

CONCEPT d.d. 28-06-2024

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 B.V.

AKTE VAN LEVERING

Boven Heide te Wolfheze (OVB)

bn 6 t/m 16, 18, 19, 22 t/m 24 en 26 t/m 50

kenmerk 114657KNI

Heden, *[datum],

verschenen voor mij, *mr. Kim Nibbelke, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Angela Petronella Johanna Maria van den Berg, notaris te Bernheze:

1. *

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

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Van Wanrooij-van Schijndel Bouw- en Ontwikkelingsmaatschappij B.V.**, gevestigd te Maasdonk, kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16085275,

hierna ook genoemd: "verkoper";

2. [gegevens koper(s)]

hierna 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 met de thans daarop nog aanwezige opstal, ook bekend als kavel *, gelegen te *[postcode] Wolfheze, *[adres], **kadastraal bekend** gemeente Oosterbeek, sectie A, nummer * groot * vierkante meter (* m²) *eventueel: waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend*

hierna aangeduid met: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: € *.

CONCEPT d.d. 28-06-2024

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Verkoper en koper zijn overeengekomen erfdienstbaarheden te vestigen zoals hierna omschreven. Ter uitvoering van de overeenkomst worden hierbij gevestigd ten behoeve van de percelen, kadastraal bekend gemeente Oosterbeek, sectie A, nummers * tot en met *, en ten laste van de percelen, kadastraal bekend gemeente Oosterbeek, sectie A, nummers * tot en met * de navolgende erfdienstbaarheden: 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

Koopprijs

Voormelde koopprijs, conform hetgeen is bepaald onder III.A in de Koopovereenkomst, betreft grondkosten en is inclusief tien vier/tiende procent (10,4%) overdrachtsbelasting.

Grondgerelateerde voorbereidingskosten

Tevens worden ter gelegenheid van de levering, conform hetgeen is bepaald onder III.B in de koopovereenkomst, de grondgerelateerde voorbereidingskosten inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting voldaan.

***opnemen indien van toepassing**

Rente

Ook moet koper op grond van artikel 5 lid 2 en/of 5 lid 3 van de koopovereenkomst een rente betalen over de grondprijs (waarin begrepen de grondgerelateerde voorbereidende kosten en werkzaamheden).

***einde keuze**

Betaling

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 zestien januari negentienhonderdzevenennegentig verleden voor een waarnemer van mr. J.W. Dericks, destijds notaris te Ravenstein. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in het Landelijk Openbaar Register te Arnhem op zeventien januari negentienhonderdzevenennegentig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 15357, nummer 29. Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs;
- een akte op vijftien december tweeduizend drie verleden voor mr. R.P. van Drongelen, destijds notaris te Oss. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in het Landelijk Openbaar

CONCEPT d.d. 28-06-2024

Register te Apeldoorn op zestien december tweeduizend drie, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 30407, nummer 95. Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs.

SLOOP

Partijen verklaren dat de thans op het Verkochte aanwezige opstallen vanwege en voor rekening van koper gesloopt zullen worden.

BOUWBEDRIJF/AANNEMINGSOVEREENKOMST

De koper heeft een aannemingsovereenkomst voor de bouw van de woning gesloten met * 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 hypotheken 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;
 - 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 opstallen 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. Vaste lasten

CONCEPT d.d. 28-06-2024

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het Verkochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van koper. Het door koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten heeft koper nog niet aan verkoper vergoed aangezien de zakelijke lasten en belastingen over het lopende jaar nog niet bekend zijn. Zodra de bedragen van de te verrekenen zakelijke lasten en belastingen over het lopende jaar bekend zijn, heeft verkoper het recht om op basis van deze werkelijke bedragen een vergoeding van koper te verlangen van het door koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten. De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door verkoper worden betaald.

5. 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.

6. Overdracht van rechten

Alle aanspraken die verkoper casu quo het bouwbedrijf 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. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper casu quo het bouwbedrijf verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper casu quo het bouwbedrijf 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.

7. Kadastraal tarief en kosten

De koop en levering zijn 'vrij op naam'. Dit betekent het volgende:

Het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het Verkochte verbonden kosten zijn voor rekening van verkoper. De overdrachtsbelasting zoals die in deze akte wordt vermeld, is voor rekening van de verkoper. Partijen hebben verklaard dat het verkochte geen "bouwterrein" is, zoals bedoeld in artikel 11 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

8. Ontbindende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt of tenietgegaan, dan wel doen partijen voor zoveel nodig hierbij afstand van de ontbindende voorwaarden. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen.

9. 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.

10. Bodemonderzoek/grondafvoer

- a. Voor zover aan de 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 een rapportage welke bij de makelaar voor koper ter inzage ligt.
- b. In het geval van grondafvoer van het Verkochte wijst de verkoper de koper er op dat de grond niet zonder eventuele beperkingen en/of de van overheidswege te verstrekken

CONCEPT d.d. 28-06-2024

vergunning(en) afgevoerd mag worden en dat de daaraan verbonden kosten voor rekening van koper komen.

- c. In artikel 20 van de Koopovereenkomst is ten aanzien van invasieve (exotische) plantensoorten het volgende opgenomen:
[begin citaat]

“Voor zover aan Verkoper bekend, zijn in het Verkochte geen invasieve (exotische) plantensoorten, waaronder de Japanse Duizendknoop, aanwezig. Echter, indien na de Levering toch blijkt dat dit wel het geval is, komt dat risico voor rekening van Koper.”

[einde citaat]

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De hiervoor in deze akte gevestigde erfdienstbaarheden worden als volgt omschreven:

erfdienstbaarheden bestendiging bestaande toestand

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummers * tot en met *, kadastraal bekend gemeente Oosterbeek, sectie A nummers *, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

Gevestigd en aanvaard zijn al zodanige erfdienstbaarheden die wenselijk of noodzakelijk 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, internet, radio- en televisie-ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater en hemelwater.

De erfdienstbaarheden 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 burennrecht.

***opnemen bij bn bn 6 t/m 16, 18, 19, 22 t/m 24 en 26 t/m 46**

Meer in het bijzonder betreft het ten deze:

- a. de erfdienstbaarheden 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 erfdienstbaarheid 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.

CONCEPT d.d. 28-06-2024

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.
- d. de erfdienstbaarheid 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 inbaking geacht gegeven te zijn, bij het ondertekenen van de betreffende aannemingsovereenkomst.

***bij allemaal**

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

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

***opnemen bij bn 6 t/m 8**

erfdienstbaarheid van overpad

Partijen verklaarden dat ten behoeve van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met bouwnummers 5 tot en met 8 een brandgang (achterom) aangelegd zal worden, waarmee vanaf de openbare weg, de achtertuinen van de bedoelde woningen te bereiken zullen zijn.

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve van de bouwkavels met nummers 5 tot en met 8, kadastraal bekend gemeente Oosterbeek sectie A nummers * en ten laste van de bouwkavels met nummers 5 tot en met 7, kadastraal bekend gemeente Oosterbeek sectie A nummers * alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 13 t/m 16, 18, 19, 22 t/m 24 en 26 t/m 28**

erfdienstbaarheid van overpad

Partijen verklaarden dat ten behoeve van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met bouwnummers 13 tot en met 19 en 23 tot en met 28 een brandgang (achterom) aangelegd zal worden, waarmee vanaf de openbare weg, de achtertuinen van de bedoelde woningen te bereiken zullen zijn.

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve van de

CONCEPT d.d. 28-06-2024

bouwkavels met nummers 13 tot en met 19 en 23 tot en met 28, kadastraal bekend gemeente Oosterbeek sectie A nummers * en ten laste van de bouwkavels met nummers 13 tot en met 19 en 24 tot en met 28, kadastraal bekend gemeente Oosterbeek sectie A nummers * alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 35 t/m 39**

erfdienstbaarheid van overpad

Partijen verklaarden dat ten behoeve van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met bouwnummers 35 tot en met 39 een brandgang (achterom) aangelegd zal worden, waarmede vanaf de openbare weg, de achtertuinten van de bedoelde woningen te bereiken zullen zijn.

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve van de bouwkavels met nummers 35 tot en met 39, kadastraal bekend gemeente Oosterbeek sectie A nummers * en ten laste van de bouwkavels met nummers 35 tot en met 38, kadastraal bekend gemeente Oosterbeek sectie A nummers * alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 42 t/m 46**

erfdienstbaarheid van overpad

Partijen verklaarden dat ten behoeve van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met bouwnummers 42 tot en met 46 een brandgang (achterom) aangelegd zal worden, waarmede vanaf de openbare weg, de achtertuinten van de bedoelde woningen te bereiken zullen zijn.

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve van de bouwkavels met nummers 42 tot en met 46, kadastraal bekend gemeente Oosterbeek sectie A nummers * en ten laste van de bouwkavels met nummers 43 tot en met 46, kadastraal bekend gemeente Oosterbeek sectie A nummers * alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***bij bn 6 t/m 8, 13 t/m 16, 18, 19, 22 t/m 24 en 26 t/m 28, 35 t/m 39, 42 t/m 46**

Gevestigd en aanvaard is de erfdienstbaarheid van overpad om daarover te gaan van en naar de openbare weg, naar en van de achtertuinten van de bedoelde woningen, echter uitsluitend over de brandgang, zoals aangelegd zal worden nadat de bouw van de betreffende woningen is voltooid.

Ten aanzien van gemelde erfdienstbaarheid verklaarden partijen:

- dat de strook grond, deel uitmakende van de aan die brandgang gelegen percelen, moet worden bestemd als brandgang, tevens dienende als in- en uitgang van de hiervoor gemelde aan die brandgang gelegen percelen;
- dat de brandgang niet mag worden bebouwd of dat de brandgang niet zodanig mag worden gebruikt dat de bestemming tot brandgang en/of de in- en uitgang onmogelijk wordt gemaakt. Hierbij is het met name verboden:
 - op de brandgang goederen op te slaan of rommel achter te laten;
 - op de brandgang voertuigen, waaronder met name begrepen kliko's, fietsen, kruiwagens, aanhangwagens en dergelijke te stallen;
 - in de aangrenzende tuinen of erven beplantingen te hebben waarvan de takken overhangen boven of op de brandgang of waarvan de wortels het plaveisel van de brandgang kunnen beschadigen;

CONCEPT d.d. 28-06-2024

- dat onder de brandgang een afvoer van hemelwater met kolken aangelegd wordt en in stand gehouden moet worden, welk onderhoud en vervanging voor de gezamenlijke eigenaren is. Op deze aanvoer kunnen bijvoorbeeld vanuit de aanliggende bouwkavels ook drainage buizen aangesloten worden;
- dat het onderhoud van de brandgang voor rekening is van de gezamenlijke eigenaren van de dienende en heersende erven, ieder voor een gelijk gedeelte;
- dat het recht zich beperkt om over de brandgang te gaan op de volgende wijze: te voet, fietsend, met een motor-, brom- of snorfiets aan de hand, met een kruiwagen of vuilcontainer, met een hond aan de lijn, of op enige andere wijze die geen overlast bezorgt aan de aanwonenden;
- dat indien verlichting aangebracht zal worden langs gemelde brandgang (bijvoorbeeld op een berging), dan dient de eigenaar van de betreffende kavel te gedogen dat de daartoe benodigde elektriciteit via zijn aansluiting zal lopen en dus voor zijn rekening zal zijn. Daarnaast zal de betreffende eigenaar - op eigen kosten - een kapotte lamp of andere onderdelen met betrekking tot deze verlichting moeten vervangen.

*weer bij alle akten

BIJZONDERE BEPALINGEN TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE RENKUM

Voorts verklaarde de comparant(e) sub 1., ten deze mede te handelen als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Renkum**, gevestigd in de gemeente Renkum, kantoorhoudende te Generaal Urquhartlaan 4, 6861GG Oosterbeek, postadres: Postbus 9100, 6860HA Oosterbeek, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 09215649, de gemeente Renkum hierna ook genoemd: "**Gemeente**".

Overeenkomst(en)

Door de Gemeente en Verkoper is op negen december tweeduizend drie een exploitatieovereenkomst gesloten, gevolgd door een samenwerkingsovereenkomst de dato zeventien augustus tweeduizend eenentwintig, gevolgd door een allonge op ***.

Zelfbewoningsplicht

1. In artikel 3 van gemelde allonge is het navolgende bepaald woordelijk luidende:
[begin citaat]

"3.1 Exploitant zal aan iedere koper van een woning met een koopprijs vrij op naam tot aan de op het moment van verkoop geldende Nationale Hypotheek Garantie ('NHG') grens, zijnde tenminste 25 woningen in het bouwplan, een zelfbewoningsplicht, inclusief boetebeding en kettingbeding opleggen, door het letterlijk opnemen van de navolgende, cursief gedrukte, bepalingen in iedere afzonderlijke akte van levering van (de ondergrond van) de betreffende woning:

1. *Koper van de woning verplicht zich de woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (eventueel met zijn partner en/of gezinsleden) te bewonen en de woning niet aan derden te verhuren, in gebruik te geven en/of door te verkopen met inachtneming van en behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.*
2. *De zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van 5 jaren. Als maatstaf voor de start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum waarop de eerste koper als bewoner van het betreffende adres in de basisregistratie personen (BRP) van de gemeente Renkum is ingeschreven.*
3. *De zelfbewoningsplicht geldt niet bij:*
 - a. *bewoning of huur door eerstegraads bloed- en aanverwanten van de koper;*
 - b. *een verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek (rechterlijke dwang tot verkoop bij scheiding van onverdeelde woning);*

CONCEPT d.d. 28-06-2024

- c. *een executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (verzuim in betaling hypotheek op de woning);*
 - d. *ontbinding van het huwelijk door scheiding, een bij de gemeente geregistreerd partnerschap of een notarieel vastgelegde samenlevingsovereenkomst/contract;*
 - e. *overlijden van koper of diens partner.*
 4. *Het college van de gemeente Renkum kan op een daartoe strekkend verzoek van koper afwijken van de verplichting tot zelfbewoning indien en voor zover er sprake is van:*
 - a. *verandering van werkring van koper en/of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs (aantoonbaar) verhuisd dient te worden;*
 - b. *andere zwaarwegende omstandigheden van koper.*
 5. *Indien toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 3 sub b, c, d of e, alsmede in geval van toepassing van lid 4 wordt de verplichting tot zelfbewoning als bedoeld in lid 1 via een kettingbeding doorgelegd aan de opvolgend koper voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke 5 jaren.*
 6. *Bij overtreding van enige bepaling in dit artikel verbeurt de overtreder ten behoeve van de gemeente Renkum een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro)."*
- 3.2 *Indien Exploitant tot het Exploitatiegebied behorende gronden vervreemdt of bezwaart met een zakelijk recht, zonder het bepaalde in lid 1 van dit artikel op te leggen aan de koper(s), verbeurt Exploitant aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 100.000,00 (zegge: honderdduizend euro) per overtreding, zonder dat daarvoor een voorafgaande ingebrekestelling nodig is en zonder gerechtelijke tussenkomst."*
[einde citaat]
2. Voor de woningen met bouwnummers 1 tot en met 4, 6, 7, 10, 11, 13 tot en met 19 en 35 tot en met 46, toekomstige adressen * geldt een koopprijs vrij op naam van maximaal NHG-grens, zodat de hiervoor geciteerde zelfbewoningsplicht van toepassing is.
3. Kettingbeding
Hierbij wordt door de Gemeente aan de koper de verplichting opgelegd, welke verplichting door koper wordt aanvaard, om de hiervoor in lid 1. omschreven zelfbewoningsverplichting, alsmede de onderhavige bepaling bij levering (eigendomsoverdracht in economische zin daaronder begrepen) – of bij vestiging van een beperkt genotsrecht op – het Verkochte of enig deel daarvan (inbreng in maat- of niet-rechtspersoonlijkheid bezittende vennootschappen daaronder begrepen) bij wijze van kettingbeding aan de rechtsopvolger(s) of anderszins zakelijk gerechtigden op te leggen, die bepaling ten behoeve van de Gemeente laten aannemen en die bepaling woordelijk in de akte van overdracht of vestiging zakelijk recht op te nemen, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt. Onder de verplichting van de koper tot het opleggen van bovengemelde verplichtingen aan haar rechtsopvolgers of anderszins zakelijk gerechtigden valt mede de verplichting tot het bedingen van rechtsopvolger(s) dat deze de bedoelde verplichtingen, op zijn/haar/hun beurt weer zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s).
4. Boetebepaling
Bij overtreding of niet nakoming van de hiervoor in lid 1. geciteerde verplichtingen en het in lid 3. omschreven kettingbeding, is de koper of diens rechtsopvolger, aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftig duizend euro (€ 50.000,00), te voldoen binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente. De koper of diens rechtsopvolger zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

Parkeren, hemelwater, erfafscheidingen, ecologische strook

In gemelde allonge is het navolgende bepaald woordelijk luidende:

CONCEPT d.d. 28-06-2024

[begin citaat]

"5. Bijzondere verplichtingen

Parkeren

- 5.1. *Exploitant draagt zorg voor de aanleg en instandhouding van het volgens de Par-keernota 2014-2020 benodigde aantal parkeervoorzieningen binnen het Exploitatie-gebied. Het volgens de Parkeernota 2014-2020 benodigde aantal parkeervoorzieningen zal worden vastgelegd in het Bestemmingsplan.*
- 5.2. *Exploitant duldt de op de uitgeefbare kavels gerealiseerde parkeerplaatsen en laat na al datgene dat wijzigingen aanbrengt in aard en ligging van de parkeerplaatsen en al datgene dat de werking van de parkeerplaatsen belemmert, bemoeilijkt en verhindert, zoals de opslag en/of stalling van voorwerpen en zaken als een caravan, camper, boot met of zonder trailer, voorraden, containers en dergelijke.*
- 5.3. *Exploitant is en blijft zelf verantwoordelijk voor het goed blijven functioneren van de op de uitgeefbare kavels gerealiseerde parkeerplaatsen en verplicht(en) zich derhalve deze adequaat te (blijven) onderhouden. Hieronder wordt mede begrepen – doch niet uitsluitend – het vervangen van de bestaande bestrating indien en voor zover zulks noodzakelijk mocht zijn.*

Hemelwater

- 5.4. *Exploitant draagt conform de Eisen hemelwater- c.q. infiltratievoorzieningen (bijlage 3) zorg voor de aanleg van hemelwateropvang- en infiltratievoorzieningen binnen het Exploitatiegebied.*
- 5.5. *Exploitant duldt deze door hem aangebrachte hemelwateropvang- en infiltratievoorzieningen op de uitgeefbare kavels en laat al datgene na dat wijzigingen aanbrengt in aard en ligging van deze hemelwateropvang- en infiltratievoorzieningen. Exploitant laat voorts al datgene na dat het adequaat functioneren van deze hemelwater-opvang- en infiltratievoorzieningen belemmert, bemoeilijkt en verhindert.*
- 5.6. *Exploitant is en blijft zelf verantwoordelijk voor het goed blijven functioneren van de hemelwateropvang- en infiltratievoorzieningen op de uitgeefbare kavels en verplicht zich derhalve deze adequaat te (blijven) onderhouden. Hieronder wordt mede begrepen het vervangen van de bestaande hemelwateropvang- en infiltratievoorzieningen indien en voor zover zulks noodzakelijk mocht zijn.*

Erfafscheidingen

- 5.7. *Exploitant verplicht zich tot realisatie van de erfafscheidingen conform het Beeld-kwaliteitsplan.*
- 5.8. *Exploitant is en blijft zelf verantwoordelijk voor het goed in stand blijven van de op de erfgronden aangebrachte erfafscheidingen en verplicht zich derhalve deze adequaat te (blijven) onderhouden. Hieronder wordt mede begrepen het vervangen van de erfafscheidingen indien en voor zover zulks noodzakelijk mocht zijn.*

Ecologische strook

- 5.9. *Exploitant verplicht zich tot realisatie van de ecologische strook conform het Beeld-kwaliteitsplan.*
- 5.10. *Voor zover de ecologische strook is gelegen op uitgeefbare bouw kavels is en blijft Exploitant zelf verantwoordelijk voor het goed in stand blijven van de ecologische strook en verplicht zich derhalve deze adequaat te (blijven) onderhouden. Hieronder wordt mede begrepen het vervangen van de aangebrachte beplanting indien en voor zover zulks noodzakelijk mocht zijn.*
- 5.11. *Binnen de ecologische strook is het niet toegestaan om:*
 - Gemetselde erfafscheidingen te plaatsen;
 - Hekwerken te plaatsen die hoger zijn dan 1,0 meter, met uitzondering van de in het Beeldkwaliteitsplan aangeduide plaatsen, waar de maximale hoogte 2,0 meter bedraagt;
 - Spijlen-, planken- of fijnmazige hekwerken te gebruiken.

6. Kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen

- 6.1. *Exploitant verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de in de Artikelen 5.2, 5.3, 5.5, 5.6, 5.8, 5.10 en 5.11 vermelde verplichtingen, bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van het Exploitatiegebied, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht daarop, 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*

CONCEPT d.d. 28-06-2024

dit artikel vermelde verplichtingen in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van Exploitant door die van de nieuwe (gebruiks- of genots)gerechtigde.

- 6.2. *Exploitant verbindt zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding (kettingbeding) van de betreffende verkrijger/gebruiker van (een gedeelte van) het Exploitatatiegebied dat de betreffende verkrijger/gebruiker van (het betreffende gedeelte van) het Exploitatatiegebied het bepaalde in het vorige lid en het in dit Artikel 6.2 bepaalde bij elke opvolgende vervreemding zal opleggen aan de volgende verkrijger/gebruiker van (het betreffende gedeelte van) het Exploitatatiegebied, zulks op dezelfde wijze als in artikel 6.1 is bepaald. De verkrijger/gebruiker van (het betreffende gedeelte van) het Exploitatatiegebied is verplicht daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan te nemen.*
- 6.3. *Bij elke niet, niet volledige of niet tijdige nakoming van de in de Artikelen 5.2, 5.3, 5.5, 5.6, 5.8, 5.10 en 5.11 overeengekomen verplichtingen is Exploitant dan wel diens (rechts)opvolger in de eigendom dan wel goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht van (het betreffende gedeelte van) het Exploitatatiegebied een direct opeisbare boete verschuldigd van € 10.000,- (zegge: tienduizend euro) ten behoeve van de Gemeente per overtreding, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de Exploitant of diens (rechts)opvolger in de eigendom dan wel goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht van (het betreffende gedeelte van) het Exploitatatiegebied te vorderen.*
- 6.4. *Partijen komen overeen dat de in dit kettingbeding begrepen verplichtingen om te dulden of niet te doen ten aanzien van (het betreffende gedeelte van) het Exploitatatiegebied ook als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek zullen overgaan op diegenen die het desbetreffende goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbende op (het betreffende gedeelte van) het Exploitatatiegebied een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen, alles indien en voor zover een dergelijke kwalitatieve werking als bedoeld in gemeld wetsartikel aan deze regeling kan worden gegeven.*
- 6.5. *Het hiervoor bedoelde kettingbeding en de hiervoor bedoelde kwalitatieve verplichting zullen middels een voor rekening van Exploitant te verlijden notariële akte in de daarvoor bestemde openbare registers worden ingeschreven. Exploitant dient de notariële akte ter goedkeuring aan de Gemeente voor te leggen en zal deze niet eerder (doen) verlijden dan nadat de Gemeente schriftelijk met de notariële akte heeft ingestemd.*
- 6.6. *Bij elke niet, niet volledige of niet tijdige nakoming van de verplichtingen als bedoeld in dit artikel is Exploitant een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) ten behoeve van de Gemeente per overtreding, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de Exploitant of diens (rechts)opvolger in de eigendom dan wel goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het Exploitatatiegebied te vorderen."*

[einde citaat]

Ecologische strook

Het hiervoor bepaalde ten aanzien van de ecologische strook is van toepassing is op de bouw kavels 29 tot en met 34 en 47 tot en met 52, toekomstige adressen *.

Vestiging kwalitatieve verplichtingen

De in dit artikel onder "Parkeren, hemelwater, erfafscheidingen, ecologische strook" opgenomen verplichtingen, voor zover de koper op zich neemt iets te dulden of iets niet te doen, worden hierbij als kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente verleend en aangenomen, zij blijven rusten op het Verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het Verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen.

CONCEPT d.d. 28-06-2024

Daarbij wordt bepaald dat degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het Verkochte, onder welke benaming ook, zal/zullen verkrijgen, mede gebonden is/zijn.

Kettingbeding

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om alle verplichtingen, die voor hem uit het hiervoor onder “Parkeren, hemelwater, erfafscheidingen, ecologische strook” bepaalde voortvloeien en die niet bestaan in een dulden of niet-doen, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om die verplichtingen in de notariële akte tot overdracht of vestiging van een beperkt recht op te nemen, zulks op verbeurte van genoemde ten behoeve van de Gemeente, met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze als hiervoor onder lid 1 bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel de in lid 1 bedoelde verplichtingen als de in lid 1 en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger of beperkt gerechtigde. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

***Behoud bestaande bomen**

Daar waar bestaande bomen in de buurt of op/over particuliere percelen staan, dient koper zich in te spannen om bedoelde bestaande bomen te behouden.

***opnemen bij eerste akte – van toepassing op percelen 1233 en 1244**

BEZWAARDHEID

De percelen kadastraal bekend gemeente Oosterbeek, sectie A nummers *, *waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Liander N.V., Velperweg 1, 6824 BZ Arnhem.

Hierbij verklaar ik, ondergetekende notaris, dat ik na onderzoek heb geconstateerd dat de zakelijke rechten als hiervoor bedoeld ten behoeve van Liander N.V. en zoals gevestigd bij titel ingeschreven in deel 3250 nummer 89 reeks Arnhem, **niet** rusten op voormelde percelen.

Liander N.V. heeft ingestemd met deze conclusie. Van deze verklaring blijkt uit een e-mail, waarvan een afdruk aan deze akte zal worden vastgehecht en **wel** mee wordt ingeschreven in het kadaster.

Aan het kadaster het verzoek om de aantekening te verwijderen.*

ENERGIELABEL

De verkoper casu quo het bouwbedrijf zal bij de oplevering van de (af) te bouwen woning aan koper een geldig energielabel verstrekken als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

WONINGBORG

Het Verkochte maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V. geregistreerd project en is ingeschreven onder planregistratienummer W-.*.

***opnemen indien van toepassing:** Koper heeft het Woningborg-certificaat ontvangen.

VOLMACHT(EN)

Van de volmacht van de verkoper blijkt uit *.

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, 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.

***DIGITALE GRENSAANWIJS**

Partijen verklaarden:

CONCEPT d.d. 28-06-2024

- dat zij op grond van artikel 104 van de kadasterregeling toestemming geven aan het kadaster om het Verkochte, zijnde een nieuw gevormd perceel, te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting;
- dat zij aan het kadaster zodanige door hen goedgekeurde gegevens ter beschikking zullen stellen, dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat;
- dat koper bij deze de verkoper machtigt de kadastrale uitmeting van het Verkochte aan het kadaster te verzorgen en voor het geven van die inlichtingen die noodzakelijk zijn voor de bijhouding van de basisregistratie kadaster als bedoeld in artikel 57 van de Kadasterwet.

OVERDRACHTSBELASTING

Namens partijen wordt opgave gedaan van het bedrag aan overdrachtsbelasting dat verschuldigd is. Het bedrag aan overdrachtsbelasting blijkt uit een aan deze akte te hechten berekening en is berekend naar het tarief van tien vier/tiende procent (10,4%) van artikel 14 lid 1 Wet op belastingen van rechtsverkeer, over de hiervoor vermelde koopprijs, verminderd met de aftrekbare notariskosten (vrij op naam).

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 overeenkomsten blijft onverminderd van kracht voor zover hiervan bij deze akte niet is afgeweken.

BIJLAGEN

Dit zijn de bijlagen:

- koopovereenkomst, en
- situatietekening.

SLOT

De verschenen personen verklaarden van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daartoe tijdig de gelegenheid te hebben gekregen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, is verleden te *Heesch, gemeente Bernheze, op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

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

Daarbij is tevens gewezen op de gevolgen voor partijen die uit de akte voortvloeien.

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