen instandhoudingsperiode 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, dan wel 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 9 geïndexeerd.*
- 7.7 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 de in de Doelgroepenverordening Breda 2023 opgenomen instandhoudingsperiode na eerste in gebruik name 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 9 geïndexeerd.*
- 7.8 De woningbouwategorisering voor de sociale koopwoningen 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 berging van) het in lid 1 benoemde maatschappelijk belang van de genoemde woningbouwcategorieën onderschrijft.*
- 7.9 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 kettingsbeding en voornoemde kwalitatieve verplichting niet is (zijn) gepasseerd en ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers.*
- 7.10 Het bepaalde in onderhavig Artikel komt, indien juridisch mogelijk, na ommekomst van de in de Doelgroepenverordening Breda 2023 opgenomen instandhoudingsperiode na eerste in gebruik name van de*

desbetreffende woningen van rechtswege te vervallen, zonder dat hiervoor een nadere handeling van Partijen (eventuele rechtsopvolgers daaronder begrepen) is vereist. De Gemeente zal alsdan op eerste verzoek van Exploitant (of zijn rechtsopvolger) medewerking verlenen aan kadastrale doorhaling van de in dit Artikel bedoelde kettingbeding en kwalitatieve verplichtingen.

[Einde optie]

[Optie: kavels 6 tot en met 8]

2. Instandhouding en gebruik parkeerplaats(en)

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het nieuwproject is geweest dat de eigenaar van de bouwkavel 6 tot en met de bouwkavel 8 in het nieuwbouwproject tevens de beschikking heeft over één of meerdere eigen parkeerplaatsen voor personenauto's. Teneinde dit uitgangspunt ook in de toekomst blijvend te waarborgen, bedingt verkoper hierbij - bij wijze van derdenbeding 'om niet' ten behoeve van de gemeente Breda - van koper het volgende. Koper verplicht zich hierbij jegens de gemeente Breda om de parkeerplaats(en) welke onderdeel uitmaakt/uitmaken van het verkochte en zijn weergegeven op de situatietekening en zoals deze bij oplevering van de woning op het verkochte aanwezig zullen zijn, in stand te houden en te onderhouden alsmede de parkeerplaats(en) als zodanig te (doen) gebruiken.

[Einde optie]

Kwalitatieve verplichtingen

Tussen verkoper, bij wijze van derdenbeding 'om niet' ten behoeve van de gemeente Breda, en koper wordt hierbij overeengekomen om de uit de hiervoor sub 1. en sub 2. omschreven verplichtingen voortvloeiende verbintenissen, voor zover deze verbintenissen kwalificeren als een dulden of een niet doen, 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 personen, handelend als gemeld, verklaarden dat mitsdien inschrijving van een afschrift van deze akte op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zal plaatsvinden, waardoor die verbintenissen kwalitatieve werking zullen verkrijgen.

Kettingbedingen

Verkoper en koper komen hierbij overeen om de uit de hiervoor sub 1. en sub 2. omschreven verplichtingen aan koper als kettingbeding op te leggen. Koper is verplicht en verbindt zich hierbij jegens de gemeente Breda, die (dan wel verkoper ten behoeve van de gemeente Breda) dit voor zich aanvaardt, de bepalingen als hiervoor bedoeld bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht casu quo beperkt recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks

op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftientigduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de gemeente Breda, onverminderd het recht van laatstgenoemde om nakoming van deze verplichtingen te vorderen. Op gelijke wijze als hiervoor bepaald, verbindt koper zich jegens de gemeente Breda tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel de hiervoor omschreven verplichtingen als de hiervoor opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Breda het beding aan.

[Einde optie]

VERLENING VOLMACHT

Koper verleent hierbij volmacht aan de medewerkers van Appels notarissen te Tilburg, zowel aan hen tezamen als aan ieder afzonderlijk, met het recht van substitutie, om voor zover nodig, aanvullende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en ketting- en derdenbedingen overeen te komen, te vestigen en aan te nemen en eventueel voor en namens derden te aanvaarden en op te leggen, op grond van nieuwe omstandigheden, alsmede om de akte van levering en eventuele hypotheekakte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen, en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, alsmede om de afstanddoening van hypotheek- en andere beperkt rechten, waarmee het verkochte bezwaard mocht zijn, te aanvaarden. Bedoelde volmacht zal een onverbreekelijk bestanddeel vormen met de door verkoper en koper gesloten koopovereenkomst en strekt uitsluitend in het belang van voormelde partijen.

OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING

Verkoper verklaart dat zij ondernemer is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968. Het verkochte is een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a ten eerste van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het verkochte. Verkoper staat er voor in dat het verkochte voor de levering niet gebruikt is als bedrijfsmiddel als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op de belastingen van rechtsverkeer, op welke bepaling partijen hierbij een beroep doen, zodat ter zake van de verkrijging door koper van het verkochte geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

VOLMACHT

*Van de volmacht van verkoper blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die als bijlage is gehecht aan deze akte.

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomsten, ook voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

IDENTITEIT

De identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de daartoe bestemde documenten vastgesteld.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE IN MINUUT.

Verleden te Tilburg, op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en toelichting op de inhoud daarvan aan de comparanten hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparanten ondertekend.

Tot slot heb ik, notaris, de akte ondertekend om