

## MODEL LEVERING LOSSE BOUWKAVELS

DL/20240614.01

Op, *datum akte*, verscheen voor mij, *naam notaris*, notaris te Horst aan de Maas:

1. *gevolmachtigde medewerker notaris* te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
de heer ir. JOHANNES PETRUS CORNELIS MARIA LEIJTEN, geboren te Breda op twee oktober negentienhonderdvijfenzestig, wonende Lichttoren 188 te 5611 BJ Eindhoven, als gevolmachtigde met het recht van substitutie van de ten tijde van het verstrekken van de volmacht rechtsgeldige, gezamenlijk bevoegde, bestuurders (in de hoedanigheid van directeur) van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD EUROPE B.V. gevestigd te Amsterdam, feitelijk adres IJsbaanpad 1a te 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08024283, welke besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid zelfstandig bevoegd directrice is van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD ONTWIKKELING B.V. gevestigd te Amsterdam, feitelijk adres IJsbaanpad 1a te 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158,  
De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD Ontwikkeling B.V. hierna te noemen: verkoper.
2. *Personalia koper(s)*  
hierna te noemen: koper.

De comparanten verklaarden het navolgende:

### **REGISTERGOED, LEVERING**

Verkoper heeft blijkens een op met koper aangegane overeenkomst aan koper verkocht, op grond waarvan de comparante sub 1., handelend in haar gemelde hoedanigheid, bij deze levert aan de koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze in eigendom aanvaardt:  
ieder voor de onverdeelde helft:

**de bouwkel, genummerd @, gelegen in bouwplan Hoenderpark te Ottersum, kadastraal bekend gemeente Gennep, sectie C, nummer @ ter grootte van circa @, waaraan door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend.**

### **VOORAFGAANDE VERKRIJGING**

Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten Kantore van de Landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op acht november tweeduizend tweeëntwintig in deel 85363 nummer 19 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs, op zeven november tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr. M.C.H. Rijk, notaris te Roermond.

### **GEBRUIK**

Het verkochte zal door koper worden gebruikt als bouwkel voor de bouw van een

woonhuis. Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld:

De bestemming laat het voorgenomen gebruik toe.

**KOOPSOM EN VERREKENING DAARVAN**

De koopprijs van het verkochte bedraagt voor wat betreft de grondkosten *koopprijs excl. omzetbelasting*, te vermeerderen met eenentwintig procent (21%) omzetbelasting, derhalve totaal inclusief omzetbelasting *koopprijs incl. omzetbelasting*;

*Indien rente verschuldigd is over de koopprijs wordt hier de rente vermeld.*

Koper heeft aan zijn verplichtingen tot het storten van de koopsom met omzetbelasting bij de notaris voldaan.

De comparante sub 1., handelend namens verkoper, verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs en omzetbelasting.

Vanaf de ondertekening van deze akte houdt de notaris het gestorte bedrag ten behoeve van de verkoper. Zodra de notaris heeft vastgesteld dat dit hem - gezien het tussen de partijen overeengekomene - vrij staat, zal de notaris het gestorte bedrag uitbetalen aan verkoper of aan degene(n) die in haar plaats bevoegd is/zijn de koopsom of een deel daarvan te ontvangen. Uitbetaling aan de verkoper vindt niet plaats, indien en voorzover op de koopsom ten laste van de verkoper beslag is gelegd.

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 het kadastrale recht, voor zover betrekking hebbend op de gebruikelijke werkzaamheden, zijn voor rekening van verkoper.
2. Wegens de levering van het verkochte is door koper omzetbelasting verschuldigd aangezien het onbebouwde grond betreft, die kennelijk bestemd is om te worden bebouwd met een of meer gebouwen als bedoeld in artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat verkoper mitsdien terzake van deze levering omzetbelasting verschuldigd is en gerechtigd is deze aan de koper in rekening te brengen.

leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Het verkochte zal worden overgedragen vrij van alle bijzondere rechten en aanspraken, pandrechten, beslagen, hypotheeken en van inschrijvingen daarvan, danwel met andere beperkte rechten, gedoogplichten en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, behoudens die in deze akte vermeld en de door de gemeente gehanteerde uitgiftevoorwaarden.
2. Over- of ondermaat van het verkochte zal tussen partijen geen aanleiding geven tot enige rechtsvordering tot vergoeding terzake. De hoekpunten zijn voor rekening van verkoper aangewezen. Het verkochte is thans ingemeten middels voorlopige grenzen. De definitieve grens en oppervlakte zal door het Kadaster

worden vastgesteld bij de verificatiemeting.

Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling 1994 toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel 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.

3. De feitelijke levering zal geschieden in de staat van bouwrijpe kavel, derhalve uitgezet en met de mogelijkheid tot aansluiting op de riolering en andere nutsvoorzieningen.
4. Niet kan worden uitgesloten dat zich in de bodem van het verkochte sporen, zaden en/of wortels van in- en uitheemse invasieve/exotische (pioniers-)beplanting (dan wel restanten van het voornoemde) bevinden.
5. Uiterlijk voorafgaand aan de oplevering van de in het bouwplan door of vanwege verkoper te bouwen woningen:
  - zijn of worden openbare wegen (bouwwegen of definitieve wegen) aangelegd, zodat het verkochte ontsloten is en bereikbaar is vanaf de openbare weg, en
  - zijn of worden – in de nabijheid van het verkochte – de benodigde rioolleidingen en nutsvoorzieningen (hoofdkabels/-leidingen en hoofdriolering ten behoeve van de benodigde huisaansluitingen) in het openbaar gebied aangelegd.

#### tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

##### Artikel 3

1. De feitelijke levering van het verkochte vindt plaats op heden.
2. Vanaf heden komen de baten van het verkochte ten behoeve van koper en zijn ook de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.
3. Koper is verplicht het verkochte te onderhouden tot de datum van de start van de bouw van de opstallen op het verkochte. Daaronder valt met name ook het onkruidvrij houden van het verkochte en het maaien van het perceel.

#### titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

##### Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had en daarbij geen belang behoudt, aan koper afgegeven.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden 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 verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen. Koper dient van deze overdracht zelf mededeling te doen aan de desbetreffende derden.

#### verklaringen van verkoper

##### Artikel 5

De comparante sub 1., handelend namens verkoper, verklaart het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;

2. het verkochte wordt geheel vrij van huur/pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd overgedragen. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan;
4. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop, leasing, economische eigendomsoverdracht;
5. het verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 3 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten danwel hoofdstuk 9 van de Omgevingswet;
6. aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd.

#### bodemgesteldheid

##### Artikel 6

1. Verkoper heeft verklaard dat de bodem van het verkochte geschikt is voor het gebruik als in deze akte omschreven.
2. Het is verkoper niet bekend dat in de grond van het verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.
3. Verkoper 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.

#### Afwatering, infrastructurele voorzieningen/kwalitatieve verplichtingen

##### Artikel 7

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat:

1. In het onderhavige bouwplan een gescheiden systeem is voor de afvoer van hemelwater en vuil water. Het op het verkochte vallende hemelwater dient op eigen terrein te worden geïnfiltreerd. Koper is verplicht deze infiltratie tot stand te brengen en in stand te houden.
2. a. Koper is verplicht in of op het verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, zoals (en voor zover van toepassing) onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, water, data aansluitingen en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd.  
b. 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.  
c. Koper dient en verklaart hierbij deze voorzieningen te gedogen.
3. De verplichting om de in lid 1. en 2. van dit artikel vermelde zaken te dulden wordt bij deze tevens aan de gemeenschappelijke eigenaren van casu quo (gezamenlijke) rechthebbenden tot de bouwkavels in bouwplan Hoenderpark te

Ottersum (hierna zowel tezamen als afzonderlijke te noemen: de gerechtigde) toegekend door de koper als kwalitatieve verbintenis, rustende op het verkochte en ten behoeve van de gerechtigde, zulks in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Deze verplichting is zodanig gevestigd, dat het bij overgang van de eigendom van het verkochte daarop blijft rusten en zal overgaan op degene(n) die het verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik van dit erf zullen verkrijgen.

4. Bij niet-nakoming van de in dit artikel leden 1. en 2. opgelegde verplichtingen, verbeurt de koper na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gerechtigde een onmiddellijk opeisbare boete van tien duizend euro (€ 10.000,00), met de bevoegdheid voor de gerechtigde om daarnaast de eventueel meer geleden schade te vorderen.
5. Naast het gestelde in lid 4. van dit artikel behoudt de gerechtigde het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

#### Opritconstructie/parkeerplaatsen/kwalitatieve verplichting

##### Artikel 8

1. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat per bouwkaavel/woning slechts een (1) oprit zal worden gerealiseerd. Meerdere opritten per bouwkaavel/woning leiden tot vermindering van de parkeercapaciteit op de openbare weg en zijn zodoende niet toegestaan.
2. Koper is verplicht om aan de voorzijde van de woning een inrit met opstelplaats voor twee auto's naast elkaar aan te leggen en te realiseren en in stand te houden.
3. Koper is, uitgezonderd ter hoogte van de in lid 2 bedoelde inrit en toegang tot de woning, verplicht om uiterlijk één jaar na bouwkundige oplevering van de op het verkochte te realiseren woning, in de voor- en zijtuin van het verkochte, voor eigen rekening en risico een haag van circa veertig-zestig centimeter (40-60 cm) hoog aan te leggen, te onderhouden en in stand te houden. De haag is indicatief aangegeven op het kavelpaspoort en dient uit een of meer van de volgende soorten te bestaan: beukenhaag, liguster of taxus.
4. Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in de ingebrekestelling bepaalde termijn ten behoeve van de gemeenschappelijke eigenaren van casu quo (gezamenlijke) rechthebbenden tot de bouwkaavels in bouwplan Hoenderpark te Ottersum (hierna zowel tezamen als afzonderlijke te noemen: de gerechtigde) een onmiddellijk opeisbare boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per week dat het verzuim voortduurt.
5. De in dit artikel vermelde verplichtingen dienen te worden geduld door koper.
6. De in dit artikel vermelde verplichtingen worden bij deze tevens aan de gerechtigde toegekend door de koper als kwalitatieve verbintenis, rustende op het verkochte en ten behoeve van de gerechtigde, zulks in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Deze verplichting is zodanig gevestigd, dat het bij overgang van de eigendom van het verkochte daarop blijft rusten en zal overgaan op degene(n) die het verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik van dit erf zullen verkrijgen.

7. Voor zover het een actief handelen betreft is koper verplicht en verbindt hij zich jegens de gerechtigde, waarvoor de comparante sub 1. dit aanvaardt, de in dit artikel omschreven verplichtingen bij overdracht in eigendom van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt of zakelijk genotsrecht en bij een niet-goederenrechtelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt of zakelijk gerechtigde of niet-goederenrechtelijke gebruiker ten behoeve van de gerechtigde op te leggen, die ten behoeve van deze laatste aan te nemen en, in verband daarmee, om deze verplichtingen in de akte van overdracht in eigendom of verlening van een beperkt of zakelijk genotsrecht of niet-goederenrechtelijk gebruiksrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van de koper door die van de nieuwe verkrijger in eigendom of genot, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete, zoals vermeld in lid 4. van dit artikel, behoeve van de gerechtigde, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de eigenaar te vorderen.

Het hiervoor bepaalde geldt slechts indien en voorzover de hierbedoelde verplichtingen niet van rechtswege door de overgang van het verkochte op de nieuwe verkrijger overgaan.

Degenen die gehouden zijn de uit dit artikel voortvloeiende verplichtingen na te komen zullen in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of toerekenbaar tekortschieten (wanprestatie), zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding der eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd.

8. Op gelijke wijze als hiervoor vermeld verbindt de verkrijger zich jegens de gerechtigde tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar dat ook deze zowel het bepaalde in dit artikel zal opleggen aan diens rechtsopvolgers. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gerechtigde het beding aan.

#### aanvullende algemene bepalingen

##### Artikel 9

1. De koper en/of diens rechtverkrijgenden zijn verplicht het verkochte te bebouwen met een object. Dit object omvat in ieder geval een woning met berging en/of garage. De door koper en/of diens rechtverkrijgenden in te dienen aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de voorschriften van het (alsdan) vigerend bestemmingsplan en aan de Nederlandse wet- en regelgeving zoals het bouwbesluit. Het kavelpaspoort geeft een samenvatting van de (on)mogelijkheden, maar het vigerende bestemmingsplan is leidend.
2. Binnen @ jaar na heden moet de op het verkochte te stichten bebouwing voltooid zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn bij/door verkoper worden verlengd.
3. Koper en/of diens rechtverkrijgenden verklaren ermee bekend te zijn dat door verkoper niet wordt gezorgd voor een aansluiting op het elektriciteitsnetwerk, telefoon- en waterleidingnet, centrale antenne inrichting, glasvezelaansluiting en dergelijke. De kosten van deze aansluitingen zijn derhalve niet in de koopsom begrepen en zijn voor rekening en risico van koper.



4. Koper en/of diens rechtverkrijgenden verklaren ermee bekend te zijn dat door verkoper niet wordt gezorgd voor benodigde sonderingen, rapporten, funderingsadvies, grondverbeteringen en dergelijke. Deze kosten en de kosten voortvloeiende uit onderzoeken zijn derhalve niet in de koopprijs begrepen en zijn derhalve voor rekening en risico van koper.
5. Het verkochte mag in geen geval, voor hoe korte tijd ook, gebruikt worden als berg- of opslagplaats voor materialen dan alleen voor zover die materialen voor de bouw van de woning met berging en/of garage op het verkochte nodig zijn.
6. Verkoper verplicht zich jegens de koper:
  - a. dat het perceel bereikbaar is;
  - b. dat het perceel bouwrijp is;
  - c. dat het perceel tot in de kavelgrens is voorzien met de voorzieningen als vermeld in artikel 2 lid 5 tweede gedachtestreepje van deze akte.
7. Koper en/of diens rechtverkrijgenden verklaren dat men geen zienswijze indient, bezwaren maakt en/of planschade claimt ten aanzien van de totale woningbouwontwikkeling 'Hoenderpark te Overloon', zoals in het vigerend bestemmingsplan is opgenomen.
8. 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.
9. Koper verklaart ermee bekend te zijn en ermee in te stemmen (onder meer in het geval van veranderende marktomstandigheden) dat:
  - het bouwproject, waarvan het verkochte deel uitmaakt, mogelijk in fasen wordt gerealiseerd, of dat verdere realisering van het bouwproject geheel of gedeeltelijk wordt gestaakt;
  - onverkochte woningen in het bouwproject binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan herontwikkeld kunnen worden, waardoor woningen in het bouwproject worden vervangen door (of het bouwproject wordt aangevuld met) andere woningtypen, zoals rijwoningen, een appartementengebouw en/of (een) commerciële ruimte(n);
  - (eventueel herontwikkelde) woningen in het bouwproject worden verhuurd (waaronder evt. sociale en/of middeldure huur) dan wel anderszins in gebruik worden gegeven;
  - de verkoopprijzen van de onverkochte woningen in het bouwproject aangepast kunnen worden.
10. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de omgeving van het bouwproject, waarvan het verkochte 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 bouwproject plaatsvinden die ook voortduren nadat het verkochte aan koper is geleverd.

11. Koper is zich ervan bewust dat hij in, om en op het verkochte niet in een mate of op een wijze die volgens artikel 6:162 van het Burgerlijk Wetboek onrechtmatig is, aan eigenaars van andere (naburige) ervan hinder mag toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, zulks in de ruimste zin des woords en zoals neergelegd in artikel 5:37 van het Burgerlijk Wetboek.
12. De ten laste van de koper en/of diens rechtverkrijgenden komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het verkochte door meer dan één persoon gezamenlijk is aangekocht, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen.
13. De koper en/of dienst rechtverkrijgenden verklaren ermee bekend te zijn dat gedurende de bouwperiode van het gehele bouwplan er (zand/puin)bouwwegen zullen liggen en dat de infrastructuur pas wordt aangebracht tijdens of na de realisatie van alle seriematige woningen.

kwalitatief- en kettingbeding

Artikel 10

1. Het hiervoor in artikel 9 bepaalde en het in het onderhavige artikel bepaalde, wordt voor zover het een dulden of niet-doen betreft bij deze door koper tevens aan de gemeenschappelijke eigenaren van casu quo (gezamenlijke) rechthebbenden tot de bouwkavels in bouwplan Hoenderpark te Ottersum (hierna zowel tezamen als afzonderlijke te noemen: de gerechtigde), toegekend als kwalitatieve verbintenis, rustende op het hierbij aan koper verkochte en ten behoeve van de gerechtigde, zulks in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Deze verplichting is zodanig gevestigd, dat het bij overgang van de eigendom van het aan koper verkochte daarop blijft rusten en zal overgaan op degene(n) die het aan koper verkochte verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik van het aan koper verkochte zullen verkrijgen.  
 Voor zover gemelde verplichtingen niet een dulden of niet-doen betreft of de verplichtingen niet van rechtswege (kwalitatief) overgaan bij overgang of overdracht van het erf geldt het volgende.
2. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gerechtigde, waarvoor de comparante sub 1. dit aanvaardt, de in artikel 9 van deze akte en het in onderhavig artikel omschreven verplichtingen bij overdracht in eigendom van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt of zakelijk genotsrecht en bij een niet-goederenrechtelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt of zakelijk gerechtigde of niet-goederenrechtelijke gebruiker ten behoeve van de gerechtigde op te leggen, die ten behoeve van deze laatste aan te nemen en, in verband daarmee, om deze verplichtingen in de akte van overdracht in eigendom of verlening van een beperkt of zakelijk genotsrecht of niet-goederenrechtelijk gebruiksrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van de koper door die van de nieuwe verkrijger in eigendom of genot, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete, zoals vermeld in lid 1. van dit artikel, behoeve van de gerechtigde, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de eigenaar te vorderen.  
 Het hiervoor bepaalde geldt slechts indien en voorzover de hierbedoelde



verplichtingen niet van rechtswege door de overgang van het verkochte op de nieuwe verkrijger overgaan. Degenen die gehouden zijn de uit dit artikel voortvloeiende verplichtingen na te komen zullen in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of toerekenbaar tekortschieten (wanprestatie), zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding der eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd.

3. Op gelijke wijze als hiervoor vermeld verbindt de verkrijger zich jegens de gerechtigde tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar dat ook deze zowel het bepaalde in dit artikel zal opleggen aan diens rechtsopvolgers. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gerechtigde het beding aan.

#### zelfbewoningsverplichting

##### Artikel 11

1. Koper verplicht zich de op het verkochte te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om dit zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de navolgende leden van dit artikel.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
  - a. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
  - b. Executoriale verkoop en verkoop op grond van enig hypotheekrecht;
  - c. Schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 4.
3. Het bepaalde in lid 1 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende een periode van drie jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister van de gemeente Gennep is ingeschreven.
4. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
  - a. Verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  - b. Overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
  - c. Ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
  - d. Verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.
5. Koper is bij overtreding van de in lid 1 genoemde verplichting aan de gemeente Gennep een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).
6. De comparante sub 1., handelend namens verkoper, verklaart dat de in dit artikel vermelde verplichtingen uit hoofde van de anterieure overeenkomst namens de gemeente Gennep door verkoper aan koper dienen te worden opgelegd. Koper verklaart deze verplichtingen uitdrukkelijk te aanvaarden.

#### waarborgsom

##### Artikel 12

Koper heeft tot zekerheid voor de nakoming van de in artikel 9 lid 1 van deze akte vermelde verplichting en ten behoeven van herstel van eventueel door toedoen van koper veroorzaakte schade aan civiel- en cultuurtechnische werken als gevolg van bouwactiviteiten (hieronder wordt ook verstaan het correct omgaan met de afvoer van hemelwater) een waarborgsom ad drieduizend vijfhonderd euro (€ 3.500,00) gestort op de derdenrekening van de notaris.

Koper verplicht zich jegens verkoper om gedurende de bouwperiode de door zijn toedoen veroorzaakte bevuilding periodiek van de openbare weg te verwijderen. Tenminste zes (6) maanden na de datum van bewoning zal koper het gebruik tijdens de bouwperiode van de civiel- en cultuurtechnische werken grenzend aan het verkochte aan verkoper opleveren waarbij aan de notaris opdracht zal worden gegeven om op verzoek van koper het depot (zonder rente over de waarborgsom) te laten vrijvallen aan de daartoe gerechtigde, tenzij uit dat depot geput moet worden om schade aan civiel- en cultuurtechnische werken, waartoe mede wordt bedoeld op de openbare weg, te herstellen. Het depot zal eveneens niet vrijvallen als tijdens de bovengenoemde oplevering blijkt dat niet aan de in artikel 9 lid 1 van deze akte benoemde verplichtingen is voldaan.

#### **OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen die verkoper verplicht is aan koper op te leggen is in gemelde akte waarbij verkoper de eigendom van het verkochte geen melding gemaakt.

#### **ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN**

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

#### **KOOPOVEREENKOMST**

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst en ook overigens tussen hen is overeengekomen.

#### **VOLMACHT**

Van voormelde volmacht van verkoper blijkt uit een onderhandse volmacht, gehecht aan een akte van levering op @ verleden voor @, notaris te Horst aan de Maas.

#### **VOLMACHT TOT RECTIFICATIE**

Tevens verklaarden de comparanten volmacht te geven aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om voor en namens hen comparanten, in hun gemelde hoedanigheid, eventuele herstellingen en onvolledigheden en onjuistheden, welke achteraf mochten blijken in deze akte en in eventuele andere akten (waaronder met name begrepen akten ter vestiging van beperkt (zekerheids)rechten) voor te komen, hieronder met name ook begrepen onvolledigheden en onjuistheden in de kadastrale omschrijvingen en opgaven van grootten, bij notariële akte te effectueren.

#### **VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)**

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van de notaris werkzame

personen om zondig 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.

#### **WOONPLAATSKEUZE**

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Partijen geven bij deze voorts volmacht aan de notaris, bewaarder van deze minuut, om namens hen eventuele bezwaarschriften bij de Belastingdienst in te dienen en in voorkomende gevallen gelden namens hen te innen.

#### **BEROEP OP VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING**

Terzake de krachtens onderhavige levering verschuldigd overdrachtsbelasting wordt een beroep gedaan op vrijstelling op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, daar terzake de levering van het verkochte omzetbelasting verschuldigd is en het verkochte nimmer als bedrijfsmiddel is gebruikt.

#### **AAN TE HECHTEN STUKKEN**

Aan deze akte zal worden gehecht:

- een onderhandse koopovereenkomst met de daarbij behorende bijlagen;
- een kavelpaspoort;
- een kadastrale tekening.

#### **SLOT AKTE**

De verschenen personen, wier identiteit door mij, notaris, is vastgesteld, zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

is verleden te Horst aan de Maas op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

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