

CONCEPT 14 APRIL 2017

**LEVERING**

2017 WG -

Dossier 21700184/DL

Op + verschenen voor mij, mr. Wilbert Marie Henri Jacques Gulikers, notaris te Horst aan de Maas:

1. + te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BPD ONTWIKKELING B.V.**, gevestigd te Hoevelaken, gemeente Nijkerk, feitelijk adres Westerdorpsstraat 66 te 3871 AZ Hoevelaken, 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. + hierna te noemen: koper.

De comparanten verklaarden het navolgende:

**VERKOOP EN LEVERING REGISTERGOED**

Verkoper heeft blijkens een op + met koper gesloten koopovereenkomst, aan koper verkocht, op grond waarvan de comparante sub 1., handelend in haar gemelde hoedanigheid, verklaarde te leveren aan koper, die verklaarde bij deze in volle en vrije eigendom te aanvaarden:

**KADASTRALE GEMEENTE ARCEN EN VELDEN**

een bouwkavel, bouwnummer 1, toekomstig adres Maaszicht 12, gelegen in bouwplan Meulenveld te Lomm, kadastraal bekend gemeente **ARCEN EN VELDEN** sectie **F** nummer **1679** groot circa drie are en vierendertig centiare (3 a en 34 ca), 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 twaalf juni twee duizend vijftien in deel 66311 nummer 136 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op diezelfde dag verleden voor +mr. W.M.H.J. Gulikers, notaris te Horst aan de Maas.

**GEBRUIK**

Het verkochte zal door koper worden gebruikt als bouwkavel voor de bouw van een woning.

**KOOPSOM**

De tussen verkoper en koper overeengekomen koopsom bedraagt:  
- voor wat betreft de grondkosten ± inclusief omzetbelasting,

CONCEPT 14 APRIL 2017

- voor wat betreft de rentevergoeding over de grond- en planontwikkelingskosten  
+ inclusief omzetbelasting;

derhalve totaal inclusief omzetbelasting + (hierna te noemen de koopsom).

De comparante sub 1., handelend namens verkoper, verklaarde de voormelde door de koper verschuldigde koopsom, inclusief omzetbelasting van laatstgenoemde te hebben ontvangen, zodat zij de koper deswege kwijting verleent.

Vanaf de ondertekening van deze akte houdt de notaris het gestorte bedrag ten behoeve van 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 verkoper vindt niet plaats, indien en voorzover op de koopsom ten laste van 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, terzake waarvan uitdrukkelijk wordt bepaald dat met betrekking tot het verkochte:
  - a. er bewerkingen plaatsvinden of hebben plaatsgevonden;
  - b. er voorzieningen worden of zijn getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan het verkochte;
  - c. in de omgeving voorzieningen worden of zijn getroffen; of
  - d. er een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onderdeel a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleendmet het oog op de bebouwing van het verkochte, 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 wordt 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 van het Burgerlijk Wetboek, behoudens die in deze akte nadrukkelijk genoemd zijn.
2. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor vermelde maat of grootte van het verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

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

##### **Artikel 3**

CONCEPT 14 APRIL 2017

1. Koper kan het door hem gekochte vrij van huur en aanspraken krachtens huurbescherming, ontruimd en ongevorderd in bezit en genot, aanvaarden, terstond na ondertekening van deze akte.
2. Vanaf heden komen de baten van het verkochte ten behoeve van koper en zijn ook de lasten voor zijn rekening.
3. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte geschiedt in de staat van bouwrijpe kavel, derhalve geëgaliseerd, uitgezet, (zo nodig) voorzien van een aansluiting op de riolering en andere nutsvoorzieningen.

#### verklaringen/garanties van verkoper

##### Artikel 4

De comparante sub 1., handelend namens verkoper, verklaart dat:

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

#### bodem- en/of milieukwaliteit

##### Artikel 5

1. De comparante sub 1., handelend namens verkoper, verklaart dat de bodem geschikt is voor het gebruik voor woningbouwdoeleinden.
2. Het is verkoper niet bekend dat in de bijbehorende 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 verbintenis

##### Artikel 6

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat:

- a. 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.
- b. op, in, aan, boven of onder het verkochte palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, pijpleidingen, drainagevoorzieningen en voor zover redelijkerwijs niet anders mogelijk CAI, trafo- en elektrakasten en andere infrastructurele voorzieningen voor openbare doeleinden worden aangelegd, onderhouden, vernieuwd en verwijderd, op de plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van de gemeente Venlo en/of nutsbedrijven dit zullen nodig achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de

CONCEPT 14 APRIL 2017

eigenaar overlegd. Koper dient en verklaart hierbij deze voorzieningen te gedogen.

- c. De verplichting om de in lid b. van dit artikel vermelde zaken te dulden wordt bij deze tevens aan de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Venlo (hierna 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.
- d. Bij niet-nakoming van de in dit artikel lid b. opgelegde verplichtingen, verbeurt de koper na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente Venlo een onmiddellijk opeisbare boete van tien duizend euro (€ 10.000,00), met de bevoegdheid voor de gemeente Venlo om daarnaast de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- e. Naast het gestelde in lid d. van dit artikel behoudt de gemeente Venlo het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

#### opritconstructie

##### Artikel 7

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat per bouwkaavel/woning slechts een (1) oprit van circa drie (3) meter zal worden gerealiseerd. Meerdere opritten per bouwkaavel/woning leiden tot vermindering van de parkeercapaciteit op de openbare weg en zijn zodoende niet toegestaan.

#### gaashekwerk/kwalitatieve verplichting

##### Artikel 8

1. Door en voor rekening van verkoper wordt aan de voor- en zijgrens van het verkochte een gaashekwerk met hedera aangelegd/geplant. Tevens wordt in het verlengde daarvan aan de zijkant een beukenhaag geplant. Koper is verplicht het door verkoper op grond van dit artikel bepaalde in stand te houden en te onderhouden/vernieuwen.
2. De hiervoor in lid 1 van dit artikel vermelde verplichting wordt bij deze tevens aan de verkoper 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. Voor zover gemelde verplichtingen niet van rechtswege (kwalitatief) overgaan bij overgang of overdracht van het erf geldt het volgende.

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

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar gemelde akte waarbij verkoper de eigendom van het verkochte verkreeg, waarin woordelijk staat vermeld:

*"KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN*

CONCEPT 14 APRIL 2017

*Ter uitvoering van het bepaalde in de realisatieovereenkomst en het beeldkwaliteitsplan verklaren de comparanten, handelend namens partijen, te vestigen en uitdrukkelijk aan te nemen de navolgende kwalitatieve verplichtingen:*

#### *I. ISOLATOREN, ROZETTEN EN DERGELIJKE*

- 1. Koper moet, zonder vergoeding daarvoor te kunnen eisen, gedogen dat op, in, aan, boven of onder het verkochte palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden, pijpleidingen en, voor zover niet anders mogelijk, Centrale Antenne Inrichting, trafo- en elektrakasten en andere infrastructurele voorzieningen voor openbare doeleinden worden aangelegd en onderhouden, vernieuwd en verwijderd, op de plaatsen waar en op de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van de gemeente Venlo en/of nutsbedrijven dit nodig zullen achten. Omtrent de plaatse en wijze wordt tevoren met de eigenaar overleg gepleegd.*
- 2. De in lid 1 genoemde verplichtingen blijven rusten op het verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzonder titel zal/zullen verkrijgen, als kwalitatieve verplichting (artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek), waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.  
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. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Venlo het beding aan*
- 3. Bij niet-nakoming van de in dit artikel genoemde bepalingen, verbeurt de betrokkene aan de gemeente Venlo een onmiddellijk opeisbare boete van twee duizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) per week dat het verzuim voortduurt. Deze boete is pas verschuldigd, indien de betrokkene in gebreke is gebleven na door de verkoper daartoe schriftelijk te zijn aangemaand om alsnog binnen een door haar te stellen redelijke termijn, aan zijn verplichtingen te voldoen.*

#### *II. INFILTRATIESYSTEEM*

- 1. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat in het onderhavige bouwplan een gescheiden systeem is voor de afvoer van hemelwater en vuilwater.*
- 2. Koper is verplicht het ingevolge lid 1 van dit artikel voor rekening en risico van de koper aan te leggen infiltratiesysteem, nadat het is aangebracht, te dulden en in stand te houden.*
- 3. De in dit artikel genoemde verplichtingen blijven rusten op het verkochte n zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, als kwalitatieve verplichting (artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek), waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen."*

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet de comparant+e sub 1., handelend namens verkoper, dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

CONCEPT 14 APRIL 2017

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. Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

#### **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, die aan deze akte zal worden gehecht. Van het bestaan van de volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken..

#### **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 zonodig 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.

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

Terzake de krachtens onderhavige levering verschuldigd overdrachtsbelasting verklaren partijen een beroep te doen 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 volgens verklaring van verkoper nimmer als bedrijfsmiddel is gebruikt.

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

Aan deze akte worden gehecht:

- de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst
- een situatietekening.
- een onderhandse volmacht.

#### **WOONPLAATSKEUZE**

CONCEPT 14 APRIL 2017

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.

**SLOT AKTE**

Daar waar in deze akte melding wordt gemaakt van of (rechts)gevolgen verbonden worden aan of voortvloeien uit het aangaan, het al dan niet bestaan, de beëindiging of het beëindigd zijn van een huwelijk, zijn deze (rechts)gevolgen van overeenkomstige toepassing op het aangaan, het al dan niet bestaan, de beëindiging dan wel het beëindigd zijn van een geregistreerd partnerschap. Daar waar in de comparitie blijkt van een ongehuwde status, dan wordt daaronder tevens verstaan niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap.

De verschenen personen, wier identiteit door mij, notaris, is vastgesteld aan de hand van +de in de aanhef van deze akte genoemde documenten, zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE,

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

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, dat partijen tijdig voor het verlijden een conceptakte hebben ontvangen, van de inhoud van de akte hebben kennisgenomen en zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.

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

