

HS.EM *

LEVERING

Heden, *, verschenen voor mij, *mr. HUUB FERDINAND GUSTAVE STROOM, notaris te Eindhoven:

1. *mevrouw ESTHER WOUTRINA ANTONIA PAULINA MEULENDIJKS, geboren te Deurne op vier en twintig juni negentienhonderd drie en zeventig, werkzaam en te dezen woonplaats kiezend ten kantore van mij, notaris (5611 ZT Eindhoven, Kennedyplein 201), te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde, ter uitvoering van na te noemen rechtshandelingen, van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD ONTWIKKELING B.V.**, statutair gevestigd te Hoevelaken, Gemeente Nijkerk, feitelijk te 3871 AZ Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 08013158, hierna ook te noemen: BPD of verkoper,

*keuzeblok in 1^e akte

van gemelde machtiging blijkt uit een aan deze akte te hechten onderhandse akte van volmacht;

*einde keuzeblok in 1^e akte

*keuzeblok vanaf 2^e akte

van gemelde machtiging blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte van levering op zestien december tweeduizend veertien verleden voor *mr. M.W. van der Zanden, notaris te Eindhoven;

*einde keuzeblok vanaf 2^e akte

2. * hierna *tezamen ook te noemen: koper.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

INLEIDING

1. Verkoper heeft in overleg met de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Nuenen c.a., kantoorhoudende te 5671 CK Nuenen, Jan van Schijvelaan 2, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17283654, hierna te noemen: de gemeente, woningbouwplannen ontwikkeld in het plangebied Nuenen-West te Nuenen. Deze plannen zullen worden gerealiseerd in meerdere fasen; de fase waarvan de hierna te omschrijven registergoederen deel uitmaken hierna te noemen: het plan of het project.
2. Het project omvat (onder meer) de ontwikkeling van de hierna te omschrijven percelen grond.
3. Verkoper heeft met koper na te melden koopovereenkomst gesloten met betrekking tot na te melden (bouw)kavel *, *optie* en na te melden bouwperceel bestemd voor de aanleg van parkeerplaats * *einde optie*.

Koper heeft met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: *n.t.b.*, statutair gevestigd te *, feitelijk te *, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer *, hierna te noemen: de ondernemer, een aannemingsovereenkomst gesloten inzake de bouw van een woning op de aan koper verkochte (bouw)kavel inclusief de realisatie/aanleg van hetgeen daarbij behoort, hierna te noemen: de aannemingsovereenkomst.

het registergoed/voorafgaande verkrijging

4. Tot het plan behoren de registergoederen, waarvan BPD - voor zover daarvan in het kader van de hierna vermelde realisatie niet reeds registergoederen/(bouw)kavels zijn vervreemd - eigenaar is, kadastraal bekend:
 1. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * are * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als (bouw)kavel 1;
 2. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * are * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als (bouw)kavel 2;
 3. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * are * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als (bouw)kavel 3;
 4. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * are * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als (bouw)kavel 4;
 5. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * are * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als (bouw)kavel 5;
 6. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * are * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als (bouw)kavel 6;
 7. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * are * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als (bouw)kavel 7;
 8. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * are * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als (bouw)kavel 8;
 9. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * are * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als (bouw)kavel 9;
 10. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * are * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als (bouw)kavel 10;
 11. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * are * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als (bouw)kavel 11;
 12. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * are * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als (bouw)kavel 12;
 13. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * are * centiare,

- waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als (bouw)kavel 13;
14. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * are * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als (bouw)kavel 14;
 15. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * are * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als (bouw)kavel 15;
 16. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * are * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als (bouw)kavel 16;
 17. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * are * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als (bouw)kavel 17;
 18. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * are * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als (bouw)kavel 18;
 19. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * are * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als (bouw)kavel 19;
 20. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * are * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als (bouw)kavel 20;
 21. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * are * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als (bouw)kavel 21;
 22. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * are * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als (bouw)kavel 22;
 23. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * are * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als (bouw)kavel 23;
 24. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als parkeerplaats 1;
 25. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als parkeerplaats 2;
 26. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als parkeerplaats 3;
 27. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als parkeerplaats 4;
 28. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als parkeerplaats 5;
 29. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * centiare,

- waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als parkeerplaats 6;
30. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als parkeerplaats 7;
31. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als parkeerplaats 8;
32. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als parkeerplaats 9;
33. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als parkeerplaats 10;
34. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als parkeerplaats 11;
35. gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als parkeerplaats 12;

De registergoederen onder 1. tot en met 23. genoemd hierna ook te noemen: de (bouw)kavel(s).

De registergoederen onder 1. tot en met 35 genoemd hierna tezamen ook te noemen: het registergoed.

5. Verkoper verkreeg eigendom van de registergoederen door de inschrijving in register hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op * in deel * nummer *, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op * verleden voor *mij, notaris.

LEVERING

Verkoper heeft blijkens een met koper op * aangegane koopovereenkomst aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper die blijkens voormelde koopovereenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt*, **ieder voor de onverdeelde helft:**

keuze kavel

het bouwterrein met verdere aanhorigheden te Nuenen, kadastraal bekend gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * are * centiare,

waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als (bouw)kavel *;

einde keuze kavel

keuze kavel+ parkeerplaats(en)

- a. het bouwterrein met verdere aanhorigheden te Nuenen, kadastraal bekend gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * are * centiare,**
waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend,
in het onderhavige project/bouwplan bekend als (bouw)kavel *;

- b. het bouwterrein met verdere aanhorigheden te Nuenen, kadastraal bekend gemeente Nuenen sectie D nummer *, groot (ongeveer) * centiare, waaraan een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, in het onderhavige project/bouwplan bekend als parkeerplaats *;**

einde keuze kavel+ parkeerplaats(en)

hierna *(tezamen) ook te noemen: het verkochte, door koper te gebruiken voor **woningbouwdoeleinden**.

Een ***exemplaar/kopie** van bedoelde koopovereenkomst wordt aan deze akte gehecht.

***KADASTRAAL TARIEF**

Voorts verklaar ik, notaris, dat aan *het/de *perceel/percelen *dat/die bij deze akte *wordt/worden geleverd door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, doch reeds eerder bij een voorafgaande verkrijging als zodanig *werd/werden geleverd, zodat wegens de in deze akte vervatte levering van geen ander kadastraal recht verschuldigd dan dat wegens inschrijving van de akte.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs (voor wat betreft de grondkosten) bedraagt *, inclusief omzetbelasting, welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van mij, notaris.

***keuzeblok indien aannemingstermijnen door koper bevrijdend worden betaald aan BPD i.p.v. aannemer**

Koper heeft voorts, conform het bepaalde in de koopovereenkomst, bij wijze van verhoging van de koopprijs, voldaan door storting op rekening van mij, notaris, het bedrag van de reeds per heden vervallen, en door verkoper reeds aan de ondernemer voldane, termijnen van de aanneemsom (inclusief eventueel daarover conform de aannemingsovereenkomst berekende rente) als vermeld in de aannemingsovereenkomst, ad *, inclusief omzetbelasting.

***einde keuzeblok indien aannemingstermijnen door koper bevrijdend worden betaald aan BPD i.p.v. aannemer**

***keuzeblok wel rentevergoeding**

De op grond van de koopovereenkomst door koper verschuldigde rente over de koopprijs ***en/of termijnen** van het verkochte bedraagt *, inclusief een en twintig procent (21%) omzetbelasting, welk bedrag eveneens door koper is voldaan door storting op een rekening van mij, notaris.

***einde keuzeblok wel rentevergoeding**

***keuzeblok geen rentevergoeding**

De op grond van de koopovereenkomst door koper verschuldigde rente over de koopprijs van het verkochte bedraagt **nihil**.

***einde keuzeblok geen rentevergoeding**

BPD verleent koper kwitantie voor de betaling van voormelde koopprijs ***en voormelde rente**, en de hierover verschuldigde omzetbelasting.

Betaling van het blijktens de door mij, notaris, te dezen opgestelde nota van afrekening aan verkoper of aan diens op de nota van afrekening vermelde crediteur(en) toekomende, zal eerst plaatsvinden zodra mij, notaris, is gebleken

dat de onderhavige overdracht is geschied zonder inschrijvingen in de openbare registers die bij het verlijden van deze akte niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen heden en het moment van betaling, één of enkele werkdagen verstrijken. Het door koper gestorte bedrag houd ik, notaris, voor koper respectievelijk diens hypothecaire financier tot het moment waarop mij, notaris, uit onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied overeenkomstig het hiervoor bepaalde. Daarna houd ik, notaris, het gestorte bedrag voor verkoper voor zover de gelden blijkens de door mij, notaris, te dezen opgestelde nota van afrekening niet aan anderen toekomen. Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEPALINGEN

kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen verschuldigde belastingen, de notariële kosten en het kadastraal tarief, zijn voor rekening van **BPD**.
2. BPD verklaart dat hij 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 en de levering vindt plaats vóór het tijdstip van eerste ingebruikname, zodat omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het verkochte. BPD 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.

leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met andere erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of beperkte rechten dan hierna vermeld, behoudens eventuele aan verkoper onbekende erfdienstbaarheden;
 - d. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.
2. Met betrekking tot het verkochte zijn in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek **geen** besluiten gepubliceerd als bedoeld in artikel 2 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken. Evenmin is verkoper bekend met het bestaan van dergelijke besluiten.
3. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven maat of grootte van de grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

***keuzeblok vóór start-bouw**

4. Het verkochte wordt aanvaard in de huidige staat, als bouwrijpe (bouw)kavel, derhalve geëgaliseerd, uitgezet, (zo nodig) voorzien van een aansluiting op het drainagestelsel en met de mogelijkheid tot aansluiting op de riolering en andere nutsvoorzieningen.

***einde keuzeblok vóór start-bouw**

***keuzeblok vanaf start-bouw**

4. Het verkochte wordt aanvaard in de huidige staat, als bouwrijpe (bouw)kavel, derhalve geëgaliseerd, uitgezet, (zo nodig) voorzien van een aansluiting op het drainagestelsel en met de mogelijkheid tot aansluiting op de riolering en andere nutsvoorzieningen, en met de daarop in aanbouw zijnde woning met toebehoren, geheel ontruimd.

***einde keuzeblok vanaf start-bouw**

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte, niettegenstaande het ter zake in de aannemingsovereenkomst overeengekomene tussen koper en de ondernemer.

garanties van verkoper

Artikel 4

Verkoper garandeert het navolgende:

1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.
2. Het verkochte wordt overgedragen geheel vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd; het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden.

verklaringen van verkoper

Artikel 5

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst onder meer verklaard:

1. verkoper zijn tot op de dag van het tot stand komen van de koopovereenkomst van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
2. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
3. het verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 3 van de Wet Voorkeursrecht Gemeente;
4. met betrekking tot het verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease.

Verkoper verklaart:

dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het sub 1 tot en met 4 gestelde sinds de totstandkoming van de koopovereenkomst een verandering heeft voorgedaan.

milieu

Artikel 6

Verkoper verklaart in aansluiting op het bepaalde in de koopovereenkomst:

1. De bodem is geschikt voor het gebruik als hiervoor omschreven.
2. Het is hem niet bekend dat in het verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septic-tanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.
3. Hem zijn door daartoe bevoegde instanties geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen

onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.

aanvaarding koper

Artikel 7

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in de koopovereenkomst en de aan de koopovereenkomst gehechte en door koper en verkoper ondertekende bijlagen.

Met name wordt verwezen naar de artikelen 6.6 en 13.1 van de koopovereenkomst, en artikelen L en H van de aanvullende bepalingen van de aannemingsovereenkomst, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

" 6.6 Koper is verplicht in of op het Verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, 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 en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen."

" **Artikel 13 Bijzondere bepalingen**

13.1 Koper is gehouden het Verkochte te doen bebouwen overeenkomstig het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. Koper verplicht zich daartoe gelijktijdig met deze overeenkomst de Aannemingsovereenkomst te sluiten, krachtens welke overeenkomst Koper opdracht zal geven aan de Aannemer de woning te bouwen overeenkomstig de bij de Aannemingsovereenkomst behorende contractstukken en overige bijlagen."

OMSCHRIJVING BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN/OF BIJZONDERE BEDINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde een akte van levering (deel * nummer *), waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

" **ARTIKEL 15.BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, BEPERKTE RECHTEN EN ANDERE BIJZONDERE LASTEN EN VERPLICHTINGEN.**

- 15.1. Het Verkochte zal worden overgedragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, pandrechten, beslagen en inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten, gedoogplichten, en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens die hierna in artikel 24 zijn vermeld.
- 15.2. Verkoper garandeert Koper dat er met betrekking tot het Verkochte geen verplichtingen, lasten en/of beperkingen zijn die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de Openbare Registers en die op de Koopdatum nog niet zijn ingeschreven."

Enzovoorts.

ARTIKEL 23. OVERIGE BIJZONDERE BEPALINGEN (ERFAFSCHIEDINGEN EN PARKEREN/KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN KETTINGBEDING).

23.1. Erfafscheidings/Brabantse stoepjes

Partijen hebben afspraken gemaakt over de realisatie en instandhouding van de in (Bouwveld 2A van) plangebied Nuenen-West te realiseren erfafscheidings, welke erfafscheidings zullen grenzen aan het openbaar gebied, en zogenaamde 'Brabantse stoepjes' op diverse bouwkavels. Partijen zijn daarbij overeengekomen dat Koper deze erfafscheidings en Brabantse stoepjes zal realiseren en na realisatie in stand zal houden, zal onderhouden en voor zover nodig zal vervangen.

Tevens zijn Partijen overeengekomen dat Koper het groen gelegen op het openbaar gebied zal realiseren.

De erfafscheidings zullen bestaan uit (nader te bepalen) beplantings en/of bouwwerken (muren), een en ander zoals opgenomen in de Juridische situatietekening met kenmerk 2016-186 (gedateerd 13 juli 2016).

De soort, ligging en omvang van de erfafscheidings, de 'Brabantse stoepjes' en het openbaar groen blijkt uit de Juridische situatietekening met kenmerk 2016-186 (gedateerd 13 juli 2016), Partijen genoegzaam bekend, welke tekening aan deze Koopovereenkomst is gehecht.

23.2. Parkeerbalans

Voor (Bouwveld 2A van) plangebied Nuenen-West geldt een parkeerbalans, genoegzaam aan Partijen bekend. Deze parkeerbalans is weergegeven op voormelde Juridische situatietekening met kenmerk 2016-186 (gedateerd 13 juli 2016).

Uit deze tekening blijkt welke parkeerplaatsen zich op het openbaar gebied bevinden en op welke bouwkavels één of twee privé parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd en in standgehouden. Partijen zijn overeengekomen dat Koper verplicht is voormelde parkeerplaatsen op het openbaar gebied en privé parkeerplaatsen te realiseren en na realisatie in stand te houden en te onderhouden.

23.3. Boetebeding

Bij niet of niet tijdige nakoming of niet behoorlijke nakoming van het hiervoor onder 23.1 en 23.2 bepaalde (m.u.v. de realisatieplicht) verbeurt de nalatige partij die, na door de gemeente Nuenen c.a. behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, langer dan gedurende de in de ingebrekestelling aan te geven termijn in gebreke blijft in de nakoming van het hiervoor onder 23.1 en 23.2 bepaalde (m.u.v. de realisatieplicht), ten behoeve van de gemeente Nuenen c.a. voor iedere overtreding een boete van éénhonderd euro (€ 100,00) per dag dat de niet nakoming voortduurt of een eenmalige boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) indien er - naar het oordeel van de gemeente Nuenen c.a. - sprake is van een niet te herstellen en aan de nalatige partij toe te rekenen niet nakoming, een en ander onverminderd het recht van de gemeente Nuenen c.a. om in geval van

herstelbare niet nakoming alsnog nakoming te vorderen. De boete is dadelijk opeisbaar, indien en zodra een door de gemeente Nuenen c.a. in de ingebrekestelling vermelde termijn is verstreken zonder dat de nalatige partij alsnog aan zijn desbetreffende verplichtingen zal hebben voldaan.

23.4. Kwalitatieve verplichtingen/kettingbeding betreffende Bouwveld 2A

- a. Partijen komen hierbij overeen dat bovenstaande omschreven verplichtingen (Artikel 23.1, 23.2 en 23.3) van de Koper voor zover mogelijk kwalitatieve verbintenissen zullen zijn als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en dat deze verplichtingen derhalve zullen overgaan op degenen die (een gedeelte van) het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot (een gedeelte van) het Verkochte een recht tot gebruik van (een gedeelte van) het Verkochte zullen verkrijgen.
- b. Voor zover voormelde verplichtingen (Artikel 23.1, 23.2 en 23.3) niet kwalificeren als kwalitatieve verbintenissen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zullen deze verplichtingen ook van toepassing zijn op de rechtsopvolger(s) van Koper.

In de Akte van Levering, alsmede bij iedere gehele of gedeeltelijke overdracht van (een gedeelte van) het Verkochte, alsmede bij iedere verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker, zal het in dit artikel bepaalde (Artikel 23.1, 23.2 en 23.3), uitdrukkelijk aan de rechtsopvolger(s) van Koper bij wijze van kettingbeding (dienen te) worden opgelegd en namens Verkoper dan wel haar rechtsopvolger(s) (dienen te) worden aanvaard en zal de tekst van dit artikel (Artikel 23.1, 23.2 en 23.3) in iedere akte van levering, akte van vestiging van een beperkt gebruiks- of genotsrecht of akte van verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, woordelijk (dienen te) worden opgenomen.

Op gelijke wijze als hierboven bepaald, zullen de rechtsopvolger(s) zich ten opzichte van Verkoper dan wel haar rechtsopvolger(s) verbinden tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of de hiervoor bedoelde beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het hiervoor bepaalde als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s). Iedere opvolgende vervreemder verplicht zich daarbij namens en ten behoeve van de Verkoper dan wel haar rechtsopvolger(s) het beding aan te nemen.

- c. Bij niet nakoming van het hiervoor onder 23.4a en 23.4b bepaalde verbeurt de nalatige partij aan de gemeente Nuenen c.a. een door het enkele feit van niet nakoming, een direct opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00), onverminderd de bevoegdheid van de gemeente Nuenen c.a. om nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

- d. Vooromschreven verplichting tot realisatie van erfafscheidingen en Brabantse stoepjes op de bouwkavels in Bouwveld 2A zal niet van toepassing zijn op de uiteindelijke particuliere kopers van de kavels casu quo voormelde kwalitatieve verplichting/voormeld kettingbeding met derdenbeding betreffende vooromschreven verplichting tot realisatie van erfafscheidingen en Brabantse stoepjes op de bouwkavels zal niet langer van toepassing zijn casu quo behoeven niet meer te worden opgelegd/doorgelegd op/aan de uiteindelijke particuliere kopers van de kavels.

Enzovoorts.

" **Kwalitatieve verplichtingen**

Tussen verkoper en koper wordt hierbij overeengekomen om de uit de hiervoor aangehaalde artikelen 23.1, 23.2 en 23.3 van de koopovereenkomst voortvloeiende verbintenissen kwalitatieve werking te geven in de zin van **artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek**, en wel zodanig dat mede gebonden zullen zijn degenen die van rechthebbende een recht van gebruik van het registergoed zullen verkrijgen.

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

De verschenen persoon onder 1 genoemd, handelend als gemeld, verklaarde voor en namens verkoper, te dezen handelend voor zich en waarnemende de belangen van de gemeente deze kwalitatieve verplichtingen aan te nemen."

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

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen. Koper aanvaardt uitdrukkelijk die uit de openbare registers kenbare lasten en beperkingen, alsmede die welke voor koper ook uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en die welke voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN/BIJZONDERE BEDINGEN
BURENRECHT/BOUWKUNDIGE SITUATIE

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren - voor zover nodig, en voor zover zulks niet reeds is geschied ter gelegenheid van eerdere levering(en) van (bouw)kavels behorende tot het onderhavige bouwplan - hierbij te vestigen en aan te nemen de volgende erfdienstbaarheden:

1. Indien en voor zover de feitelijke ligging zulks niet verhindert, ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van zowel de thans nog aan BPD in eigendom toebehorende (bouw)kavels zoals hiervoor in deze akte vermeld, onderling over en weer, al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin voormelde percelen zich na voltooiing van de bebouwing 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, centraal antennesysteem, telefoon en andere technische voorzieningen en installaties, waaronder nadrukkelijk mede begrepen eventuele waterfiltratie en drainage systemen, enzovoorts, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.

Ten aanzien van de verleende 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.

2. Ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van de thans nog aan BPD in eigendom toebehorende (bouw)kavels zoals hiervoor in deze akte vermeld 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 alternatieve bouwwerken - zoals opgesomd in de bij de aanneemovereenkomst behorende optielijst en/of aangegeven op de bij de aanneemovereenkomst behorende situatietekening - realiseert, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen vijf (5) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersende erf;
 - b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de ondernemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de ondernemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht.

ERFAFSCHIEDINGEN/BRABANTSE STOEPJES

Ter verdere uitvoering van hetgeen is omschreven in de hiervoor aangehaalde bedingen ten behoeve van de Gemeente Nuenen c.a., bedingt verkoper hierbij - voor zover nodig bij wijze van derdenbeding 'om niet' ten behoeve van de gemeente - van koper dat koper zich jegens de gemeente verplicht tot instandhouding van de erfafscheidingen/inrichting welke op de bij de koopovereenkomst gesloten situatietekening zijn aangegeven. Deze verplichting omvat dat koper:

1. de erfafscheiding/inrichting in overeenstemming met voormelde tekening voor eigen rekening en risico moet oprichten en gedogen en in behoorlijke staat moet onderhouden;
2. de kosten van onderhoud, vervanging en vernieuwing van de erfafscheiding/inrichting geheel voor diens rekening en risico dient te nemen.

De erfafscheiding en inrichting waarop deze bepaling betrekking heeft (waarbij met de vermelde (bouw)kavelnummers wordt verwezen naar de hiervoor in deze akte omschreven registergoederen) betreft:

- Voor wat betreft de (bouw)kavels **1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, en 23:**
Een haag ter hoogte van circa zeventig (70) centimeter.
- Voor wat betreft de (bouw)kavels **13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, en 21:**
Een haag ter hoogte van circa twee (2) meter.
- Voor wat betreft de (bouw)kavels **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, en 12:**
Een gaashekwerk ter hoogte van circa een honderd tachtig (180) centimeter met begroeiing, zijnde een Hedera, alsmede een poort.

- Voor wat betreft (bouw)kavel **16**:
Een stalenhekwerk ter hoogte van circa zeventig (70) centimeter.
- Voor wat betreft de (bouw)kavels **1, 8 en 22**:
Een muur ter hoogte van circa twee (2) meter.
- Voor wat betreft de (bouw)kavels **19 en 20**:
Een penant ter hoogte van circa twee (2) meter met gaashekwerk ter hoogte van circa een honderd vijftig (150) centimeter.
- Voor wat betreft de (bouw)kavels **6, 7, en 8**:
De aanleg van een zogenaamd 'Brabants Stoepje' aan de voorzijde van de woning.
- Voor wat betreft (bouw)kavel **17**:
Drie (3) leibomen lang de grens van de kavel.

Ter voorkoming van misverstand of geschil stellen verkoper en koper hierbij vast dat de aanleg/realisatie van hetgeen waartoe koper ingevolge het bovenstaande verplicht is, is inbegrepen in de hiervoor in deze akte bedoelde aannemingsovereenkomst en de daarin vermelde aanneemsom.

VERBOD TOT AFZONDERLIJKE VERVREEMDING VAN PARKEERPLAATSEN

Ter verdere uitvoering van hetgeen is omschreven in de hiervoor aangehaalde bedingen ten behoeve van de Gemeente Nuenen c.a., bedingt verkoper hierbij - voor zover nodig bij wijze van derdenbeding 'om niet' ten behoeve van de gemeente - van koper dat koper zich jegens de gemeente verplicht tot instandhouding van de parkeerplaats(en) welke op de bij de koopovereenkomst gesloten situatietekening zijn aangegeven.

1. Koper verplicht zich hierbij jegens de gemeente om de parkeerplaats(en) zoals weergegeven op de bij de met koper gesloten koopovereenkomst behorende tekening en zoals deze bij oplevering van de woning aanwezig zullen zijn, nimmer afzonderlijk van (de ondergrond van) diens woning te vervreemden, alsmede om indien koper te eniger tijd (de ondergrond van) diens woning vervreemdt, tevens de parkeerplaats(en) aan dezelfde verkrijger te vervreemden.

Onder vervreemding wordt in dit kader begrepen overdracht van de eigendom, economische eigendom, alsmede vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop.

De bedoelde parkeerplaats(en) is/zijn bestemd voor de eigenaren casu quo gebruikers van de te realiseren woningen, zodat het gebruik casu quo de eigendom van deze plaats(en) onlosmakelijk is verbonden met het gebruik casu quo de eigendom van de woningen. Koper verbindt zich hierbij de parkeerplaats(en) als zodanig te (doen) gebruiken.

Indien koper in strijd met het vorenstaande handelt, verbeurt koper een direct opeisbare boete aan de gemeente van tien duizend euro (€ 10.000,00), onverminderd het recht om eventuele door deze overtreding ontstane kosten of schaden op koper te verhalen.

2. De koper is verplicht ingeval van vervreemding van het verkochte de onder 1. vermelde verplichtingen, alsmede de onderhavige verplichting (kettingbeding) uitdrukkelijk en duidelijk herkenbaar in de notariële akte van levering op te laten nemen, aan de verkrijger op te leggen en ten behoeve van de gemeente aan te nemen, op straffe van verbeurte van een direct opeisbare boete als onder 1. vermeld.

De parkeerplaatsen waarop deze bepaling betrekking heeft zijn de parkeerplaatsen die zullen worden gerealiseerd binnen de grenzen van de (bouw)kavels als hiervoor in deze akte omschreven en de parkeerplaatsen die worden gerealiseerd op de bouwpercelen die hiervoor in deze akte omschreven zijn als parkeerplaatsen waarbij dan steeds geldt dat deze gekoppeld zijn aan de (bouw)kavels met welke deze tezamen werden verkregen.

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen tussen hen is overeengekomen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN/OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Geen der partijen kan zich ter zake van onderhavige levering nog op enige in de aan deze akte ten grondslag liggende koopovereenkomst opgenomen ontbindende voorwaarde beroepen. Partijen stellen voorts vast dat alle opschortende voorwaarden welke in de aan deze akte ten grondslag liggende koopovereenkomst waren overeengekomen, zijn vervuld casu quo gelden als vervuld.

Het vorenstaande laat de mogelijkheid tot ontbinding van de koopovereenkomst door koper in een geval en op de wijze als omschreven in artikel 13.3 van de koopovereenkomst, geheel onverlet.

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en koper geven volmacht aan mij, notaris, en aan ieder van mijn medewerkers om zo nodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

OVERDRACHTSBELASTING

In aansluiting op het hiervoor in deze akte vermelde verklaar ik, notaris, namens de verkrijger een beroep te doen op artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat ter zake de verkrijging ingevolge deze akte **geen** overdrachtsbelasting is verschuldigd.

SLOTBEPALING: WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN

Tenslotte verklaar ik, notaris, dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

WOONPLAATSKEUZE

Voor de uitvoering van deze akte in het kader van de kadasterwet, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, wordt door verkoper en koper woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

is verleden te Eindhoven op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om