

//*

versie 27 juni 2025

AKTE VAN LEVERING VAN EEN REGISTERGOED

Park Langendijk te Breda (Complex *)

bouwnummer *

Vandaag, *, verschenen voor mij,

*, notaris te Etten-Leur:

1. *,

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD**

Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te

1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, postadres: 1007 EG Amsterdam,

Postbus 51262, ingeschreven in het handelsregister onder nummer:

08013158),

hierna ook te noemen: '**BPD**' en/of '**verkoper**';

2. *

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

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

KOOPOVEREENKOMST, AANNEMINGSOVEREENKOMST, LEVERING, GEBRUIK

Koopovereenkomst/Levering

De verkoper heeft na te melden grondperceel *en appartementsrecht blijkens een

per * met de verkrijger gesloten koopovereenkomst, hierna ook genoemd: "**de**

koopovereenkomst", aan de verkrijger verkocht, die verklaart na te melden

grondperceel en appartementsrecht te hebben gekocht.

Verkoper levert bij deze ter uitvoering van de koopovereenkomst aan de

verkrijger, die verklaarde bij deze aan te nemen,

ieder voor de onverdeelde helft:

Het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend

gebruik van een woning op de *begane grond* eerste* tweede* derde* vierde

verdieping* met een parkeerplaats *en buitenunit* in de stallingsgarage* en

buitenunit op het dak*, plaatselijk bekend als * te Breda, kadastraal bekend

gemeente Breda, sectie E complexaanduiding *-A, appartementsindex *;

bekend als **bouwnummer ***,

hierna ook te noemen: "**het verkochte**".

Aannemingsovereenkomst

Ten aanzien van de realisatie van de woning en parkeerplaats heeft de verkrijger

met na te noemen aannemer een aannemingsovereenkomst, hierna ook te

noemen: '**de aannemingsovereenkomst**', gesloten, per *.

Gebruik

Koper is voornemens het verkochte te gebruiken voor woningbouwdoeleinden.

ARTIKEL 104 KADASTERREGELING

Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het

Kadaster om het kadastrale perceel waarop het gebouw waarin het verkochte is

gelegen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Partijen

stellen aan het Kadaster zodanige, door partijen goedgekeurde, gegevens ter

beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

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

"Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken

Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing

Is ontleend aan object met BAG identificatie: 3622

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Breda

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

Afkomstig uit stuk Hyp4 87589/156 ***Ingeschreven op*** 17-11-2023 om 11:57

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 09-05-2023"

Koper aanvaardt de daaruit voortvloeiende gevolgen uitdrukkelijk.

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

- a. Verkoper verkreeg de eigendom van het verkochte (voor wat betreft het in de splitsing in appartementsrechten betrokken grondperceel) bij akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op een juni tweeduizend achttien verleden voor mr. A.M.J.M. Ploumen, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vier juni tweeduizend achttien in register **Hypotheken 4 deel 73308 nummer 129**.
- b. Het verkochte is ontstaan middels een splitsing in appartementsrechten bij akte, hierna genoemd: "AvS", op * verleden voor mr. *, notaris te Etten-Leur, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op * in **register Hypotheken 4 deel * nummer ***, waarbij het perceel grond kadastraal bekend gemeente Breda sectie E nummer 9305, ter grootte van ongeveer éénuizend zeshonderdtwintig vierkante meter (1.620 m²), aan welk perceel door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, werd gesplitst in appartementsrechten.

KOOPPRIJS, KWITANTIE, LASTEN EN BELASTINGEN

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

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

De koopovereenkomst is gesloten onder de volgende:

BEPALINGEN

KOSTEN EN BELASTINGEN

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder onder meer begrepen de kosten van het kadastrale recht, zijn voor rekening van **verkoper**.
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd die is inbegrepen in voormelde koopprijs.

LEVERINGSVERPLICHTING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT

1. Verkoper is verplicht aan de verkrijger gerechtigdheid tot een appartementsrecht te leveren die:

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

GARANTIES EN VERKLARINGEN

ARTIKEL 3

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

AANVAARDING BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

ARTIKEL 4

De verkrijger aanvaardt uitdrukkelijk de bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN/KWALITATIEVE BEDINGEN/BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

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

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

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

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

(...)

3. Ten behoeve en ten laste van de bij deze verkochte percelen en al hetgeen daarop zal worden gebouwd en ten laste en ten behoeve van het aan verkoopster verblijvende perceel nummer 4532 van gemelde gemeente en sectie en al hetgeen daarop is en zal worden gebouwd worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden, als door welke de toestand, in welke die onroerende goederen na voltooiing van de

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

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

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

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

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

(...)

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

naar Akte 8062 nummer 67, waarin woordelijk staat vermeld:

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

(...)

Enzovoorts.

"VERONTREINIGING / VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING / KETTINGBEDING

Artikel 8

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

als kettingbedingen met bijbehorende boetebedingen worden opgenomen in de akte van levering van het Verkochte.

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

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

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

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

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

BIJ DEZE AKTE TE VESTIGEN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, BEPERKING VERVREEMDING PARKEERPLAATSEN

Verkoper verwijst naar de overeenkomst over grondexploitatie Park Langendijk, zoals gesloten tussen verkoper en de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Breda**, kantoorhoudende te 4811 DJ Breda, Claudius Prinsenlaan, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 20169706, waarin ondermeer woordelijk is opgenomen:

Artikel 10

Borging woningcategorisering

- 10.1 *Partijen onderkennen dat er in Breda een grote woningmarktvraag is naar middeldure en sociale huurwoningen. Partijen wensen met het aangaan van de onderhavige overeenkomst een bijdrage te leveren aan de invulling van die maatschappelijke vraag. Een en ander is in lijn met de op 17 november 2016 door de gemeenteraad vastgestelde "Aanvulling op de Woonvisie 2013" en de op 31 januari 2019 vastgestelde en op 14 februari 2019 in werking getreden "Verordening doelgroepen sociale woningbouw & middenhuur gemeente Breda" (Doelgroepenverordening). Gelet hierop maken partijen de navolgende nadere afspraken inzake de borging van de 42+20=62 middeldure huurwoningen met ieder een oppervlakte van minimaal 70 m² GBO (waarbij de separate berging van maximaal 5 m² in de kelder, onderdeel uitmaakt van de GBO's) en 50+2 sociale huurwoningen met ieder een oppervlakte van minimaal 50 m² (exclusief berging) GBO die door Exploitant in het Bouwplan zijn beoogd.*
- 10.2 *Met betrekking tot de sociale huurwoningen is de Exploitant, danwel zijn rechtsopvolger, verplicht om:*
- a. *de te realiseren woningen gedurende een periode van minimaal 15 jaar beschikbaar te houden als zelfstandige woningen, die gedurende voornoemde periode zullen worden verhuurd voor een huurprijs welke ligt onder de vigerende huurliberalisatiegrens, alsmede onder de huurprijs in het betaalbare huursegment (maximaal € 678,66 per maand, prijspeil 2021 conform de tweede aftoppingsgrens). Dit is de aftoppingsgrens in het kader van het passend toewijzen voor drie- en meerpersoonshuishoudens. Voor één en tweepersoonshuishoudens geldt maximaal € 633,25 per maand, prijspeil 2021. Voornoemde bedragen zullen jaarlijks bij circulaire van het Ministerie van BZK worden geïndexeerd;*
 - b. *zich binnen voornoemde periode te onthouden van ander gebruik van de woningen dan voornoemd en zich te onthouden van uitponding c.q. individuele verkoop en/of kadastrale splitsing van de woningen;*
 - c. *de betreffende woningen te verhuren aan de genoegzaam bekende doelgroepen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, zoals aangegeven in de Doelgroepenverordening.*
- 10.3 *Met betrekking tot de middeldure huurwoningen is de Exploitant, danwel zijn rechtsopvolger, verplicht om:*
- a. *de te realiseren woningen gedurende een periode van minimaal 15 jaar beschikbaar te houden als zelfstandige woningen, die gedurende voornoemde periode zullen voldoen aan de voorwaarden die de Gemeente heeft gesteld aan middeldure huurwoningen, zoals is vastgelegd in de "Verordening doelgroepen sociale woningbouw & middenhuur gemeente Breda";*
 - b. *De middeldure huurwoning gedurende voornoemde huurperiode te verhuren voor een huurprijs welke ligt onder € 884,- (prijspeil 2021) exclusief servicekosten en parkeerkosten op basis van een separate huurovereenkomst voor een parkeervervoorziening;*
 - c. *zich binnen voornoemde periode te onthouden van ander gebruik van de woningen dan voornoemd en zich te onthouden van*

uitponding c.q. individuele verkoop, onderverhuur en/of kadastrale splitsing van de woningen;

- d. de betreffende woningen te verhuren aan de genoegzaam bekende doelgroepen die in aanmerking komen voor een middeldure huurwoning, zoals aangegeven in de Doelgroepenverordening.*

10.4 De Exploitant, danwel zijn rechstopvolger, zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer in dit Artikel bedoelde verplichtingen in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat de bedongen boete dan terstond zal kunnen worden gevorderd.

10.5 De Exploitant, danwel zijn rechtsopvolger, verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de in de voorgaande leden van dit Artikel alsmede in onderhavig artikellid vermelde verplichtingen, bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van het registergoed, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of ten behoeve van de Gemeente op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om de in de voorgaande leden van dit Artikel alsmede in onderhavig artikellid vermelde verplichtingen in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht gedurende een periode van 15 jaar na eerste ingebruikname van de desbetreffende woningen woordelijk op te nemen. Bij niet of niet tijdige nakoming van het in dit lid bepaalde is de Exploitant, danwel zijn rechtsopvolger, een direct opeisbare boete verschuldigd van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00) per overtreding per wooneenheid ten behoeve van de Gemeente.

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

10.6 Partijen komen voorts overeen dat alle hiervoor in dit Artikel bedoelde verplichtingen, voor zover het verplichtingen om te dulden of niet te doen betreft, gedurende een periode van 15 jaar na eerste in gebruikname van de desbetreffende woningen ook als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek zullen worden gevestigd. Dit teneinde ervoor te zorgen dat deze verplichtingen tevens zullen overgaan op diegenen die de woningen onder bijzondere titel zullen verkrijgen alles indien en voor zover een dergelijke kwalitatieve werking aan deze regeling kan worden gegeven. Bij niet of niet tijdige nakoming van het in dit lid bepaalde is de Exploitant, danwel zijn rechtsopvolger, een direct opeisbare boete verschuldigd van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00) per overtreding per wooneenheid ten behoeve van de gemeente.

Voormelde direct opeisbare boete wordt vanaf de datum van het passeren van de notariële akte als bedoeld in lid 8 per kalenderjaar steeds verhoogd middels indexering conform de consumentenprijsindex

alle huishoudens zoals vastgesteld door het CBS, dan wel – indien voormeld prijsindexcijfer vervalt- conform de daarvoor in de plaats tredende indexering.

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

Artikel 11

Parkeren

- 11.1 *Parkeren binnen het Exploitatiegebied is voorzien op eigen terrein - zowel op maaiveld als half verdiept - en in de Openbare ruimte. Een deel van het parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden in parkeerhoven.*
- 11.2 *Exploitant zal potentiële kopers en bewoners tijdig informeren omtrent de in onderhavig artikel opgenomen voorwaarden en de overige voor de potentiële kopers en bewoners van belang zijnde voorwaarden die naar de geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van kopers en bewoners dienen te worden gebracht. Ter uitvoering van deze informatieplicht zal Exploitant onderhavig artikel woordelijk opnemen in de tussen hen en de kopers te sluiten koop/(aannemings) overeenkomsten.*
- 11.3 *Exploitant verplicht zich de parkeerplaatsen in de parkeerhoven toe te wijzen aan de woningen.*
- 11.4 *Ter informatie aan de toekomstige bewoners zullen Exploitant en de Gemeente samen een memo opstellen om de toekomstige bewoners te informeren over de wijze waarop parkeren in het Exploitatiegebied is*

geregeld, door vertaald naar de individuele bewonerssituatie. De toewijzing als genoemd in Artikel 11.3, wordt hierin opgenomen. Exploitant verplicht zich dit memo als onderdeel van de kopersinformatie aan de kopers te verstrekken. Een voorbeeld van een dergelijk memo, dat is opgesteld voor een ander plan, is als bijlage 14 aan deze Overeenkomst gehecht.

- 11.5 Exploitant verplicht zich elke parkeerplaats die in de mandelige parkeerhoven als bedoeld in Artikel 20.3 wordt gerealiseerd, toe te wijzen aan een woning binnen het Exploitatiegebied. Per woning mag niet meer dan één parkeerplaats worden toegewezen.
- 11.6 Partijen komen overeen dat ten aanzien van de woningen waaraan een parkeerplaats is toegewezen als bedoeld in het voorgaande lid 6 (hierna: het registergoed), de volgende bedingen met (kwalitatieve) werking als bedoeld in artikel 6:252 juncto 6:253 van het Burgerlijk Wetboek worden gevestigd:
 Het is Exploitant en diens rechtsopvolgers niet toegestaan een parkeerplaats die is toegewezen aan een woning/appartement los van die woning/appartement in eigendom over te dragen, of daarop een zakelijk recht te vestigen of ten aanzien van die parkeerplaats een persoonlijk gebruik- of genotsrecht te vestigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente op straffe van een boete van € 50.000,-- (zegge: vijftigduizend euro) per overtreding.
 Het beding zal overgaan op degene die (een gedeelte van) het registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene, hetzij onder bijzondere titel;
 Degenen die van de rechthebbende het recht van gebruik van (een gedeelte van) het registergoed zullen verkrijgen zijn eveneens aan het hiervoor omschreven beding gebonden.
- 11.7 Het bepaalde in het voorgaande lid alsmede onderhavig boetebeding moeten bij elke vervreemding van het/de registergoed(eren) of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht niet zijnde een hypotheekrecht op het/de registergoed(eren) of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigden worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de gemeente Breda, tenzij bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt; bij niet-nakoming van deze bepaling verbeurt de nalatige partij, na ingebrekestelling, ten behoeve van de gemeente Breda een direct opeisbare boete van € 10.000,-- (zegge: tienduizend euro) per overtreding, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en/of kosten van verhaal."

Tussen verkoper en de gemeente Breda, ten behoeve van welke gemeente de verschenen persoon sub 1 gemeld hierbij diens belangen vrijwillig waarnemend bij wijze van derdenbeding, wordt hierbij overeengekomen om de uit de hiervoor vermelde bepalingen voortvloeiende verbintenissen kwalitatieve werking te geven in de zin van **artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek**, en wel zodanig dat mede gebonden zullen zijn degenen die van rechthebbende een recht van gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde dat mitsdien, voor zover nog nodig, inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare

registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zal plaatsvinden, waardoor die verbintenissen kwalitatieve werking zullen verkrijgen.

BIJ DEZE AKTE TE VESTIGEN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Onderdeel van het gebouw waarin het verkochte is gelegen is een gezamenlijke tuin die gelegen is op de begane grond, alsmede een daktuin op de derde verdieping. Onder deze daktuin ligt een waterberging. Tevens bevindt zich een waterberging op het (hoogste) dak van het gebouw.

In verband met de instandhouding van de hiervoor bedoelde tuinen en (daaronder gelegen) waterberging geldt dat bij deze wordt opgelegd en aangenomen:

- de verplichting om:
 - i. de tuin gelegen op de begane grond;
 - ii. de daktuin en onderliggende waterberging gelegen op de derde verdieping;
 - iii. de waterberging gelegen op het hoogste dak, van het gebouw waarvan het verkochte is gelegen, in stand te houden en te onderhouden, welk onderhoud dient te geschieden op professionele wijze **(Verplichting)**;
- het verbod om gaan te spitten, schoffelen en harken in de (dak)tuin, dusdanig dat dit schade toebrengt (waaronder, wat betreft de daktuin, aan de ondergelegen waterberging) **(Verbod)**.

De Verplichting en het Verbod zullen door inschrijving van een afschrift van deze akte in de Openbare Registers gelden als **kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek**, in die zin dat de Verplichting en het Verbod zal overgaan op degenen die het verkochte geheel dan wel gedeeltelijk onder bijzondere titel zullen verkrijgen alsmede op degenen die van de rechthebbende een recht van gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

Voor zover de Verplichting en Verbod niet kwalificeren als kwalitatieve verplichting, zal de Verplichting en het Verbod alsmede de onderhavige verplichting bij iedere overdracht of vestiging van een zakelijk gebruiksrecht op het verkochte of een deel daarvan, niettemin uitdrukkelijk door de overdragende/vestigende partij ten behoeve van de gemeente Breda aan de verkrijger moeten worden opgelegd (bij wijze van **kettingbeding**) en namens de gemeente Breda worden aanvaard, bij gebreke waarvan een onmiddellijk door de gemeente Breda opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00), onverminderd de bevoegdheid van de gemeente Breda nakoming te vorderen.

VERENIGING VAN EIGENAARS

1. In de AvS werd de vereniging van eigenaars opgericht, genaamd: **“Vereniging van Eigenaars De Zuster Park Langendijk te Breda”**. De vereniging is gevestigd te Breda. In voormelde akte werd tevens het reglement vastgesteld.
2. Verkrijger verklaart:
 - a. dat hij bekend is met het genoemde reglement van splitsing en zich te onderwerpen aan een eventuele huishoudelijke reglement;
 - b. dat hij ermee bekend is, dat hij door de in deze akte geconstateerde levering van voormelde appartementsrechten van rechtswege lid is van genoemde verenigingen van eigenaars;
 - c. dat hij een kopie van de AvS, tevens inhoudende voormelde reglement heeft ontvangen.

3. Artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat verkrijger aansprakelijk is voor de bijdragen aan de voormelde vereniging van eigenaars die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden (onder andere servicekosten). Aangezien de vereniging tot op heden niet actief is geweest, zijn geen bijdragen verschuldigd geweest aan de vereniging van eigenaars en kan derhalve een achterstand of verrekening daarvan niet aan de orde zijn.
4. De bestuurder van de vereniging heeft verklaard dat er thans nog geen reservefonds is opgebouwd, van welke verklaring een kopie aan deze akte is gehecht.

BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

In de koopovereenkomst staat voorts het navolgende woordelijk vermeld:

"Artikel 19 Verbod overdracht van rechten en vervreemding"

*Voordat de levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden en voordat Koper overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan is het Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren.
(...)*

Artikel 22 Woonomgeving

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

Artikel 23 Fasering/herontwikkeling

- 23.1 Koper verklaart ermee bekend te zijn en ermee in te stemmen (onder meer in het geval van veranderende marktomstandigheden) dat:
 - het Project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, voor zover mogelijk in fasen wordt gerealiseerd, of dat verdere realisering van het Project (voor zover mogelijk) geheel of gedeeltelijk wordt gestaakt;
 - onverkochte woningen in het Project binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan herontwikkeld kunnen worden, waardoor woningen in het Project (voor zover mogelijk/van toepassing) worden vervangen door (of het Project wordt aangevuld met) andere woningtypen, zoals rijwoningen, een appartementengebouw en/of (een) commerciële ruimte(n);
 - (eventueel herontwikkelde) woningen in het Project worden verhuurd (waaronder evt. sociale en/of middeldure huur) dan wel anderszins in gebruik worden gegeven;
 - de verkoopprijzen van de onverkochte woningen in het Project aangepast kunnen worden.
- 23.2 Voor zover van toepassing verklaart Koper ermee bekend te zijn dat de omgeving van het Project, waarvan de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning deel uitmaakt, in (her)ontwikkeling is. Dit

betekent (onder meer) dat de woningtypen en -aantallen in de omgeving aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn, maar ook dat de komende jaren bouwactiviteiten in de omgeving van het Project plaatsvinden die ook voortduren nadat de woning door de Ondernemer feitelijk aan de Verkrijger is opgeleverd.

SWK-GARANTIE

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

De verkrijger verklaarde het certificaat te hebben ontvangen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

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

KOOPOVEREENKOMST/AANNEMINGSOVEREENKOMST

De verkoper en de verkrijger verklaarden voorts:

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

VOLMACHT INZAKE DE LEVERING

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

VOLMACHT TOT RECTIFICATIE

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

VOLMACHT IN VERBAND MET NUTSVOORZIENINGEN

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

VOLMACHT INMETING

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

VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

De koper verklaarde een beroep te doen op vrijstelling van overdrachtsbelasting ter zake van de verkrijging van het verkochte op grond van artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien vanwege de levering van het verkochte omzetbelasting verschuldigd is, omdat sprake is van een levering in de zin van artikel 11 lid 1 sub a onder 1° van de Wet op de omzetbelasting 1968 en het verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

GEEN ROERENDE ZAKEN

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

BIJLAGEN

Aan deze akte zijn drie bijlagen gehecht:

- volmacht verkoper;
- verklaring namens de Vereniging van Eigenaars;

WOONPLAATSKEUZE

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

SLOT

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

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

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

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