

CONCEPT d.d. 22-07-2022

Wijzigingen van deze concept akte na ondertekening van de koop-
/aannemingsovereenkomst worden uitdrukkelijk voorbehouden.

Het kunnen wijzigingen betreffen ten gevolge van bijvoorbeeld verplichtingen die van
overheidswege en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd, dan wel die
voortvloeien uit de feitelijke situatie van het bouwplan, in verband met het behalen van een
fiscaal optimaal resultaat voor betrokken partijen, alsmede het wijzigen van de kadastrale
gegevens. Derhalve is de definitieve redactie voorbehouden aan
PPH Notarissen te Berghem (voorheen: Rom van Drongelen notarissen).

AKTE VAN LEVERING

Aarlesche Erven te Best – fase 2

Bouwnummers 201 t/m 206, 213 t/m 227 en 234 t/m 244

Kenmerk: *

Heden, *[datum], verschenen voor mij, mr. *, notaris te Oss:

1. naam kantoormedewerkster

te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, als schriftelijk
gevolmachtigde van:

de te Maasdonk gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Van
Wanrooij-van Schijndel Bouw- en Ontwikkelingsmaatschappij B.V.**, kantoorhoudende
te 5386 KD Geffen, Broekstraat 2 ingeschreven in het handelsregister onder nummer
16085275,

hierna ook genoemd: "verkoper";

2. [gegevens koper(s)]

Hierna, *tezamen ook genoemd: "koper";

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op * [datum] een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het
hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die
hierna wordt aangeduid met "de koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst verklaart verkoper hierbij te leveren aan koper, die bij
deze verklaart te aanvaarden, *ieder voor de onverdeelde helft:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

een perceel grond, bestemd voor de bouw van een koopwoning in het plan "Aarlsche Erven",
ook bekend als kavel *, gelegen te *[postcode] *[huisnummer], **kadastraal bekend** gemeente
Best, sectie K, nummer * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -
oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer * are en * centiare (* a * ca),
hierna aangeduid met: "het verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is: € *.

CONCEPT d.d. 22-07-2022

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Verkoper en koper zijn overeengekomen erfdiensbaarheden te vestigen zoals hierna omschreven. Ter uitvoering van de overeenkomst worden hierbij gevestigd ten behoeve van de percelen, kadastraal bekend Best, sectie K, nummers * tot en met *, en ten laste van de percelen, kadastraal bekend Best, sectie K, nummers * tot en met * de navolgende erfdiensbaarheden: voor de inhoud wordt verwezen naar het hierna onder VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN vermeldde.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

KOOPPRIJS VOOR DE BOUWKAVEL EN BETALING

Voormelde koopprijs (welke koopprijs geldt als kavelprijs) betreft een bedrag inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.

Tevens worden ter gelegenheid van de levering de grondgerelateerde voorbereidingskosten ad * inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting voldaan.

Dit (totale) bedrag is door koper betaald op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris. Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan zoals bedoeld in deze akte zeker is.

KWIJTING

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van dat wat koper per vandaag is verschuldigd. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigde bedragen.

HOE DE VERKOPER EIGENAAR WERD

Het verkochte werd verkregen door verkoper door levering op grond van koop. Deze levering blijkt uit een akte op * verleden voor mr. * notaris te Oss. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in het Landelijk Openbaar Register te Apeldoorn op * in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel *, nummer *. Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs.

BOUWBEDRIJF/AANNEMINGSOVEREENKOMST

De koper heeft een aannemingsovereenkomst voor de bouw van de woning gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Van Wanrooij Bouwbedrijf B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Geffen, Broekstraat 2, postadres: Postbus 4, 5386 ZG Geffen, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17226949, hierna te noemen: "bouwbedrijf".

OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

1. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen
 - a. Door de overdracht van het verkochte krijgt koper eigendom die:
 - onvoorwaardelijk is;
 - niet is bezwaard met beslagen of hypotheek of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten;
 - niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek;

CONCEPT d.d. 22-07-2022

- niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, alles tenzij hierna anders is vermeld.
 - b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is vandaag met betrekking tot het verkochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.
Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.
Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.
Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.
2. Over- of ondermaat
Een eventueel verschil tussen de werkelijke en de hiervoor vermelde maat of grootte van het verkochte geeft geen recht op vergoeding.
 3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik
Als verkoper, bouwbedrijf en koper hun verplichtingen uit de koop- en aannemingsovereenkomst geheel zijn nagekomen dan wordt het verkochte afgeleverd aan koper, die het dan in eigen gebruik en genot aanvaardt.
Tijdens de (af)bouw is het verkochte voor rekening en risico van het bouwbedrijf. Het bouwbedrijf is verplicht de opstellen van het verkochte tot de oplevering bij een verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarden te verzekeren. Op de dag waarop het verkochte met toebehoren aan koper wordt afgeleverd, gaat het risico over op koper. Koper houdt zijn aanspraken uit de koopovereenkomst.
 4. Garanties van verkoper
Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.
 5. Overdracht van rechten
 - a. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het verkochte bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze op naam van koper te laten stellen.
 - b. Verkoper verleent hierbij aan koper een onherroepelijke volmacht om de hiervoor bedoelde rechten uit te oefenen. Koper neemt deze volmacht aan. De volmacht wordt verleend (mede) in het belang van koper en maakt deel uit van deze akte. De volmacht eindigt op de datum van oplevering zoals bedoeld in de koopovereenkomst. Verkoper zal zolang de volmacht bestaat, niet de hiervoor omschreven rechten uitoefenen.

CONCEPT d.d. 22-07-2022

6. Kadastraal tarief en kosten
Het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het verkochte verbonden kosten zijn voor rekening van verkoper.
De wegens de levering van het verkochte verschuldigde omzetbelasting is voor rekening van koper en is bij gemelde koopprijs inbegrepen.
7. Ontbindende voorwaarden
Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen.
8. Bedenktime
Het recht van koper om gedurende zeven dagen na de terhandstelling van de koopovereenkomst deze koop te ontbinden, is vervallen door verloop van deze termijn.
9. Bodemonderzoek/grondafvoer
 - a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte heeft de gemeente Best een verkennend bodemonderzoek laten verrichten door Lankelma Geotechniek Zuid BV in Oirschot, gebaseerd op de Nederlandse Norm NEN 5740. In het rapport dat Lankelma hierover op twaalf april tweeduizend tweeëntwintig (12 april 2022) met kenmerk 2103558 heeft uitgebracht en waarin de toestand van onder meer het verkochte wordt omschreven, blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in het verkochte op grond van het toekomstige gebruik onaanvaardbare stoffen (verontreinigingen) bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of anderszins onaanvaardbaar zijn. Evenmin heeft de gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan de gemeente bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden. Het rapport kan door koper bij de makelaar ingezien worden.
 - b. In het geval van grondafvoer van het verkochte na oplevering wijst de verkoper de koper er op dat de grond niet zonder eventuele beperkingen en/of de van overheidswege te verstrekken vergunning(en) afgevoerd mag worden. De aan een en ander eventueel verbonden kosten komen voor rekening van koper.

VESTIGING BOUWERFDIENSTBAARHEDEN

***opnemen bij bn 201 t/m 206**

Voorts verklaarden partijen, bij deze te vestigen en te aanvaarden, onderling over en weer, voor zover niet reeds eerder overgedragen, ten behoeve van de bouw kavels met nummers 201 tot en met 206, kadastraal bekend gemeente Best, sectie K nummers *, tot en met *,

***opnemen bij bn 207 t/m 223**

Voorts verklaarden partijen, bij deze te vestigen en te aanvaarden, onderling over en weer, voor zover niet reeds eerder overgedragen, ten behoeve van de bouw kavels met nummers 207 tot en met 223, kadastraal bekend gemeente Best, sectie K nummers * tot en met *,

***opnemen bij bn 224 en 225**

Voorts verklaarden partijen, bij deze te vestigen en te aanvaarden, onderling over en weer, voor zover niet reeds eerder overgedragen, ten behoeve van de bouw kavels met nummers 224 en 225, kadastraal bekend gemeente Best, sectie K nummers * en *,

***opnemen bij bn 226 en 227**

Voorts verklaarden partijen, bij deze te vestigen en te aanvaarden, onderling over en weer, voor zover niet reeds eerder overgedragen, ten behoeve van de bouw kavels met nummers 226 en 227, kadastraal bekend gemeente Best, sectie K nummers * en *,

CONCEPT d.d. 22-07-2022

*opnemen bij bn 234 t/m 244

Voorts verklaarden partijen, bij deze te vestigen en te aanvaarden, onderling over en weer, voor zover niet reeds eerder overgedragen, ten behoeve van de bouw kavels met nummers 234 tot en met 244, kadastraal bekend gemeente Best, sectie K nummers * tot en met *,

*weer bij allemaal

voor zover niet reeds eerder overgedragen en voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van de op het verkochte te bouwen woning ten opzichte van naburige erven ook voor zover zij niet behoren tot deze bouwfase, alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, glasvezel, kabels, rioleringen, buizen, drainage en dergelijke, dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, telefoon, stadsverwarming, internet, radio- en televisie-ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater.

De erfdiensbaarheden hebben betrekking op de handhaving van de situatie, zoals die zal ontstaan na voltooiing van de daarop geprojecteerde bebouwing en waarin die percelen zich nu en dan zullen bevinden, waaronder uitdrukkelijk is begrepen het leggen, hebben, onderhouden en in stand houden van de genoemde voorzieningen, ook waar deze toestand in strijd mocht zijn met het burencrecht.

Meer in het bijzonder – voor zover het geen vrijstaande woning betreft – betreft het ten deze:

- a. de erfdiensbaarheden van overbouw, licht en uitzicht, inhoudende de bevoegdheid om volgens de technische omschrijving en tekeningen funderingen, daken, boeiboorden, muren, erkers, balkons, zonnepanelen enzovoorts op of boven het dienende erf te hebben en deze te mogen onderhouden en/of vervangen en voorts ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat daarvoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt.
- b. de erfdiensbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat, bij de uitvoering van het bouwplan volgens meerwerkopties op de verkooptekeningen, het dienend erf gedeeltelijk overbouwd wordt, casu quo dat het gebouwde uitsteekt boven het dienend erf, zodat bewerkstelligd wordt dat de eigenaar van het heersend erf de tijdens de bouw van de woning als meerwerk te realiseren uitbouw van de woning en/of de garage/berging, kan realiseren zodanig dat de binnenwanden van de hoofdbouw en de uitbouw geen verspringing te zien geven, hetgeen de eigenaar van het dienend erf aldus zal moeten dulden.
Indien de eigenaar van het dienend erf later zelf overgaat tot plaatsing van een uitbouw, heeft hij het recht de hiervoor bedoelde overbouwde buitenmuur te verwijderen en een, voor hem, nieuwe binnenmuur te plaatsen, welke alsdan ook geen verspringing te zien geeft met zijn hoofdbouw, een en ander uit te voeren volgens de daarvoor geldende wettelijke regels (Bouwbesluit). Tevens dient de dakbedekking op correcte wijze aangesloten te worden. Elke materiële schade, die de eigenaar van het heersend erf lijdt door deze verbouw, dient door de eigenaar van het dienend erf vergoed te worden. Andere zelf te realiseren uitbouwen dan hiervoor omschreven moeten worden gerealiseerd conform de regels van de wet.
- c. het verbod, om zonder schriftelijke toestemming van de betreffende buur, gaten te boren en/of in te baken in een aan het verkochte grenzende muur, welke eigendom is van die buur.

CONCEPT d.d. 22-07-2022

d. de erfdiensbaarheid tot afvoer van water (over en weer) overeenkomstig de aan te brengen (mol)goten en leidingen, mede inhoudende de verplichting van de dienende erven, het overlopende water van de op de heersende erven gestichte opstallen te ontvangen, waaronder met name ook valt de afvoer van overtollig hemelwater, gootwater, grondwater (drainage) of fecaliën door riolering en/of via een gemeenschappelijk drainage systeem naar het openbare, riolering en/of drainage systeem.

Ten aanzien van de door het bouwbedrijf geboden opties meerwerk, wordt deze schriftelijke toestemming tot inbalking geacht gegeven te zijn, bij het ondertekenen van de betreffende aannemingsovereenkomst.

Deze erfdiensbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen voor zover dat van overheidswege is toegestaan.

Bovenstaande erfdiensbaarheden worden opgenomen bij alle kaveloverdrachten in het plan en gelden daarmee tussen alle kavels onderling.

BIJZONDERE BEPALINGEN TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE BEST

Ten aanzien van bijzondere bepalingen ten behoeve van de gemeente Best wordt verwezen naar voormelde akte van levering, waarin woordelijk is opgenomen:

"In gemelde koopovereenkomst is voorts nog woordelijk bepaald:

"Artikel 11 Riolering

- a. In het Verkochte wordt uitsluitend een aansluiting op een DWA (droogweerafvoer) riolering aangelegd. Koper is verplicht deze rioolaansluiting te dulden en deze in stand te laten.*
- b. Koper is verplicht om op zijn kosten alle noodzakelijke maatregelen te nemen om schade aan de aanwezige riolering te voorkomen, een en ander voor zover dat in redelijkheid van hem gevraagd kan worden.*
- c. Koper is te allen tijde aansprakelijk voor de schade, welke ontstaat door beschadiging of het wegnemen van de rioolaansluiting(en) als bedoeld in lid a., tenzij de schade niet door nalatigheid of toedoen van Koper veroorzaakt is.*
- d. (...).*
- e. De gemeente legt geen RWA (regenwaterafvoer) riool aan. De afvoer van hemelwater voor wat betreft de woningen vindt plaats aan de voorzijde van de Bouwkavel (straatzijde). De gemeente draagt zorg voor voldoende waterberging in de Openbare Ruimte."*

***het navolgende geldt alleen voor de volgende bouwkavels:**

- 1 parkeerplaats: bij bn 213 en 220

- 2 parkeerplaatsen: bij bn 201 t/m 206, 217 t/m 219 en 224 t/m 227

"Artikel 16 Aanleg en instandhouding parkeerplaatsen

- a. Koper is verplicht om binnen 6 maanden na het gereedkomen van de woning(en), op het Verkochte van de weg af toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden, een en ander zoals deze op de Verkooptekening nader zijn aangeduid als "Privé parkeerplaats".*
- b. Koper verbindt zich om de in lid a. vermelde verplichtingen aan zijn rechtsopvolger(s) door te leggen.*
- c. Het is koper en/of zijn rechtsopvolger(s) niet toegestaan de parkeerplaatsen te verwijderen behoudens voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Gemeente.*
- d. Bij niet-nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of in stand houden van bedoelde parkeerplaatsen is koper aan de Gemeente een boete verschuldigd van € 50,00 voor elke dag dat deze in gebreke is."*

***opnemen bij bn 201, 204 t/m 206, 213 t/m 223, 226, 227, 234 t/m 244**

CONCEPT d.d. 22-07-2022

"Artikel 17 Erfafscheidingen

- a. Koper is verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de woningen, op de perceelsgrenzen tussen een Bouwkavel en de Openbare Ruimte, erfafscheidingen te plaatsen in de vorm van een (gaas-)hekwerk (1,80 m hoog) met klimbeplanting, deze in stand te houden en te onderhouden. De plaats van de (gaas-)hekwerken met klimbeplanting zullen worden aangegeven op de Verkooptekening. Indien nodig dient Koper voor het plaatsen van de (gaas-)hekwerken een Omgevingsvergunning aan te vragen.
- b. Koper verbindt zich om de in lid a. vermelde verplichtingen aan zijn rechtsopvolger(s) door te leggen.
- c. Het is koper en/of zijn rechtsopvolger(s) niet toegestaan de (gaas-)hekwerken te verwijderen behoudens voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Gemeente.
- d. Bij niet-nakoming van de verplichting tot het plaatsen en/of in stand houden van de (gaas-)hekwerken met klimbeplanting is koper aan de gemeente een boete verschuldigd van € 50,00 voor elke dag dat deze in gebreke is."

*opnemen bij bn 234 t/m 239

Zelfbewoningsplicht

Let op: deze tekst moet nog worden voorgelegd en goedgekeurd door de gemeente, en kan derhalve nog wijzigen

"Artikel 14 Instandhouding sociale woningen en middeldure koopwoningen

- a. Koper verplicht zich de op het Verkochte te realiseren sociale koop- en/of huurwoningen, alsmede de middeldure koopwoningen met een verkoopprijs van maximaal de kostengrens waarvoor een woning met Nationale Hypotheek Garantie kan worden gekocht (NHG-kostengrens) - voor het jaar 2022 vastgesteld op maximaal € 355.000,00 v.o.n. - gedurende een periode van 10 jaren, gerekend vanaf de datum van ingebruikname/bewoning van de woningen, als zodanig voor de woningmarkt beschikbaar te houden. Voor het bepalen van de datum van ingebruikname van de woningen geldt de gemeentelijke basisadministratie als maatstaf.
- b. Ten aanzien van de koopwoningen als bedoeld in lid a. geldt vanaf het moment van eerste bewoning, een zelfbewoningsplicht gedurende de eerste 10 jaren van ingebruikneming (bewoning) van de woning. Het is koper dan wel zijn rechtverkrijgende dan ook niet toegestaan de woning met de daartoe behorende grond en aanhorigheden gedurende de genoemde termijn te vervreemden, te verhuren, met genotsrechten te verzwaren dan wel anderszins in gebruik te geven, met uitzondering van het bepaalde in lid d. Met een zelfbewoning wordt gelijkgesteld de bewoning door een bloedverwant van Koper in de eerste graad (ouder – kindrelatie).
- c. Ten aanzien van de sociale huurwoningen geldt dat deze woningen gedurende de eerste 10 jaar van bewoning voor de huursector behouden moeten blijven en de woningen gedurende deze periode niet voor een hogere prijs mogen worden verhuurd dan de maximale huurprijs zoals die jaarlijks door het MRE wordt vastgesteld en welke thans gekoppeld is aan de liberalisatiegrens, zoals die door het Rijk wordt vastgesteld.
- d. In afwijking van het bepaalde in lid b. is verkoop van een in lid a. bedoelde koopwoning aan een opvolgende eigenaar of rechtsverkrijger onder bijzondere titel gedurende de eerste 10 jaar van bewoning toegestaan, onder voorwaarden dat:
 - Voor zover het een sociale woning betreft, deze wordt verkocht voor een verkoopprijs die niet hoger is dan maximaal de prijs die voor een goedkope en betaalbare woning door het MRE of haar opvolger dan wel in ander verband voor woningen in de regio is vastgesteld

CONCEPT d.d. 22-07-2022

dan wel gebruikelijk is voor het jaar waarin de verkoop plaatsvindt, met een maximum prijsstijging van 5% per jaar;

- *Voor zover het een middeldure koopwoning betreft, deze wordt verkocht voor een verkoopprijs, welke maximaal gelijk is aan de prijs waarvoor de woning is gekocht, te indexeren met de CPI alle huishoudens en waarbij de kostengrens NHG, voor het jaar waarin de verkoop plaatsvindt, niet wordt overschreden.*
- e. *Indien en voor zover Koper dan wel de rechtsopvolger de verplichting met betrekking tot het realiseren en in stand houden van de sociale woningen en de middeldure koopwoningen tot de NHG-grens, zoals hiervoor nader omschreven, niet nakomt verbeurt Koper dan wel zijn rechtsopvolger aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van € 100.000,00 per woning ineens en € 1.000,00 voor iedere dag dat de overtreding voortduurt.*
- f. *Bedoelde verplichtingen met betrekking tot de in lid a. bedoelde woningen zullen als kwalitatieve verplichting en kettingbeding voor deze woningen worden vastgelegd, zodat niet alleen Koper daaraan gebonden is, maar ook zijn rechtsopvolger(s) en diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het betreffende goed zullen verkrijgen."*

***weer bij allemaal**

"Artikel 19 Boetebepaling

- a. *Bij niet-nakoming door een Partij van enige verplichting uit deze Overeenkomst verbeurt deze Partij, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde redelijke termijn, ten behoeve van de andere partij een onmiddellijk opeisbare boete gelijk aan het bedrag van 10% van de Koopsom van de betreffende bouwkaavel waarop de niet-nakoming betrekking heeft, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel een afzonderlijke boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.*
- b. *Naast het vorderen van de krachtens deze koopovereenkomst verschuldigde boete behoudt de andere Partij het recht om bij niet-(volledige) nakoming van enige verplichting op grond van deze Overeenkomst door een Partij alsnog nakoming en/of vergoeding van kosten, schaden en renten te vorderen."*

Vestiging kwalitatieve verplichting

De gemeente en koper komen overeen dat de hiervoor aangehaalde verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen rusten op het verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald, dat diegenen mede gebonden zijn, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen.

Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

Kettingbeding

- a. *Koper is verplicht en verbindt zich tegenover de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om de hiervoor aangehaalde verplichtingen en die niet bestaan in een dulden of niet-doen, alsmede het boetebeding, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte alsmede bij de vestiging daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en om die verplichtingen in de notariële akte tot overdracht of vestiging van een zakelijk recht op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ter hoogte van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*
- b. *Op gelijke wijze als hiervoor onder lid a. bepaald, verbindt de opvolgende verkrijger zich tegenover de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar*

CONCEPT d.d. 22-07-2022

of zakelijk gerechtigde, dat ook deze zowel de in lid a. bedoelde verplichtingen als in dit lid opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger of zakelijk gerechtigde. Elke opvolgende verkrijger neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ter hoogte van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen."

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, verklaarde hij dat bij deze te doen en verklaarde koper een en ander bij deze te aanvaarden.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, verklaarde verkoper deze tevens voor die derden aan te nemen.

WONINGBORG

Het verkochte maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V. geregistreerd project en is ingeschreven onder planregistratienummer W-2022-03976-E009. Koper heeft het Woningborg-certificaat ontvangen.

VOLMAGT(EN)

Van de volmacht van de verkoper blijkt uit een onderhandse akte, die is vastgehecht aan voormelde akte van levering.

RECTIFICATIE

Verkoper en koper, voor zover deze niet verschenen is bij volmacht, verklaarden bij deze volmacht te geven aan ieder van de medewerkers van PPH Notarissen te Oss, Berghem, Heesch en Geffen, om voor en namens partijen te compareren bij een akte van rectificatie van deze akte, of voor zover het koper betreft bij een akte van rectificatie van diens mede op heden op te maken hypotheekakte, indien zulks nuttig of nodig mocht blijken.

VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Het verkochte is een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1 Wet op de omzetbelasting 1968. Er wordt daarom omzetbelasting geheven vanwege de levering van het verkochte. Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Partijen verklaren hierbij een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer.

FORUMKEUZE

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het verkochte geheel of grotendeels is gelegen bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

GELDIGHEID AFSPRAKEN

Hetgeen tussen de verkoper, bouwbedrijf en koper is overeengekomen in gemelde overeenkomst blijft onverminderd van kracht voor zover hiervan bij deze akte niet is afgeweken.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Van het bestaan van de volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

Voor het verlijden van de akte is door mij, notaris aan de verschenen personen mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van de akte en heb ik daarop een toelichting gegeven.

De verschenen personen verklaarden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud en met beperkte voorlezing in te stemmen.



CONCEPT d.d. 22-07-2022

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Berghem, gemeente Oss op de dag die in het hoofd van de akte is vermeld. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is de akte ondertekend door de verschenen personen en mij, notaris om