KJO/IWI/202506397.01
Versie 2 d.d. : 14 oktober 2026

LEVERING

(Project 1518 te Breda, bouwnummer ##)

(Projectakte van levering ter uitvoering van een koopovereenkomst in samenhang met een aannemingsovereenkomst)

Wijzigingen van deze concept-akte na ondertekening van de koopovereenkomst tengevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan worden uitdrukkelijk voorbehouden.

Vandaag, ##, verschijnen voor mij, ##, notaris te ##:

1. ##, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158, hierna te noemen: **Verkoper**.
2. ##, hierna ##samen## te noemen: **Koper**.

Partijen verklaren:

A. CONSIDERANS

1. Verkoper heeft op de percelen gelegen te Breda aan/nabij de Jan van Polanenkade, Markendaalseweg en Odilia van Salmstraat, kadastraal bekend **gemeente Breda, sectie A, nummers ## en gemeente Breda, sectie F, nummer 2081**, ter grootte van respectievelijk ## ##ongeveer## vierkante meter (m²), ##aan welk perceel##welke percelen## met kadastraal nummer##s## ## door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen zijn toegekend##, hierna (samen) te noemen: **het Grondperceel**, een bouwplan ontwikkeld genaamd '1518' te Breda, hierna te noemen: **het Bouwplan**. Het Bouwplan bestaat (onder meer) uit de realisatie van:
   I. een woonblok bestaande uit veertien (14) (middeldure) huurwoningen;
   II. een woonblok bestaande uit:
      i. drieëndertig (33) middeldure huurwoningen;
      ii. achtenveertig (48) vrije sector koopwoningen, en
      iii. een commerciële ruimte;
      iv. een daktuin;
   III. een (semi-openbare) binnentuin, en
   IV. achttien (18) parkeerplaatsen op maaiveldniveau,

hierna te noemen: **het Gebouw**. Het Gebouw en het Grondperceel, hierna samen te noemen: **het Registergoed**.

2. Verkoper en Koper hebben met elkaar een koopovereenkomst, hierna te noemen: **de Koopovereenkomst**, gesloten met betrekking tot de (ver)koop van: ##,
   hierna ##samen## te noemen: **het Verkochte**.
3. Koper heeft in samenhang met de Koopovereenkomst een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**, gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Hurks B.V., statutair gevestigd te Eindhoven, met adres 5612 WB Eindhoven, Pastoor Petersstraat 3, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 14632724, hierna te noemen: **de Aannemer**.
   In de Aannemingsovereenkomst is vastgelegd dat de Koper de Aannemer opdracht heeft gegeven om namens Koper een woning ##en berging####en parkeerplaats## met bijbehoren te realiseren, welke opdracht de Aannemer heeft aanvaard.
4. Van de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst blijkt uit twee (2) onderhandse akten die berusten ten kantore van Westvaer B.V., hierna te noemen: **Westvaer**.
5. Partijen wensen door middel van deze akte uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst.
6. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor het Bouwplan is verleend en formele rechtskracht heeft verkregen.

B. INFORMATIE VERKOCHTE EN GRONDPERCEEL

Artikel 1. Voorafgaande verkrijging

Verkoper heeft het Grondperceel verkregen:

- voor wat betreft de percelen met kadastrale nummers ## door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op eenendertig december tweeduizend negen (31-12-2009) in deel 57713 nummer 127, van een afschrift van de akte van levering op dertig december tweeduizend negen (30-12-2009) verleden voor mr. P.A.J. Westhoff, notaris te Amsterdam, onder meer inhoudende kwijting voor betaling van de koopprijs;
- voor wat betreft het perceel met kadastraal nummer 2081 (sectie F) door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op zeventien april tweeduizend zesentwintig (17-04-2026) in deel 93681 nummer 58 van een afschrift van de akte van levering op zestien april tweeduizend zesentwintig (16-04-2026) verleden voor mr. K. de Jongh, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te

passeren in het protocol van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, onder meer inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs,

voornoemde akten hierna samen te noemen: **de Verkrijgingsakte**.

Artikel 2. Splitsing in appartementsrechten

Bij de akte van splitsing in appartementsrechten, op ## verleden voor ##, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op ## in deel ## nummer ##, hierna te noemen: **de Akte van Splitsing**, is het Grondperceel en het daarop te realiseren Gebouw gesplitst in appartementsrechten, bij welke splitsing in appartementsrechten (onder meer) het Verkochte is ontstaan.

Artikel 3. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens het kadaster rusten op het Verkochte en op het Grondperceel de volgende publiekrechtelijke beperking:

"***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 BAGidentificatie *3622*
Betrokken bestuursorgaan *Gemeente Breda*
Datum in werking *10-05-2023*
Datum beëindiging *09-05-2027*
Afkomstig uit stuk *Hyp4 87589/156*
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 09-05-2023
Ingeschreven op 17-11-2023 om 11:57".

Artikel 4. Opstalrecht nutsvoorzieningen

Het Grondperceel (voor zover het betreft het perceel met kadastraal nummer ##) is, in het kader van het Bouwplan, (gedeeltelijk) belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Enexis Netbeheer B.V., hierna te noemen: **Enexis**, gevestigd bij de akte vestiging opstalrecht op ## verleden voor mr. K. de Jongh, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op ## in deel ## nummer ##, hierna te noemen: **de Akte Enexis**.

C. LEVERING

Artikel 1. Levering

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande levert Verkoper aan Koper, die hierbij aanvaardt ##ieder voor de onverdeelde helft##: het Verkochte.

Artikel 2. Koopsom en kwijting

1. De Koopovereenkomst is aangegaan voor een koopprijs van ##, inclusief omzetbelasting, hierna te noemen: **de Koopprijs**.
   De door Koper ingevolge de Aannemingsovereenkomst verschuldigde aanneemsom blijkt uit de Aannemingsovereenkomst.
2. Koper heeft vóór het ondertekenen van de onderhavige akte gestort op één van de kwaliteitsrekeningen van Westvaer:
   a. de Koopprijs, en
   b. de overige blijkens de door Westvaer opgestelde nota van afrekening door Koper verschuldigde bedragen.
3. De betaling van de nog te vervallen termijnen van de Aannemingsovereenkomst en de betaling of verrekening van het eventuele meer- en minderwerk zal geschieden naar mate de bouw vordert, conform het termijnschema zoals opgenomen in de Aannemingsovereenkomst.
4. Verkoper is akkoord met de door Westvaer ten behoeve van Verkoper opgestelde nota van afrekening. Koper is akkoord met de door Westvaer ten behoeve van Koper opgestelde nota van afrekening.
5. Verkoper verleent hierbij kwijting aan Koper voor de betaling van de Koopprijs en de overige blijkens de door Westvaer opgestelde nota van afrekening door Koper aan Verkoper verschuldigde bedragen.

Artikel 3. Kosten

De notariële kosten en het kadastraal tarief wegens de levering van het Verkochte inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Verkoper.

Artikel 4. Overige bepalingen

4.1 Juridische leveringsverplichting

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte. Verkoper is verplicht Koper een recht te leveren dat:

a. onvoorwaardelijk is en niet ingekort of vernietigd kan worden;
b. niet bezwaard is met beslagen, hypotheken en/of met inschrijvingen daarvan, noch met andere beperkte rechten, tenzij in deze akte anders is vermeld;
c. niet bezwaard is met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), tenzij in deze akte anders is vermeld.

4.2 Feitelijke leveringsverplichting

1. Verkoper levert het Verkochte heden af aan Koper in de staat zoals omschreven in de Koopovereenkomst. Koper draagt vanaf heden het risico van het Verkochte.
2. Ten aanzien van het in eigen gebruik en genot aanvaarden van het Verkochte door Koper en de verdeling van het risico van het Verkochte en de daarop te realiseren opstallen tijdens de bouw tussen Koper en Aannemer geldt hetgeen daaromtrent is bepaald in de Aannemingsovereenkomst.

4.3 Cessie

Alle rechten van vrijwaring en andere rechten die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover zijn rechtsvoorgangers en/of derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, over op Koper.

Voor zover bepaalde rechten niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, levert Verkoper hierbij, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, aan Koper, die hierbij aanvaardt, het desbetreffende recht. Koper is vanaf de oplevering van het Verkochte bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

4.4 Continuering overeenkomst

Voor zover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen partijen van kracht hetgeen ter zake deze koop overigens is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden en dat eventuele opschortende voorwaarden geacht worden te zijn vervuld dan wel zijn komen te vervallen, in verband waarmee partijen de Koopovereenkomst hierbij bekrachtigen, zulks voor zover nodig voor de geldigheid daarvan.

D. BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 1. Splitsingsreglement

1. Op het Verkochte is van toepassing het reglement van splitsing bestaande uit het bijzondere reglement van splitsing, vastgesteld bij de Akte van Splitsing, welke is gebaseerd op het modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij akte verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017), bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017) in deel 72212 nummer 160.

   ##variabel bouwnummers 43, 49, 55, 59, 60, 61, 62, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81

   Uitdrukkelijk verwijzen Verkoper en Koper naar het bepaalde in artikel ## van de Akte van Splitsing, waarin voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

   "[**Hier wordt de aanbiedingsregeling uit (artikel 69 van) de splitsingsakte aangehaald zodra de splitsingsakte definitief is**]".

   ##einde variabel bouwnummers 43, 49, 55, 59, 60, 61, 62, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81

2. Koper heeft een exemplaar van het reglement ontvangen en aanvaardt de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen.
3. Koper wordt van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars, hierna te noemen: de VvE, en is dientengevolge verplicht tot naleving van de bepalingen van het splitsingsreglement inclusief de daarin opgenomen bepalingen omtrent de VvE, en het eventuele huishoudelijke regelement.
4. Aangezien de VvE zeer recent is opgericht, zijn er (nog) geen reserve- en/of onderhoudsfondsen. Gelet hierop is er dan ook geen opgave van het bestuur van de VvE zoals bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek omtrent de eventuele achterstand in betaling van de bijdragen, de schulden waarvoor de verkrijger aansprakelijk zal zijn, de hoogte van het reservefonds en de schulden van de VvE. Partijen stemmen hiermee uitdrukkelijk in.

Artikel 2. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen Verkrijgingsakte

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de Verkrijgingsakte (deel 57713, nummer 127), waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bijzondere verplichtingen wordt ten deze verwezen naar laatstgenoemde akte van levering, waarin ondermeer voorkomt het volgende, woordelijk luidende:

Met betrekking tot bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bijzondere verplichtingen wordt ten deze verwezen naar een akte van levering op vier januari negentienhonderd drieënnegentig verleden voor Mr. H.R. Okkens, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven op vier januari negentienhonderd drieënnegentig ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Breda in het register hypotheken 4, deel 8915, nummer 11, waarin ondermeer voorkomt het volgende, woordelijk luidende:

"5.2 Breda is, met betrekking tot de kadastrale percelen 6109 en 6217, bekend met het bepaalde voorkomende in de op vier september negentienhonderdnegentig voor Mr. R.N.G.M. Claassen, notaris te Breda, verleden akte, waarvan een afschrift op vier september negentienhonderdnegentig in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Breda, in register Hypotheken 4, deel 8185, nummer 24, is ingeschreven, luidende:

"De comparanten verklaarden dat op deze overeenkomst van toepassing zijn:

A. *"De "Algemene Verkoopvoorwaarden 1979" van de gemeente Breda, vastgesteld door de raad van de gemeente bij besluit van negentien februari negentienhonderd negen en zeventig, evenwel met uitzondering van de artikelen 3, 9, 10 en 14 tot en met 32. Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn opgenomen in een akte op zeventien mei negentienhonderd negen en zeventig verleden voor Mr. A.F.M. Bots, destijds notaris te Breda, welke akte bij afschrift werd overgeschreven ten hypotheekkantore te Breda op achttien mei negentienhonderd negen en zeventig in deel 5689 nummer 59, in welke algemene verkoopvoorwaarden ondermeer de volgende artikelen voorkomen:*
Enzovoorts.
<u>Artikel 11.</u>
De koper en diens rechtsopvolgers doen afstand van de bevoegdheid, omschreven in artikel 690 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover de aan het verkochte terrein grenzende grond eigendom van de gemeente is.
Hij is verplicht het verkochte terrein af te sluiten overeenkomstig de bepalingen van de bouwverordening voor de gemeente Breda.
Enzovoorts.
<u>Artikel 22.</u>
De bepalingen van artikel 11, 14, 20, alsmede dit artikel, moeten bij elke vervreemding van het gehele voormelde onroerend goed of een gedeelte daarvan alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht op het gehele onroerend goed of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigde(n) worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de gemeente Breda, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitwerkt; bij niet-nakoming van deze bepalingen verbeurt de nalatige partij, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, ten behoeve van de gemeente Breda een direct opeisbare boete van eenhonderd duizend gulden (f. 100.000,--)."

B. *De navolgende in voormeld besluit van vijf juli negentienhonderd negentig vermelde voorwaarden en bepalingen:*
<u>Artikel 1.</u>
Koper moet gedogen, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten en pijpleidingen, voor openbare doeleinden bestemd, op, in, aan of boven het verkochte worden of zijn aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop het College van Burgemeester en Wethouders dit nodig zal achten; omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigena(a)r(en) overlegd; koper of diens rechtverkrijgenden zijn verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is of wordt aangebracht te laten bestaan.

Het aanbrengen en/of het aanwezig zijn van bovenbedoelde voorwerpen als gevolg van deze gedoogplicht doet geen recht ontstaan op enigerlei schadevergoeding.

Artikel 2.

Koper en diens rechtsopvolgers verplicht(en) zich op haar kosten, binnen een maand na de datum van het verlijden van de akte van transport, het gekochte perceel ter plaatse van de grenslijn van de aan de Woningbouwvereniging Volkshuisvesting Breda verkochte perceelgedeelten (sectie A nummers 6109/6217) Oede van Hoornestraat (nummers 6-8-10-10f) te voorzien van een deugdelijke betonnen schutting tot een hoogte van circa eenhonderd tachtig centimeter boven maaiveld.

Artikel 3.

De bepalingen van de artikelen 1 en 2, alsmede dit artikel moeten bij elke vervreemding van het gehele onroerend goed of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht op het gehele onroerend goed of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(ar)r(en) of zakelijk gerechtigde(n) worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de gemeente Breda, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt; bij niet-nakoming van deze bepalingen verbeurt de nalatige partij, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, ten behoeve van de gemeente Breda een direct opeisbare boete van TIENDUIZEND GULDEN (f. 10.000,--)".

Artikel 3. Bijzondere bepalingen Gemeente Breda

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, wordt voorts verwezen naar hetgeen is vermeld in de akte ## ## verleden voor ##, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op ## in deel ## nummer ##, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

[**Deze akte is nog niet afgerond. De inhoud hiervan kan derhalve nog wijzigen.**].

"***C. VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN TER ZAKE HET PROJECT***

Artikel 1. Borging Woningcategorisering

1. *In de Anterieure Overeenkomst komt onder meer voor, het navolgende woordelijk luidend:*

   "***Artikel 8 Borging woningcategorisering***

   8.1 Partijen onderkennen dat er in Breda een grote woningmarktvraag is naar de 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 op de op 31 januari 2019 vastgestelde en op 14 februari 2019 in werking getreden "Verordening doelgroepen sociale woningbouw & middenhuur gemeente Breda". Gelet hierop maken partijen de navolgende nadere afspraken inzake de borging van de middeldure huurwoningen die door Exploitant in het Bouwplan zijn beoogd.

8.2 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. 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;

c. zich maximaal in te spannen om de betreffende woningen te verhuren aan de genoegzaam bekende doelgroepen die in aanmerking komen voor een middeldure huurwoning.

8.3 Bij niet of niet tijdige nakoming van de hiervoor in de leden 1, 2 en 3 bedoelde verplichtingen is 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 9 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.

8.4 De Exploitant, dan wel zijn rechtsopvolger, 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.

8.5 De Exploitant, dan wel 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 daarmede, om de inde 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, dan wel 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 9 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.

8.6 Partijen komen voorts overeen dat alle hiervoor in dit Artikel bedoelde verplichtingen voor zover het een dulden of niet doen betreft, gedurende een periode van 15 jaar na eerste ingebruikname van de desbetreffende woningen ook als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek zullen worden gevestigd. Dit teneinde ervoor zorg te dragen 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 9 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.

8.7 De woningbouwcategorisering voor de 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.

8.8 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.

8.9 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.

2. Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen welke kunnen worden gelezen als een dulden of niet-doen hierbij als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting zal overgaan op degenen die de Grond onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Grond zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn. Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.

3. BPD is jegens de Gemeente voorts verplicht om het hiervoor in dit artikel (waaronder het in dit lid bepaalde), als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Grond aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien BPD tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de Gemeente, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijfentwintig duizend euro (€ 25.000,00) per overtreding per wooneenheid ten behoeve van de Gemeente. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan de Gemeente bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.

4. *Indien een rechthebbende van de Grond de Grond heeft overgedragen met inachtneming van dit artikel, dan is die rechthebbende jegens de Gemeente bevrijd van en gekweten voor de in dit artikel vermelde verplichtingen*

Artikel 2. Buitenruimte bij het Gebouw

1. *In de Anterieure Overeenkomst komt voorts voor, het navolgende woordelijk luidend:*

   HOOFDSTUK IV OPENBARE RUIMTE en BUITENRUIMTE

   Artikel 9 Ontwerp Openbare Ruimte en Buitenruimte"

   Enzovoorts.

   "9.7 Exploitant verplicht zich om een private openbaar toegankelijke Buitenruimte aan te leggen. Op de kaart die deel zal uitmaken van de Allonge op deze Overeenkomst zal worden aangegeven welk deel van het Bouwplan precies wordt aangemerkt als Buitenruimte. Hier is voor gekozen omdat op die wijze de Buitenruimte aangepast kan worden aan de wensen van de Exploitant, de omwonenden en de toekomstige eigenaren van de Buitenruimte. Genoemde wensen sluiten niet aan op de standaardeisen die de Gemeente aan de aanleg van Openbaar Gebied stelt.

   9.10 ***Eigendom, beheer en onderhoud****. Het gedeelte van de Buitenruimte, dat na oplevering in eigendom, beheer en onderhoud van de toekomstige bewoners komt, dient in principe voor eenieder (ook voor niet-bewoners) toegankelijk te zijn en mag slechts afgesloten worden overeenkomstig het hierna in lid 11 bepaalde.*

   9.11 ***Verplichting****. Ter borging van het bepaalde in lid 10 verplicht(en) de Exploitant c.q. zijn rechtsopvolgers zich de buitenruimte openbaar toegankelijk te houden overdag tussen zonsopgang en zonsondergang. Slechts vanwege veiligheids- en overlastredenen kan, in overleg met de Gemeente, (gedeeltelijke) afsluiting van de buitenruimte plaatsvinden overdag tussen zonsopgang en zonsondergang. Voor afsluiting 's avonds en 's nachts tussen zonsondergang en zonsopgang is geen toestemming van de gemeente vereist.*

   9.12 ***Boetebeding****. De Exploitant en/of zijn rechtsopvolger verbeurt voor iedere niet-nakoming van de in dit Artikel opgenomen verplichtingen een direct opeisbare boete van € 250,-- per dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 50.000,-- ten behoeve van de Gemeente, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*

   9.13 Deze boete zal – automatisch en zonder dat daarvoor aanzegging nodig is – vanaf de datum van ondertekening van deze overeenkomst maandelijks

worden geïndexeerd conform de consumentenprijsindexcijfers (CPI) van het CBS, reeks "alle bestedingen".

9.14 De Exploitant verplicht zich voorts tot het opleggen van de in dit artikel opgenomen verplichtingen als kettingbeding zoals hierna in lid 11 is omschreven en de overige in dit artikel opgenomen verplichtingen voor zover de mandeligheid van de Buitenruimte nog niet notarieel is vastgelegd.

9.15 ***Kwalitatieve verplichtingen****. De verplichtingen van de in dit Artikel bepaalde worden bij deze voor zover het een dulden of niet doen betreft door Partijen gekenmerkt als kwalitatieve verplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Deze verplichtingen zullen mitsdien ten behoeve van de Gemeente overgaan op degenen die de Buitenruimte, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel zullen verkrijgen, terwijl tevens gebonden zullen zijn al degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de buitenruimte zullen verkrijgen.*

9.16 ***Ketting-/derdenbeding****. De Exploitant is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de in Artikel 9.7 en 9.11 en 9.12 genoemde verplichtingen alsmede het bepaalde in onderhavig onderdeel van dit Artikellid bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de Buitenruimte, alsmede bij verlening daarop van een zakelijk recht casu quo beperkt recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 250,-- per dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 50.000,-- ten behoeve van de Gemeente, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*

9.17 Deze boete zal – automatisch en zonder dat daarvoor aanzegging nodig is – vanaf de datum van ondertekening van deze overeenkomst maandelijks worden geïndexeerd conform de consumentenprijsindexcijfers (CPI) van het CBS, reeks "alle bestedingen".

9.18 Op gelijke wijze als hierboven onder 9.15 bepaald, verbindt de Exploitant zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel de in dit Artikel genoemde verplichtingen, als de in lid 16 en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden.

9.19 Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve an de Gemeente het beding aan.

9.20 De Exploitant verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de het voorgaande lid van dit Artikel alsmede n onderhavig artikellid gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Buitenruimte, alsmede bij verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de Gemeente op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmede om de in het voorgaande lid 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 woordelijk op te nemen. Bij niet nakoming van deze bepaling verbeurt de nalatige partij, na ingebrekestelling, ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van € 10.000,00 (zegge: tienduizend euro) per overtreding onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en/of kosten van verhaal.".

2. *Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen welke kunnen worden gelezen als een dulden of niet-doen hierbij als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting zal overgaan op degenen die de Grond onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Grond zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn. Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.*
3. *BPD is jegens de Gemeente voorts verplicht om het in dit artikel bepaalde (waaronder het in dit lid bepaalde), als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Grond aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien BPD tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de Gemeente, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de Gemeente, met de bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen voor iedere overtreding.*
   Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan de Gemeente bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.

4. *Indien een rechthebbende van de Grond de Grond heeft overgedragen met inachtneming van dit artikel, dan is die rechthebbende jegens de Gemeente bevrijd van en gekweten voor de in dit artikel vermelde verplichtingen.*

Artikel 3. Parkeren

1. *In de Allonge 2 komt onder meer voor, het navolgende woordelijk luidend:*
   *"**Artikel 3 Parkeren***
   - *3.1. Het is Exploitant bekend dat nieuwe bewoners in de binnenstad momenteel volgens het huidige beleid geen parkeervergunning krijgen, omdat het maximaal uit te geven vergunningen is bereikt. Daarnaast is het voor nieuwe bewoners niet mogelijk om gebruik te maken van de bezoekersregeling voor parkeren op straat. Wel kunnen nieuwe bewoners volgens het huidige beleid gebruik maken van de bezoekersregeling in de parkeergarages De Prins en Het Turfschip.*
   - *3.2. Exploitant en/of diens rechtsopvolgers bieden nieuwe bewoners de mogelijkheid om een parkeerabonnement af te nemen in parkeergarage Q-park Centrum aan de Jan van Polanenkade te Breda. Daartoe heeft Exploitant met Q-park een reserveringsovereenkomst voor 55 parkeerabonnementen gesloten.*
   - *3.3. Exploitant en/of diens rechtsopvolgers garanderen dat 55 parkeerplaatsen in Q-park Centrum aan de Jan van Polanenkade te Breda voor de nieuwe bewoners voor de duur van 10 jaar beschikbaar zijn. Na 10 jaar kunnen Q-park en de Exploitant en/of diens rechtsopvolgers besluiten om de parkeerabonnementen bij Q-park met telkens 5 jaar te verlengen. Ook hebben Exploitant en/of diens rechtsopvolgers de optie om na 10 jaar minder parkeerabonnementen bij Q-park af te nemen als blijkt dat de (nieuwe) bewoners minder dan 55 parkeerabonnementen gebruiken.*
   - *3.4. Exploitant en/of diens rechtsopvolgers zijn verplicht om per koopappartement maximaal één parkeerabonnement aan te bieden. Het koopappartement en het betreffende parkeerabonnement zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Aan iedere gerealiseerde commerciële ruimte is één parkeerabonnement gekoppeld. De overgebleven parkeerabonnementen maken een onlosmakelijk onderdeel uit van de huurappartementen/woningen als geheel. In zijn algemeen geldt dat de parkeerplaatsen die - op maaiveld en met een parkeerabonnement - ten behoeve van het Bouwplan worden gerealiseerd een onlosmakelijk onderdeel uitmaken van de gebruiksfuncties binnen het Bouwplan.*
   - *3.5. Exploitant en/of diens rechtsopvolgers garanderen de beschikbaarheid van één parkeerabonnement per adres. Bij een overschot aan parkeerabonnementen kan op een adres eventueel ook een 2e*

parkeerabonnement worden verstrekt. Bij een tekort aan parkeerabonnementen is een bewoner van het Bouwplan met 2 abonnementen verplicht om het 2e parkeerabonnement af te staan aan de bewoner binnen het Bouwplan die recht heeft op 1 abonnement.

3.6. Exploitant en/of diens rechtsopvolgers maken met Q-park de afspraak dat de parkeergarage en de parkeerplaatsen voor bewoners en gebruikers met een parkeerabonnement bereikbaar is en blijft.

3.7. Exploitant en/of diens rechtsopvolgers maken met Q-park de afspraak dat er een bord geplaatst wordt, waarop duidelijk is aangegeven dat er altijd toegang is voor abonnementhouders.

3.8. Exploitant en/of diens rechtsopvolgers laten 30 van de parkeerabonnementen uitgeven aan individuele kopers van de koopappartementen in het project. Het voortzetten van de afspraken uit deze allonge wordt doorgelegd door een kettingbeding in de leveringsaktes, waarin zij de verplichting op zich nemen bij verkoop van de woning hun parkeerabonnement over te dragen aan de volgende eigenaar.
De overige 25 parkeerabonnementen worden beheerd door een professionele VVE beheerder conform de afspraken uit deze allonge.

3.9. Het is Exploitant en diens rechtsopvolgers niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente de parkeerplaatsen:

- *aan derden, niet zijnde bewoners en gebruikers te vervreemden, een zakelijk recht te vestigen, te verhuren, in bruikleen te geven of een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht te vestigen, anders dan in zijn geheel ten behoeve van de exploitatie van alle parkeerplaatsen als totaal;*
- *anders te gebruiken dan als parkeerplaats, danwel de parkeerplaats te verwijderen of onbruikbaar te maken.*

Artikel 4 Informatieplicht Exploitant

4.1. Exploitant verplicht zich om nieuwe bewoners en gebruikers te informeren over de inhoud van Artikel 3. Exploitant verplicht met name en nadrukkelijk te informeren over het feit dat nieuwe bewoners en gebruikers geen recht hebben op een parkeervergunning, ook niet als zij (tijdelijk) niet over een abonnement in Q-park (kunnen) beschikken. Ook na 10 jaar hebben de bewoners en gebruikers volgens het huidige beleid geen recht op een parkeervergunning

4.2. Exploitant verplicht zich om de inhoud van Artikel 3 van deze Allonge nadrukkelijk te vermelden in verkoop/verhuurbrochures en in de koop-

(aannemings-)overeenkomsten en huurovereenkomsten, waarbij de tekst door Partijen zal worden uitgewerkt.

Artikel 5 Kwalitatieve verplichting

5.1. Ter uitwerking van de verplichtingen, zijn Partijen overeengekomen dat de bepalingen uit Artikel 3 en 4 van deze Allonge in de akten van splitsing en/of levering zullen worden opgenomen als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 lid 1 BW voor zover het een dulden of een niet doen betreft en als kettingbeding voor zover het geen dulden of een niet doen betreft.

Artikel 6 Ketting-, boete- en derdenbeding

6.1. De Exploitant en/of diens rechtsopvolgers zijn in de volgende gevallen verplicht om de in Artikel 3 en 4 vermelde verplichtingen uit deze Allonge ten behoeve van de Gemeente woordelijk in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht op te leggen, tenzij bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt:

- *Bij splitsing in appartementsrechten;*
- *Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het registergoed en;*
- *Bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker.*

6.2. Bij niet of niet tijdige nakoming van de verplichtingen zoals opgenomen in Artikel 3, 4 en dit Artikel zijn Exploitant en/of diens rechtsopvolgers na ingebrekestelling een direct opeisbare boete van € 100.000,-- (zegge: honderdduizend euro) per overtreding aan de Gemeente verschuldigd, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en/of kosten van verhaal.

6.3. De verplichting als bedoeld in Artikel 5.1. geldt als derdenbeding in de zin van artikel 6:253 BW, waarbij de Gemeente rechtstreeks en zelfstandig gerechtigd is tot nakoming door opvolgende gerechtigden.

6.4. De in dit Artikel vermelde boete wordt automatisch en zonder dat daarvoor aanzegging nodig is – jaarlijks per 1 januari geïndexeerd conform de consumentenprijsindexcijfers (CPI) van het CBS, reeks "alle huishoudens", dan wel – indien voormeld prijsindexcijfer vervalt- conform de daarvoor in de plaats tredende indexering.".

2. Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen welke kunnen worden gelezen als een dulden of niet-doen hierbij als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting zal overgaan op degenen die de Grond onder

bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Grond zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn. Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.

3. *BPD is jegens de Gemeente verplicht om het hiervoor in dit artikel bepaalde (waaronder het in dit lid bepaalde), als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Grond aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien BPD tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de Gemeente, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) per overtreding aan de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding en/of kosten van verhaal. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan de Gemeente bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.*
4. *Indien een rechthebbende van de Grond de Grond heeft overgedragen met inachtneming van dit artikel, dan is die rechthebbende jegens de Gemeente bevrijd van en gekweten voor de in dit artikel vermelde verplichtingen*.".

Artikel 4. Erfdienstbaarheid omwonenden

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, wordt voorts verwezen naar hetgeen is vermeld in de akte vestiging erfdienstbaarheid op ## verleden voor ##, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op ## in deel ## nummer ##, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

[**Deze akte is nog niet definitief. De inhoud hiervan kan derhalve nog wijzigen.**]

"Partijen vestigen en aanvaarden hierbij:

ten behoeve van de Percelen Omwonenden (kadastraal bekend gemeente Breda, sectie A, nummers 6110, 6111, 6112, 6113, 6114, 6115, 6116, 6117, 6118, 6324, 6323, 7656, als heersend erf, en

ten laste van het Perceel BPD (kadastraal bekend gemeente Breda, sectie A, nummer 9028), als dienend erf,

de erfdienstbaarheid van overpad, inhoudende de verplichting te dulden dat de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf op de voor de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze vierentwintig (24) uur per dag gebruik maken van het (op het Perceel BPD gelegen) Parkeerterrein, om te komen en gaan naar, hierna te noemen: ***de Erfdienstbaarheid****, onder de volgende bepalingen:*

a. *de Erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd;*
b. *het is aan de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf niet toegestaan zich langdurig op te houden op het dienend erf;*
c. *over het dienend erf kan slechts te voet worden gegaan en stapvoets worden gereden met rijwielen, auto's, motors en scootmobielen over de daartoe bestemde paden en wegen;*
d. *het is de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf uitdrukkelijk niet toegestaan om te parkeren op het Parkeerterrein dan wel de eigenaren en gebruikers van het Parkeerterrein te belemmeren in hun gebruik van het Parkeerterrein. Zij mogen (hun bevoegdheid tot het gebruik van) het Parkeerterrein enkel gebruiken voor laden en lossen en voor toegang tot het heersend erf;*
e. *het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op het dienend erf te plaatsen of te parkeren, die het gebruik daarvan belemmeren;*
f. *de rechthebbenden van het dienend erf zijn bevoegd de op het dienend erf liggende paden/gangen en parkeerplaatsen door middel van toegangshekken, -poorten en/of -deuren af te sluiten mits de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf een sleutel/pasje/tag daarvan ontvangen zodat zij onbelemmerde doorgang behouden;*
g. *de kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van het dienend erf, voor zover het betreft het pad zoals aangegeven op de situatietekening hierna te noemen:* ***de Tekening****, welke is gehecht aan deze akte gehechte, komen voor rekening van de rechthebbenden van het dienend erf ieder voor een gelijk deel;*
h. *herstel van schade, welke in de uitoefening van de erfdienstbaarheid aan het dienend erf wordt veroorzaakt, komt voor rekening van de betreffende gerechtigde(n) van het heersend erf;*
i. *de gerechtigde tot het heersend erf is voor de vestiging van de Erfdienstbaarheid geen retributie of andere vergoeding verschuldigd. De kosten van vestiging van Erfdienstbaarheid zijn voor rekening van BPD*.".

Artikel 5. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen Enexis

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen ten aanzien van het opstalrecht ten behoeve van Enexis, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de Akte Enexis, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:
"Ter uitvoering van de Overeenkomst vestigt de Eigenaar bij deze, en aanvaardt Enexis bij deze:

- *ten behoeve van het Werk, als heersend erf, en*
- *ten laste van het Registergoed, als dienend erf,*

de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf om te dulden dat de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het heersend erf toegang heeft tot het heersend erf voor het bereiken en verlaten van het Werk, met een voertuig en/of te voet, op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze. Voornoemde erfdienstbaarheid, hierna te noemen: ***de Erfdienstbaarheid***."

##variabel bouwnummers 1 tot en met 7, 41 en 42, 44 tot en met 48, 50 tot en met 54, 56 tot en met 58, 63 tot en met 70

Artikel 6. Verplichting(en) parkeren

6.1 Bepaling Koopovereenkomst

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen, wordt ten slotte verwezen naar hetgeen is vermeld in de Koopovereenkomst, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"***Artikel 28 – Parkeerabonnement (Geldt voor de bouwnummers, 1 tot en met 7, 41 en 42, 44 tot en met 48, 50 tot en met 54, 56 tot en met 58, 63 tot en met 70***

28.1. Koper is ermee bekend dat bewoners en gebruikers van het Project op grond van het ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst geldende parkeerbeleid van de Gemeente Breda niet in aanmerking komen voor een bewonersparkeervergunning voor parkeren op de openbare weg en geen gebruik kunnen maken van de bezoekersregeling voor parkeren op straat. Volgens het huidige beleid kunnen bewoners en gebruikers wel gebruikmaken van de bezoekersregeling in de parkeergarages De Prins en Het Turfschip te Breda. Ook na 10 jaar – gerekend vanaf de datum van oplevering - hebben de bewoners en gebruikers volgens het huidige beleid geen recht op een parkeervergunning. Verkoper staat niet in voor de instandhouding of toekomstige inhoud van het gemeentelijke parkeerbeleid. Wijzigingen daarvan komen voor rekening en risico van Koper.

28.2. Ten behoeve van het Project heeft Verkoper afspraken gemaakt op grond waarvan gedurende een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van oplevering, parkeerabonnementen beschikbaar worden gesteld in parkeergarage Q-Park Centrum aan de Jan van Polanenkade te Breda. Verkoper betaalt voor deze periode van 10 jaar de vergoeding voor het parkeerabonnement aan Q-park. Deze vergoeding is verdisconteerd in de onder I genoemde koopsom. Voor zover aan het Verkochte een parkeerabonnement is toegewezen, heeft Koper gedurende deze periode de

mogelijkheid het betreffende parkeerabonnement af te nemen, met inachtneming van de voorwaarden van de met de exploitant van de parkeergarage te sluiten parkeerovereenkomst. Koper hoeft hiervoor geen vergoeding meer te betalen aan Q-park. Dit recht komt gedurende de resterende looptijd tevens toe aan de rechtsopvolger van Koper die het Verkochte verkrijgt.

28.3. Aan het Verkochte is gedurende de in artikel 28.2 bedoelde periode het recht verbonden om maximaal één parkeerabonnement af te nemen vanuit de afspraken die Verkoper met Q-park heeft gemaakt. Bij een overschot aan parkeerabonnementen kan op een adres eventueel ook een 2e parkeerabonnement worden verstrekt. Bij een tekort aan parkeerabonnementen is een bewoner van het Project met 2 abonnementen verplicht om het 2e parkeerabonnement af te staan aan de bewoner binnen het Project die recht heeft op 1 abonnement.

28.4 Het recht om het parkeerabonnement af te nemen is uitsluitend gekoppeld aan de eigendom en het gebruik van het Verkochte. Het parkeerabonnement mag niet afzonderlijk van het Verkochte worden overgedragen, vervreemd, verhuurd of anderszins aan een derde ter beschikking worden gesteld. Koper mag het parkeerabonnement uitsluitend gebruiken ten behoeve van het parkeren door bewoners en gebruikers van het Verkochte en mag het abonnement niet aan derden, niet zijnde bewoners of gebruikers van het Verkochte, overdragen, verhuren, in gebruik geven of anderszins ter beschikking stellen.

28.5. Koper is bekend met en aanvaardt hierbij de bepalingen zoals in de onder de bijlagen genoemde Parkeerovereenkomst opgenomen.

28.6 Koper is verplicht om bij iedere gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte, alsmede bij iedere vestiging of verlening van een goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht met betrekking tot het Verkochte, de in dit artikel opgenomen verplichtingen ten behoeve van Verkoper en de Gemeente Breda aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker op te leggen en door deze te laten aanvaarden. Koper is bij vervreemding tevens verplicht het aan het Verkochte gekoppelde parkeerabonnement, voor zover dit op dat moment nog bestaat, aan zijn rechtsopvolger over te dragen of ervoor zorg te dragen dat de rechtsopvolger in zijn plaats als abonnementhouder treedt. De rechtsopvolger dient zich op zijn beurt te verplichten deze verplichtingen op gelijke wijze aan diens rechtsopvolgers op te leggen.

28.7. De bepalingen zoals opgenomen in dit artikel betreffen een samenvatting van de volledige set aan parkeerafspraken die Verkoper met de Gemeente heeft gemaakt. Koper is bekend met en aanvaardt de volledige uitwerking van de afspraken omtrent het parkeren, waaronder de verplichtingen voor Koper, zoals opgenomen in de onder de bijlagen genoemde ***Model akte van Levering (Bijlage 1)***.".

6.2 Kettingbeding

1. Koper is jegens Verkoper en de Gemeente Breda, hierna te noemen: **de Gemeente**, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 Burgerlijk Wetboek, bedingt, verplicht om het hiervoor in artikel 6(.1) en het in dit lid bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de Gemeente, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) voor iedere overtreding. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan de Gemeente bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.
   Indien een rechthebbende van het Verkochte het Verkochte heeft overgedragen met inachtneming van dit artikel, dan is die rechthebbende jegens de Gemeente bevrijd van en gekweten voor de in dit artikel vermelde verplichtingen.
2. De verschuldigdheid van een boete laat onverlet de verplichting tot nakoming van het beding waaraan het boetebeding verbonden is.
3. Gedurende de eerste vijf (5) jaar na heden bestaan de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen niet uitsluitend jegens de Gemeente, maar tevens als zelfstandige verplichting jegens Verkoper.

##einde variabel bouwnummers 1 tot en met 7, 41 en 42, 44 tot en met 48, 50 tot en met 54, 56 tot en met 58, 63 tot en met 70

Artikel ##6.##7. Aanvaarding door Koper

Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan Koper opgelegd.
Koper aanvaardt deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij uitdrukkelijk.
Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

E. OVERIG

Artikel 1. SWK-garantie

Het Verkochte maakt deel uit van een door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen geregistreerd project. Door voormelde rechtspersoon is aan Koper een waarborgcertificaat uitgereikt.

De rechtsopvolger van Koper kan met inachtneming van de toepasselijke Garantie- en Waarborgregeling binnen de garantietermijn de rechten uit voormeld certificaat uitoefenen.

Artikel 2. Omzetbelasting (en vrijstelling) overdrachtsbelasting

1. Verkoper is ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder 1° juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de levering van het Verkochte van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd.
3. Verkoper garandeert dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Koper doet hierbij een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat ter zake de verkrijging van het Verkochte geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Artikel 3. Volmacht

De volmacht van Verkoper blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke (in kopie) is gehecht aan de Akte van Splitsing.

Artikel 4. Woonplaatskeuze

Voor zover voormeld adres van Koper is gelegen buiten Nederland kiest Koper voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van Westvaer.

Artikel 5. Rectificatievolmacht

1. Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte(n) aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren en/of erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen of opstalrechten te vestigen in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door Verkoper dan wel dit voor de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd dan wel geëist.

Deze volmacht vormt een onverbrekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.
Het voornemen tot wijziging en/of rectificatie als hiervoor vermeld zal door mij, notaris, schriftelijk aan Koper kenbaar worden gemaakt, onder duidelijke vermelding van hetgeen zal worden aangepast.
Voormelde volmacht vervalt vijf (5) jaar na voltooiing van het onderhavige appartementencomplex.

2. Koper verleent hierbij een onherroepelijke volmacht aan het bestuur van de VvE, waarvan Koper door het passeren van deze akte lid wordt, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), om, voor zover nodig, de Akte van Splitsing wat de bepalingen omtrent de gemeenschappelijke gedeelten betreft, zo nodig aan te vullen of te wijzigen teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie en daartoe al het nodige te verrichten, onder bepaling dat deze volmacht vervalt een (1) jaar na voltooiing van het onderhavige appartementencomplex.
3. Indien en voor zover zulks met het oog op kleine (bouwkundige) wijzigingen tijdens de bouwfase noodzakelijk zal zijn, verleent Koper bij deze onherroepelijke volmacht aan Verkoper, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), tot wijziging van de akte(n) van splitsing en de daarbij behorende splitsingstekeningen.
Voormelde volmacht vervalt een (1) jaar na voltooiing van het onderhavige appartementencomplex.
4. Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) ter zake het Verkochte is jegens Verkoper respectievelijk de VvE verplicht om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte in de betreffende akte zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel volmacht te laten verlenen onder gelijke voorwaarden en bepalingen als hiervoor in lid 1 tot en met 3, alsmede het in dit lid 4 bepaalde.
Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van Verkoper respectievelijk de VvE, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) voor iedere overtreding ten behoeve van Verkoper respectievelijk de VvE.
Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan Verkoper respectievelijk de VvE bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparanten en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen.
De comparanten verklaren van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaren de comparanten uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door ieder van de comparanten en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te ##, op de datum aan het begin van deze akte vermeld,
om