

*

LEVERING

bouwnummer * in plan 'The Green' te Eindhoven

Heden, *, verschenen voor mij, *mr. Huub Ferdinand Gustave Stroom, notaris te Eindhoven:

*1. mevrouw Germaine Jacoba Irma Maria Timmerman, geboren te Veldhoven op twee augustus negentienhonderdvijfenzestig, werkzaam en te dezen woonplaats kiezend ten kantore van mij, notaris (5611 ZT Eindhoven, Kennedyplein 201),

*1. mevrouw Kajal Kavita Kalpoe, geboren te Eindhoven op vijftien mei tweeduizend, werkzaam en te dezen woonplaats kiezend ten kantore van mij, notaris (5611 ZT Eindhoven, Kennedyplein 201),

*1. mevrouw Laura Harriette Octavia van der Heiden, geboren te Oosterhout op vijftien januari negentienhonderd vijfnegentig, werkzaam en te dezen woonplaats kiezend ten kantore van mij, notaris (5611 ZT Eindhoven, Kennedyplein 201),

*1. mevrouw Johanna Theodora Antonia van Brussel, geboren te Beek en Donk op zeven augustus negentienhonderdvijfenzeventig, werkzaam en te dezen woonplaats kiezend ten kantore van mij, notaris (5611 ZT Eindhoven, Kennedyplein 201),

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde, ter uitvoering van na te noemen rechtshandelingen, van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, feitelijk te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 08013158,

hierna ook te noemen: verkoper,

van gemelde machtiging blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke is gehecht aan een akte van splitsing, op * verleden voor *mij, notaris;

*keuzeblok koper verschijnt in persoon

2. *

hierna *tezamen ook te noemen: koper.

*einde keuzeblok koper verschijnt in persoon

*keuzeblok koper per onderhandse volmacht

2. *

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde, ter uitvoering van na te noemen rechtshandelingen, van:

*

hierna *tezamen ook te noemen: koper,

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

*einde keuzeblok koper per onderhandse volmacht

*keuzeblok koper per notariële volmacht

2. *

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde, ter uitvoering van na te noemen rechtshandelingen, van:

*

hierna *tezamen ook te noemen: koper,

van gemelde machtiging blijkt uit een akte van volmacht op * voor *mij, notaris, verleden.

***einde keuzeblok koper per notariële volmacht**

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

INLEIDING

Verkoper heeft een woningbouwplan ontwikkeld genaamd **'The Green' te Eindhoven**, hierna te noemen: het plan of Project, welk plan omvat de ontwikkeling van een gebouw met zesenvestig (46) woonappartementen, met een commerciële ruimte en een afgesloten binnenterrein op de begane grond.

het registergoed

Verkoper is – voor zover daarvan in het kader van de hierna vermelde realisatie niet reeds bouwnummers/appartementsrechten zijn vervreemd – eigenaar van onder meer:

1. de appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning met toebehoren in het complex bekend als 'The Green' te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding *-A appartementsindices 19 tot en met 30 (doorlopend) en appartementsindices 43 tot en met 46 (doorlopend), elk uitmakende een onverdeeld aandeel in de gemeenschap zoals hierna in deze akte omschreven;
2. de appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats met toebehoren in voormeld complex, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding *-A appartementsindices *, elk uitmakende een onverdeeld aandeel in de gemeenschap zoals hierna in deze akte omschreven.

**Graag verneem ik welke appartementsindices de aan de particuliere kopers over te dragen parkeerplaatsen hebben.*

hierna (tezamen) te noemen: de bouwnummers en/of het registergoed.
voorafgaande verkrijging/appartementensplitsing

- 1 De percelen die zijn betrokken in na te melden splitsingen in appartementsrechten zijn door verkoper in eigendom verkregen deels door:
 - a. de inschrijving in register hypotheek 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een november tweeduizend eenentwintig in deel 82483 nummer 165, van een afschrift van een akte van verkoop, koop en levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op een november tweeduizend eenentwintig verleden voor een waarnemer van mr. S.J. Billet, notaris te Eindhoven, zulks mede in verband met de inschrijving van een proces verbaal van bekrachtiging op vier november tweeduizend eenentwintig ingeschreven in register hypotheek 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in deel 82526 nummer 34 verleden op vier november tweeduizend eenentwintig voor een waarnemer van mr. S.J. Billet, notaris te Eindhoven; en
 - b. de inschrijving in register hypotheek 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op * in deel * nummer *, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op * verleden voor *mij, notaris.

**De akte waar onder 1.b naar verwezen wordt, is de akte van levering door Trudo aan BPD.*

- 2 De vorenbedoelde appartementsrechten zijn vervolgens ontstaan bij een akte van splitsing in appartementsrechten, op * verleden voor *mij, notaris, bij afschrift ingeschreven in register hypotheek 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op * in deel * nummer *. Bij voormelde akte van splitsing werd tevens het reglement van splitsing vastgesteld. Gemeld reglement is gebaseerd op het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, zoals vastgesteld bij een akte verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor

mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negentien december tweeduizend zeventien in deel 72212 nummer 160, doch voor zover noodzakelijk/wenselijk is dit modelreglement aangevuld en gewijzigd in voormelde akte van splitsing.

Het is aan koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de te Eindhoven gevestigde vereniging: **Vereniging van Eigenaars The Green te Eindhoven**.

Hij verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van gemelde vereniging van eigenaars uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen der vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.

3. Verkoper staat er voor in dat verkoper thans geen bedragen aan de vereniging van eigenaars schuldig is en verklaart dat het onderhouds-/reservefonds van de vereniging van eigenaars nihil bedraagt.

Aangezien verkoper thans de enige bestuurder van de vereniging is, geldt het vorenstaande als verklaring van het bestuur van de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:122 van het Burgerlijk Wetboek.

publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen besluiten als bedoeld in artikel 2 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken met betrekking tot het registergoed gepubliceerd in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek.

overeenkomsten

1. Verkoper heeft met koper een koopovereenkomst (met eventuele bijbehorende addenda) gesloten met betrekking tot na te melden appartementsrecht*en met indexnummer*s * en * en met bouwnummer*s * en *.

Van deze koopovereenkomst is een kopie aan deze akte gehecht.

2. Koper heeft de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

Aannemingsbedrijf Gebr. van Stiphout B.V., statutair gevestigd te Sint Oedenrode, feitelijk te 5491 DC Sint-Oedenrode, Jan Tinbergenstraat 2, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 16045904, in deze akte ook te noemen: de ondernemer, een aannemingsovereenkomst gesloten inzake de bouw van een woning *en parkeervoorziening.

Van deze aannemingsovereenkomst is een kopie aan deze akte gehecht.

planregistratie

Het plan is geregistreerd bij Woningborg N.V., onder planregistratienummer W-2025-01053-A003, waarvan blijkt uit een afgegeven waarborgcertificaat, aan partijen genoegzaam bekend.

omgevingsvergunning

Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning, benodigd voor de realisatie van het plan, inmiddels is verleend en onherroepelijk is geworden.

LEVERING

Verkoper heeft blijkens de koopovereenkomst aan koper verkocht, en levert op grond daarvan hierbij aan koper, die heeft gekocht en hierbij aanvaardt*, ieder voor de onverdeelde helft:

*index 19

- *1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met loggia en verder toebehoren, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding *-A, appartementsindex 19, uitmakende het tweehonderdacht/tienduizendste (208/10.000e) onverdeeld aandeel in

***index 20**

- *1.** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met loggia en verder toebehoren, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding *-A, appartementsindex 20, uitmakende het eenhonderdeenennegentig/tienduizendste (191/10.000e) onverdeeld aandeel in

***index 21**

- *1.** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met loggia en verder toebehoren, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding *-A, appartementsindex 21, uitmakende het tweehonderddrieënvijftig/tienduizendste (253/10.000e) onverdeeld aandeel in

***index 22**

- *1.** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met loggia en verder toebehoren, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding *-A, appartementsindex 22, uitmakende het tweehonderdelf/tienduizendste (211/10.000e) onverdeeld aandeel in

***index 23**

- *1.** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met loggia, balkon en verder toebehoren, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding *-A, appartementsindex 23, uitmakende het tweehonderdveertig/tienduizendste (240/10.000e) onverdeeld aandeel in

***index 24**

- *1.** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met dakterras en verder toebehoren, gelegen op de derde verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding *-A, appartementsindex 24, uitmakende het tweehonderdachtenvijftig/tienduizendste (258/10.000e) onverdeeld aandeel in

***index 25**

- *1.** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met dakterras en verder toebehoren, gelegen op de derde verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding *-A, appartementsindex 25, uitmakende het tweehonderdachtenvijftig/tienduizendste (258/10.000e) onverdeeld aandeel in

***index 26**

- *1.** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met dakterras en verder toebehoren, gelegen op de derde verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding *-A, appartementsindex 26, uitmakende het tweehonderdachtenzeventig/tienduizendste (278/10.000^e) onverdeeld aandeel in

***index 27**

- *1.** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en verder toebehoren, gelegen op de derde verdieping van het

gebouw, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G
complexaanduiding *-A, appartementsindex 27,
uitmakende het eenhonderdachtenzeventig/tienduizendste (178/10.000^e) onverdeeld
aandeel in

*index 28

*1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning
met balkon en verder toebehoren, gelegen op de derde verdieping van het
gebouw, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G
complexaanduiding *-A, appartementsindex 28,
uitmakende het tweehonderddrieënveertig/tienduizendste (243/10.000^e) onverdeeld
aandeel in

*index 29

*1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning
met loggia en verder toebehoren, gelegen op de derde verdieping van het
gebouw, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G
complexaanduiding *-A, appartementsindex 29,
uitmakende het tweehonderdelf/tienduizendste (211/10.000^e) onverdeeld aandeel in
de gemeenschap als omschreven onder 1.;

*index 30

*1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning
met balkon, loggia en verder toebehoren, gelegen op de derde verdieping van
het gebouw, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G
complexaanduiding *-A, appartementsindex 30,
uitmakende het tweehonderdveertig/tienduizendste (240/10.000^e) onverdeeld aandeel
in de gemeenschap als omschreven onder 1.;

*index 43

*1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning
met loggia en verder toebehoren, gelegen op de zevende verdieping van het
gebouw, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G
complexaanduiding *-A, appartementsindex 43,
uitmakende het tweehonderdachtennegentig/tienduizendste (298/10.000^e) onverdeeld
aandeel in

*index 44

*1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning
met loggia en verder toebehoren, gelegen op de zevende verdieping van het
gebouw, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G
complexaanduiding *-A, appartementsindex 44,
uitmakende het tweehonderdachtennegentig/tienduizendste (298/10.000^e) onverdeeld
aandeel in

*index 45

*1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning
met loggia en verder toebehoren, gelegen op de achtste verdieping van het
gebouw, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G
complexaanduiding *-A, appartementsindex 45,
uitmakende het tweehonderdachtennegentig/eenduizendste (298/1.000^e) onverdeeld
aandeel in

*index 46

*1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning
met loggia en verder toebehoren, gelegen op de achtste verdieping van het
gebouw, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G
complexaanduiding *-A, appartementsindex 46,

uitmakende het tweehonderdachtennegentig/tienduizendste (298/10.000e) onverdeeld aandeel in

***einde sub-keuzes indices**

de gemeenschap, bestaande uit de percelen grond, gelegen nabij de Edisonstraat en Marconilaan te Eindhoven, waarop nieuwbouw wordt beoogd die zal vormen het appartementencomplex 'The Green', zijnde een complex (onder meer) bestaande uit woningen, gelegen op de begane grond en eerste tot en met achtste verdieping met een dakterras op de vierde verdieping, en een commerciële ruimte, parkeerplaatsen en een collectieve fietsenstalling, gelegen op de begane grond, welke percelen thans kadastraal bekend zijn als gemeente Woensel sectie G nummers **2593, 3315, 3316, 3600, 3816, 3817 en 3818**, respectievelijk groot eenhonderdzesennegentig vierkante meter (196 m²), tweehonderdachtenvijftig vierkante meter (258 m²), eenhonderdttwintig vierkante meter (120 m²), eenhonderdeenenvijftig vierkante meter (151 m²), eenhonderdzevenenveertig vierkante meter (147 m²), eenhonderdtweënvijftig vierkante meter (152 m²) en eenhonderddrieënvijftig vierkante meter (153 m²);

***keuzeblok: met parkeerplaats**

2. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats met toebehoren, gelegen op het binnenterrein (niveau maaiveld) van het gebouw, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G complexaanduiding *-A, appartementsindex *, uitmakende het vijftien/tienduizendste (15/10.000e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap als omschreven onder 1.;**

***einde keuzeblok: met parkeerplaats**

hierna ***tezamen** ook te noemen: het verkochte, door koper te gebruiken als **woning met bergruimte *en parkeervoorziening** na realisatie van het gebouw, mede in opdracht van koper op basis van voormelde aannemingsovereenkomst.

Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om de nieuwe percelen 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.

KOOPPRIJS, BETALING

Blijkens de koopovereenkomst bedraagt de door koper aan verkoper verschuldigde totale koopsom *, inclusief omzetbelasting, omvattende de koopsom en eventuele vergoeding daarover, zoals opgenomen in de koopovereenkomst, welke totale koopsom door koper is voldaan door storting op een rekening van mij, notaris.

Daarnaast is - voor zover per heden verschuldigd - door koper voldaan door storting op een rekening van mij, notaris, bij wijze van verhoging van de koopsom, de vervallen - en door verkoper reeds aan de ondernemer voldane - termijnen van de aanneemsom, inclusief omzetbelasting alsmede verschuldigde rente over de koopsom en/of aanneemsom van het verkochte.

Verkoper verleent koper kwitantie voor deze betaling.

De (overige) termijnen van de aanneemsom worden verschuldigd naarmate de bouw vordert op basis van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst.

Betaling van het blijktens de door mij, notaris, te dezen opgestelde nota van afrekening aan verkoper of aan diens op de nota van afrekening vermelde crediteur(en) toekomende, zal eerst plaatsvinden zodra mij, notaris, is gebleken dat de onderhavige overdracht is geschied zonder inschrijvingen in de openbare registers die bij het verlijden van deze akte niet bekend waren.

Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen heden en het moment van betaling, één of enkele werkdagen verstrijken. Het door koper gestorte

bedrag houd ik, notaris, voor koper respectievelijk diens hypothecaire financier tot het moment waarop mij, notaris, uit onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied overeenkomstig het hiervoor bepaalde. Daarna houd ik, notaris, het gestorte bedrag voor verkoper voor zover de gelden blijken de door mij, notaris, te dezen opgestelde nota van afrekening niet aan anderen toekomen.

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover te dezen van belang, gesloten onder de volgende bepalingen:

BEPALINGEN

kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van **verkoper**.
2. Verkoper verklaart dat hij ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
3. Het verkochte kwalificeert als bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968, aangezien het verkochte onbebouwde grond betreft die is bestemd om te worden bebouwd met één of meer gebouwen, dan wel als een in aanbouw zijnde onroerende zaak waarvan de eerste ingebruikneming nog niet heeft plaatsgevonden. De levering van het verkochte is daarom op grond van artikel 11, lid 1, letter a, ten eerste, van de Wet op de omzetbelasting 1968 van rechtswege aan de heffing van omzetbelasting onderworpen.
4. Verkoper staat er voor in dat het verkochte voor de levering niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Ter zake van de verkrijging van het verkochte door koper doet koper hierbij een beroep op de vrijstelling overdrachtsbelasting van artikel 15, lid 1, aanhef en letter a, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Het bepaalde in artikel 15, lid 4, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is niet van toepassing. Mitsdien is ter zake van de verkrijging van het verkochte geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper verklaart bevoegd te zijn tot verkoop en levering van het verkochte.
2. Verkoper is verplicht aan de koper (de gerechtigdheid tot) het verkochte te leveren vrij van huur, pandrechten, hypotheek, beslagen en van inschrijving daarvan, vrij van andere bijzondere lasten en beperkingen dan die welke de koper nadrukkelijk heeft aanvaard.
3. De levering en aanvaarding van het verkochte vindt thans plaats in de huidige staat conform het bepaalde in de koopovereenkomst.

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico, aanspraken

Artikel 3

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte, met inachtneming van het in de aannemingsovereenkomst bepaalde.
2. Het verkochte komt voor risico van koper vanaf de ondertekening van deze akte, onverminderd hetgeen is bepaald in de aannemingsovereenkomst met de daarop toepasselijke (algemene) voorwaarden.
3. De baten en lasten van het verkochte komen vanaf heden voor risico van koper.

grootte

Artikel 4

1. Verschil tussen de werkelijke en de blijken de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van de in de splitsing betrokken grond (genoemd in de overwegingen) geeft geen van Partijen enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
2. Verschil tussen de werkelijke en de blijken de tekening(en) zoals opgenomen in de verkoopstukken van het Project aangegeven maat en/of grootte van het Project en/of

het verkochte zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Milieu

Artikel 5

Verkoper verklaart in aansluiting op het bepaalde in de koopovereenkomst:

1. De bodem zal bij de feitelijke oplevering geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.
2. Het is hem niet bekend dat in de bijbehorende grond van het verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septic-tanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn.
3. Voor zover verkoper redelijkerwijs bekend moet zijn geweest, verklaart verkoper dat ten aanzien van het verkochte naar het oordeel van daartoe bevoegde instanties in de zin van artikel 19.9a Omgevingswet geen:
 - (i) redelijk vermoeden van toevalsvondsten van verontreiniging op of in de bodem bestaat, en
 - (ii) onmiddellijk tijdelijke beschermingsmaatregelen noodzakelijk zijn om onaanvaardbare risico's voor de gezondheid als gevolg van directe of indirecte blootstelling aan verontreiniging op of in de bodem te voorkomen of te beperken.
4. Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen publiekrechtelijke beperkingen voor de bodem zoals nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.

aanvaarding koper

Artikel 6

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in de koopovereenkomst en de aan de koopovereenkomst gehechte en door partijen ondertekende bijlagen. Met name wordt nog verwezen naar de koopovereenkomst, waarin woordelijk staat vermeld:

“ 6.6 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. 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.”

BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN/OF BIJZONDERE BEDINGEN

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

“1. Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt - voor zover deze niet inmiddels zijn vervallen - voor de hiervoor gemelde percelen kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G nummers 2593, 3315 en 3316 verwezen naar:

A. gemelde titel van aankomst (82483/165), waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

“Voor bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten (ook die bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht) en/of andere bijzondere lasten en/of beperkingen ten aanzien van het Verkochte, wordt te dezen verwezen naar hetgeen is vermeld in

(i) de Aankomsttitel (deel 1537 nummer 157) waarin het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

“Voor bestaande erfdienstbaarheden wordt ten deze verwezen naar na te melden titel van aankomst, in welke akte het navolgende is bepaald: “Met betrekking tot bestaande erfdienstbaarheden wordt ten deze verwezen naar de hierna te melden titel van aankomst” (zijnde een akte van scheiding en deling, op twaalf maart negentienhonderd acht en dertig verleden voor P.J. Daverveldt, destijds notaris te Eindhoven, per afschrift overgeschreven ten hypoteekkantore te Eindhoven op negen januari negentienhonderd negen en dertig in deel 1038 nummer 150) “alsmede “naar : a. een akte van transport, op tien februari negentienhonderd zeven en veertig verleden voor P.J. Daverveldt, destijds notaris te Eindhoven, overgeschreven ten hypoteekkantore te Eindhoven op negentien maart daarna in deel 1135 nummer 66, in welke akte onder meer het navolgende is bepaald: “”De gang gelegen “”langs den oostelijken gevelmuur van het hierbij overgedragen pand Marconilaan 32 op de bestaande breedte en ter diepte van ongeveer veertien meter, deel uitmakende van het hierbij overgedragen kadastrale perceel gemeente Woensel sectie G nummer 2036 en aansluitende op de niet onder de verkoop begrepen gang gelegen achter de tuinen met bergplaatsen van de panden Edisonstraat 146 tot en met 156, deel uitmakende van het perceel Gemeente Woensel sectie G nummer 2035 wordt ten behoeve van de kadastrale percelen gemeente Woensel sectie G nummers 1995, 2035 en 1994 belast met de erfdienstbaarheid van voetpad, omvattend de bevoegdheid om daarvan met fiets en kruiwagen gebruik te maken van en naar de Marconilaan, zulks op de bestaande voet en wijze. Overigens worden bestaande toestanden in strijd met het Burenrecht of daar stellende een erfdienstbaarheid betreffende het hierbij overgedragen kadastrale perceel gemeente Woensel sectie G nummer 2036 enerzijds en de kadastrale percelen gemeente Woensel sectie G nummers 1995, 1994 en 2035 anderzijds uitdrukkelijk gehandhaafd en voorzoveel mogelijk als zakelijke rechten van erfdienstbaarheid gevestigd over en weer ten behoeve en ten laste van die percelen”,

b. een akte van transport, op negen september negentienhonderd negen en vijftig verleden voor mij, notaris, overgeschreven ten hypoteekkantore te Eindhoven diezelfde dag in deel 1432 nummer 74, bij welke akte – in aansluiting in de hiervoor sub a omschreven erfdienstbaarheid –onder meer ten laste van het bij deze overgedragen gedeelte van gemeld perceel gemeente Woensel sectie G nummer 1995, is gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid van voetpad – met de bevoegdheid om daarvan met fiets en kruiwagen gebruik te maken – uit te oefenen op de bestaande voet en wijze over de gang gelegen achter de panden Marconilaan nummers 30A en 30B. In aansluiting op vorengemelde erfdienstbaarheden van voetpad wordt bij deze ten behoeve van het bij deze overgedragen- en ten laste van het aan de verkoper in eigendom verblijvend gedeelte van gemeld perceel gemeente Woensel sectie G nummer 1995 gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid van voetpad – met bevoegdheid om daarvan met fiets en kruiwagen gebruik te maken – uit te oefenen op de thans bestaande voet en wijze over de gang gelegen achter het pand Marconilaan 30B.”

(ii) de Aankomsttitel (deel 9688 nummer 51) waarin het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

“OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN KWALITATIEVE - BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN.

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van levering op vijf juli negentienhonderd twee en zeventig verleden voor een plaatsvervanger van J.A.

Govers, destijds notaris te Eindhoven, overgeschreven ten hypotheekkantore te Eindhoven diezelfde dag in deel 1542 nummer 88, in welke akte onder meer letterlijk staat: "B blijkens het bepaalde in een akte van transport op dertig mei negentienhonderd zestig voor genoemde Notaris Govers verleden en overgeschreven ten hypotheekkantore te Eindhoven op diezelfde dag in deel 1458 nummer 141 is de muur tussen het bij deze verkochte pand en het belendende pand Marconilaan 30A een gemene muur in de zin van artikel 681 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Met betrekking tot bestaande erfdienstbaarheden wordt ten deze speciaal verwezen naar de hierna te melden titel van aankomst, alsmede naar:

a. Een akte van transport, op tien februari negentienhonderd zeven en veertig verleden voor P.J. Daverveldt, destijds Notaris te Eindhoven, overgeschreven ten hypotheekkantore te Eindhoven op 19 maart daarna in deel 1135 nummer 66, in welke akte onder meer het navolgende is bepaald:

Article 1. De gang geleden langs den oostelijken gevelmuur van het hierbij overgedragen pand Marconilaan 32 op de bestaande breedte en ten diepte ongeveer veertien meter, deel uitmakende van het hierbij overgedragen kadastrale perceel Gemeente Woensel, sectie G nummer 2036 en aansluitende op de niet onder de verkoop begrepen gang gelegen achter de tuinen met bergplaatsen van de panden Edisonstraat 146 tot en met 156, deel uitmakende van het perceel gemeente Woensel sectie G nummer 2035 wordt ten behoeve van de kadastrale percelen gemeente Woensel sectie G nummer 1995, 2035 en 1994 belast met de erfdienstbaarheid van voetpad, omvattende de bevoegdheid om daarvan met fiets en kruiwagen gebruik te maken van en naar de Marconilaan, zulks op de bestaande voet en wijze. Overigens worden bestaande toestanden in strijd met het Burenrecht of daar stellende een erfdienstbaarheid betreffende het hierbij overgedragen kadastrale perceel gemeente Woensel, sectie G nummer 2036 enerzijds en de kadastrale percelen gemeente Woensel sectie G nummers 1995, 1994 en 2035 anderzijds uitdrukkelijk gehandhaafd en voorzoveel mogelijk als zakelijke rechten van erfdienstbaarheid gevestigd over en weder ten behoeve en ten laste van die percelen.”;

Article 2. Zijnde de in bovenvermelde aanhaling gemelde nummers 2036, 1995 en 1994 thans respectievelijk de nummers 2623, 3072 en 3073 en 2593 en 2594;

b. Een akte van transport op negen september negentienhonderd negen en vijftig voor genoemde Notaris Govers verleden en overgeschreven ten hypotheekkantore te Eindhoven op diezelfde dag in deel 1432 nummer 74, bij welke akte – in aansluiting op de hiervoor sub a, omschreven erfdienstbaarheid van voetpad – ten laste van het tegenwoordige kadastrale perceel Gemeente Woensel, sectie G nummer 3073 en ten behoeve van het perceel gemeente Woensel, sectie G nummer 3072 is gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid van voetpad- met de bevoegdheid om daarvan met fiets en kruiwagen gebruik te maken – uit te oefenen op de bestaande voet en wijze over de gang gelegen achter de panden Marconilaan 30A en 30B;

Article 3. en bij welke akte voorts is bepaald dat bestaande toestanden in strijd met het burenrecht tussen de tegenwoordige kadastrale percelen Gemeente Woensel, sectie G nummers 3072 en 3073 blijven gehandhaafd en voorzoveel nodig en mogelijk over en weder als daartoe strekkende erfdienstbaarheid zijn gevestigd en aangenomen;

c. Voormelde op dertig mei negentienhonderd zestig voor genoemde Notaris Govers verleden akte van transport, bij welke akte – in aansluiting op de hiervoor sub a. en b. vermelde erfdienstbaarheden van voetpad – ten behoeve van het bij die akte overgedragen gedeelte van het tegenwoordige kadastrale perceel

Gemeente Woensel, sectie G nummer 3073 (pand Marconilaan 30A) en ten laste van het hierbij verkochte is gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid van voetpad- met bevoegdheid om daarvan met fiets kruitwagen gebruik te maken - uit te oefenen op de bestaande voet en wijze over de gang, gelegen achter het pand Marconilaan 30B en bij welke akte voorts is bepaald dat eventuele toestanden in strijd met het burendrecht, bestaande tussen het bij deze verkochte en het bij gemelde akte overgedragen perceelsgedeelte (zijnde het pand Marconilaan 30A) uitdrukkelijk worden gehandhaafd en voorzoveel nodig en mogelijk over en weer als daartoe strekkende erfdienstbaarheid zijn gevestigd en aangenomen."

- B. een akte van vastlegging kwalitatieve verplichtingen op twaalf juni tweeduizend vierentwintig verleden voor mij, notaris, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheek 4 op twaalf juni tweeduizend vierentwintig in deel 88896 nummer 189, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"BEDING MET KWALITATIEVE WERKING

Partijen zijn in voormelde overeenkomst ten aanzien van de Percelen BPD de navolgende bepalingen en kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek woordelijk overeengekomen:

"Artikel 1. Definities, interpretatie en bijlagen

- 1.1 In deze Overeenkomst hebben onderstaande met beginhoofdletter(s) aangeduide begrippen de betekenis die daarachter staat vermeld. Definities kunnen, zonder verlies van de inhoudelijke betekenis, in enkelvoud of meervoud worden gebruikt:

Aanvangshuurprijs: De Huurprijs bij start van de huurovereenkomst van een Woning;

Artikel Een artikel van deze Overeenkomst;

Beheerkostenneutraal Het inrichtingsniveau van het Bouwplan komt overeen met het inrichtingsniveau, zoals aangegeven in het Handboek Openbare Ruimte, te vinden op www.eindhoven.nl. Dientengevolge komen ook de beheerkosten overeen en is er sprake van een beheerkostenneutraal ontwerp;

Beheertoets Toets van het Inrichtingsplan door de Gemeente op technische- en financiële beheersbaarheid van het plan op basis van dan vigerende beheerkaders, waaronder:

- Handboek Openbare Ruimte;
- Handboek Toegankelijkheid;
- Beheerkader Openbare Ruimte;
- Standaarddetails Gemeente Eindhoven;
- Kaders inzake Afvalcontainers;

Bij de beheertoets worden de uitgangspunten gehanteerd die staan vervat in de Uitvoerings-instructie Inrichten openbare ruimte door Projectontwikkelaars

Bijlage 8.

Bijdrage Bovenwijkse voorzieningen Bijdrage zoals berekend ingevolge Artikel 9.7 e.v.;

Bouwplan De omvang en samenstelling van de binnen het Exploitatiegebied te realiseren bebouwing;

Bouwrijp maken Het aanleggen van de bovengrondse infrastructuur met als doel de beoogde bestemming te realiseren, waaronder slopen van de aanwezige opstallen c.q. obstakels en opstanden, zowel boven als tot 2 (twee) meter in de grond, die de bouw belemmeren, het onderzoeken van de grond op bodemverontreiniging en de aanwezigheid van explosieven, en het

uitvoeren van saneringswerkzaamheden zodanig, dat de grond in milieukundig opzicht geschikt is voor de beoogde functie en het uitvoeren van al die werkzaamheden, alsmede het aansluiten op de benodigde nutsvoorzieningen (kabels, leidingen en rioleringen onder de grond), waardoor de grond beantwoordt aan het begrip "bouwterrein" als bedoeld in artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968;

Bovenwijkse voorzieningen Voorzieningen die niet enkel aan één exploitatiegebied toe te schrijven zijn;

DO Bouwplan Het definitief ontwerp van het Bouwplan, zoals omschreven in artikel 52 lid 2 SR 1997, op basis van het VO Bouwplan;

DOSP Het definitief ontwerp stedenbouwkundig plan (DOSP) betreft een nadere detaillering van het VOSP. Het DOSP bevat een toelichting en een kaart, bestaande uit de onderdelen zoals omschreven in **Bijlage 2**;

Eindgebruiker Natuurlijk persoon die een Woning van de Exploitant koopt en aan wie de Woning in eigendom gaat toebehoren;

Exploitant BPD Ontwikkeling B.V.;

Exploitatiegebied Het gebied als aangegeven op **Bijlage 3**;

Exploitatieplan Exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro;

Gemeente De gemeente Eindhoven;

Huurprijs De maximale prijs die de huurder betaalt voor het gehuurde gebaseerd op het aantal punten dat het gehuurde toegerekend krijgt op grond van het Woningwaarderingstelsel (WWS) zoals geregeld in het Besluit huurprijzen woonruimte alsmede alle Beleidsboeken en voorschriften van de Huurcommissie, exclusief servicekosten met dien verstande dat in rekening gebrachte servicekosten nimmer hoger zijn dan het maximum aan servicekosten berekend aan de hand van dienaangaande Beleidsboeken en voorschriften van de Huurcommissie;

Inrichtingsplan Openbare Ruimte Verdere uitwerking van de inrichting van de Openbare Ruimte op basis van het DOSP. Op dit ontwerp staat minimaal aangegeven:

- exacte locatie, soort en merk verkeers- en straatmeubilair;
- materialisering Openbare Ruimte;
- markering en bebording;
- locatie inritten;
- locatie parkeerplaatsen;
- locatie / type afvalinzameling;
- in te passen elementen (groen, gebouwen) inclusief maatvoering, locatie en hoogtemaatvoering;
- verlichtingsplan;
- verkeerssignalisatie;
- bomen (locatie en soort);
- locatie straatmeubilair;
- -groeninrichting (locatie en soort);
- verkeersdrempels;
- exacte locatie verdeelkasten nutsbedrijven (telefoon, electra, televisie etc.);
- werkgrenzen;

Het Inrichtingsplan Openbare Ruimte voldoet aan specifieke kaders voor wat betreft beheer en planexploitatie.

Schaal 1:500;

Dwarsprofielen 1:100

De Beheertoets maakt deel uit van het Inrichtingsplan Openbare Ruimte;
Kennisgeving Een schriftelijke kennisgeving als omschreven in 23;
Middeldure koop Koop van € 230.000 tot € 390.000,- VON op basis van de Regionale Begrippenlijst Wonen, Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven, geldig 1 januari 2024 tot 1 januari 2025 (**Bijlage 10**). De maximale VON-prijs mag jaarlijks door de Exploitant worden geïndexeerd met ingang van 1 januari na sluiten Overeenkomst:

- De jaarlijkse indexering vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS);
- De gewijzigde VON-prijs wordt berekend volgens de formule: de op de datum van aanpassing geldende VON-prijs zal worden vermenigvuldigd met een factor, welke wordt verkregen door het voorlopige prijsindexcijfer van de maand oktober van het jaar voor de aanpassing te delen door het voorlopige prijsindexcijfer van de maand oktober van het jaar daar weer aan voorafgaand;
- De VON-prijs zal niet gewijzigd worden indien de aanpassing leidt tot een lagere VON-prijs dan de laatstgeldende, doch in dat geval blijft die laatstgeldende VON-prijs ongewijzigd, totdat een volgende indexering wel tot een verhoging van de laatstgeldende VON-prijs leidt;
- Indien op het moment van oplevering van de desbetreffende woningen de maximale prijzen voor Middeldure koop in de Regionale Begrippenlijst Wonen, Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven zijn verhoogd tot boven de tot dan toe geïndexeerde VON- prijs, wordt de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven gevolgd. Indien met de Exploitant een differentiatie in VON-prijzen is afgesproken worden deze naar rato van de verhoging van de maximum prijzen van de de Regionale Begrippenlijst Wonen, Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven, verhoogd. Indien op het moment van oplevering van de desbetreffende woningen de VON-prijzen in de de Regionale Begrippenlijst Wonen, Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven zijn verlaagd tot onder de tot dan toe geïndexeerde VON-prijs, vindt geen bijstelling naar beneden plaats;

Middeldure huur Huurprijs vanaf EUR 879,66 tot EUR 1.123,13. De maximale Huurprijs mag vanaf 1 januari 2025 jaarlijks worden geïndexeerd conform het hierna bepaalde:

- De jaarlijkse indexering vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS);
- De gewijzigde Huurprijs wordt berekend volgens de formule: de op de datum van aanpassing geldende Huurprijs zal worden vermenigvuldigd met een factor, welke wordt verkregen door het voorlopige prijsindexcijfer van de maand oktober van het jaar voor de aanpassing te delen door het voorlopige prijsindexcijfer van de maand oktober van het jaar daar weer aan voorafgaand;
- De Huurprijs zal niet gewijzigd worden indien de aanpassing leidt tot een lagere Huurprijs dan de laatstgeldende, doch in dat geval blijft die laatstgeldende Huurprijs ongewijzigd, totdat een volgende indexering wel tot een verhoging van de laatstgeldende Huurprijs leidt;

Middendure huurwoning Woning die wordt ingezet voor Middendure huur;
Middendu(u)r(e) Middendure huur en/of Middeldure koop;
m² Vierkante meter terreinoppervlak;
m² BVO Optelsom van de bruto vloeroppervlakte van:
a. een gebouw én
b. overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw én
c. niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte van een gebouw
gemeten op basis van NEN 2580, meest recente versie;
Onherroepelijk Onaantastbaar en niet meer vatbaar voor bezwaar of
beroep;
Ontwerp Meest recente ontwerp voor het Bouwplan waar Partijen
overeenstemming over hebben, achtereenvolgens onder meer
(stedenbouwkundig) schetsontwerp, VOSP, DOSP, VO(+) Bouwplan, DO
Bouwplan, bestek;
Openbare Ruimte De toekomstige openbare ruimte;
Opstalontwikkeling De ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan binnen
het Exploitatiegebied;
Overeenkomst Deze anterieure overeenkomst tussen de Gemeente en de
Exploitant;
Partij Gemeente of Exploitant;
Partijen Gemeente en Exploitant;
Plandocument Een document genoemd in Artikel 3;
Planningschema De planning van het Project (**Bijlage 4**) als omschreven in
Artikel 4;
Planologische maatregel Bestemmingsplanherziening ex artikel 3.1 Wro
die de beoogde herontwikkeling van het Exploitatiegebied mogelijk moet
maken;
Project De herontwikkeling van het Exploitatiegebied bestaande uit de
Opstalontwikkeling en het Bouw- en Woonrijp maken;
Sociale huur Huurprijs tot EUR 879,66 op basis van Regionale
Begrippenlijst Wonen, Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven, geldig 1
januari 2024 tot 1 januari 2025 (**Bijlage 10**). De prijzen worden jaarlijks
bepaald door het ministerie van BZK;
Sociale huurwoning Woning die wordt ingezet voor Sociale huur;
Vigerend Planologisch regime Planologisch regime dat geldt ten tijde van
het sluiten van de Overeenkomst;
VO Bouwplan Het voorlopig ontwerp van het bouwplan, zoals omschreven
in artikel 52 lid 2 SR 1997, op basis van het VOSP;
VON-prijs Een prijs is Vrij op Naam (VON) als een aantal voor de overdracht
van een Woning noodzakelijke bijkomende kosten (overdrachtsbelasting of
omzetbelasting en notariskosten) inbegrepen zitten bij de prijs;
VOSP Het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan zoals in **Bijlage 1** is
opgenomen;
Woning Een zelfstandig verblijfsobject met een woonfunctie;
Woonrijp maken Inrichten van de Openbare Ruimte c.a. binnen het
Exploitatiegebied, omvattende de aanleg van definitieve onder- en
bovengrondse infrastructuur, waaronder wegen en de fundering daarvan,
pleinen, trottoirs, openbaar groen inclusief groencompensatie,
straatmeubilair en straatvoorzieningen. Afhankelijk van de uitvoeringsperiode
wordt hetzij gelijktijdig of het eerstvolgende plantseizoen de
groenvoorzieningen aangelegd."

Enzovoorts.

“Artikel 11. Woningbouwcategorieën

- 11.1 De Exploitant is verplicht om de volgende aantallen ten aanzien van woningbouwcategorieën in acht te nemen bij de ontwikkeling en realisatie van het Project:
Maximaal 48 woningen, waarvan:
- minimaal 10 Sociale huurwoningen;
 - minimaal 16 Middeldure huurwoningen;
 - minimaal 8 Middeldure koopwoningen;
- 11.2 Zodra het publiekrechtelijk mogelijk is, wordt woningbouwcategorie Sociale huur, Middeldure huur en Sociale koop en Middeldure koop als zodanig ook opgenomen in het op het Bouwplan van toepassing zijnde bestemmingsplan c.q. omgevingsplan en/of andere publiekrechtelijke regelingen. De Exploitant erkent dat de Gemeente hiertoe gerechtigd is en stemt hiermee op voorhand in.
- 11.3 Partijen kunnen uiterlijk tot en met het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit van het Bouwplan de in lid 1 genoemde aantallen wijzigen, met wederzijds goedvinden en zolang de wijziging in overeenstemming is met de Planologische maatregel.

Artikel 12. Bijzondere bepalingen in geval van Middeldure koopwoningen

- 12.1 De Exploitant mag de Middeldure koopwoningen niet “per opbod” verkopen aan de Eindgebruiker(s). De Exploitant dient de Middeldure koopwoningen maximaal voor een (voorafgaand aan de (ver)koop) vastgestelde VON-prijs rechtstreeks te verkopen en te leveren aan de Eindgebruiker(s).
- 12.2 De Exploitant garandeert aan de Gemeente dat het hierna in Artikel 12.3 bepaalde woordelijk in de koopovereenkomsten tussen de Exploitant en de Eindgebruiker(s) én de daarop volgende akte(n) van levering wordt opgenomen.
- 12.3 Zelfbewoningsplicht
1. De Eindgebruiker verplicht zich om de Middeldure koopwoning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen. De Eindgebruiker verplicht zich om de Middeldure koopwoning niet aan (een) derde(n) te zullen vervreemden. De Eindgebruiker is niet bevoegd om de Middeldure koopwoning geheel of gedeeltelijk te verhuren. Het bepaalde in dit lid geldt, behoudens het hierna in dit artikel in de leden 2, 3, 4 en 5 bepaalde.
 2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op voet van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. executoriale verkoop;
 - c. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in de leden 4 en 5 van dit Artikel.
 3. Het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel vervalt nadat de Eindgebruiker de Woning gedurende drie achtereenvolgende jaren na de gereedmelding van de bouwwerkzaamheden van de Middeldure koopwoning (als bedoeld in het Bouwbesluit) zelf heeft gebruikt.
 4. De Gemeente zal schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel in geval dat de Eindgebruiker ten genoegen van de Gemeente aantoont:

- a. verandering van werkring van de Eindgebruiker op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van de Eindgebruiker of diens partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk, geregistreerd partnerschap of het notarieel geregistreerde samenlevingsverband van de Eindgebruiker door echtscheiding dan wel beëindiging;
 - d. verhuizing indien dit noodzakelijk is in verband met de gezondheid van de Eindgebruiker of een van zijn gezinsleden.
5. De Gemeente kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit Artikel in geval van andere redenen dan hiervoor in lid 4 genoemd zijn. Aan deze schriftelijke ontheffing kunnen nadere voorwaarden door de Gemeente worden gesteld.
6. Wanneer de Eindgebruiker misbruik maakt van het bepaalde in lid 4 van dit Artikel, waaronder mede begrepen het opgeven en/of schetsen van onjuiste feiten en/of omstandigheden, verbeurt de Eindgebruiker een niet voor matiging vatbare contractuele boete aan de Gemeente ter hoogte van 15% (vijftien procent) van de bij doorverkoop van de Middeldure koopwoning gerealiseerde koopprijs.
7. Bij het niet nakomen van de verplichting als bedoeld in lid 1 van dit Artikel, is de Eindgebruiker aan de Gemeente onverwijld en zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter, een éénmalige boete verschuldigd ter hoogte van EUR 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) en een boete ter hoogte van EUR 100,- (zegge: honderd euro) per dag dat de Eindgebruiker niet aan de verplichting als bedoeld in lid 1 van dit Artikel heeft voldaan, onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding en/of, in geval van herstelbare niet-nakoming, alsnog nakoming te vorderen.
- 12.4 Ter controle van nakoming door de Exploitant van het bepaalde in Artikel 12.1 en Artikel 12.2 zal de Exploitant voorafgaand aan de juridische levering aan de Eindgebruikers de concept-leveringsakten aan de Gemeente overleggen.
- 12.5 Bij overtreding van één van de hiervoor in Artikel 12.1 en Artikel 12.2 opgenomen verplichtingen is de Exploitant, zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter, een éénmalige direct opeisbare boete van EUR 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) per overtreding per Woning verschuldigd aan de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente om alsnog nakoming en aanvullende schadevergoeding te vorderen.
- Bij overtreding van de in Artikel 12.4 opgenomen verplichting is de Exploitant, zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter, een éénmalige direct opeisbare boete van EUR 10.000,- (zegge: tienduizend euro) per Woning verschuldigd aan de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente om alsnog nakoming en aanvullende schadevergoeding te vorderen.
- 12.6 Ter bevordering van de doorstroming van bewoners van Sociale huurwoningen binnen de woonwijk Woensel-Zuid naar Middeldure koopwoningen en om tegelijkertijd de sociale cohesie van en de binding die bewoners hebben met de woonwijk te kunnen behouden, zal Exploitant bij de eerste toewijzing van de te realiseren Middeldure koopwoningen als criterium hanteren dat geïnteresseerde

woningzoekenden die woonachtig zijn in de postcodegebieden als aangeduid in **Bijlage 11**, voorrang krijgen op andere woningzoekenden. Exploitant zal geïnteresseerde woningzoekenden verzoeken om afgifte van een gewaarmerkt uittreksel van de Basisregistratie Personen (BRP) van de Gemeente, ter controle van het woonadres van die woningzoekenden.

Artikel 14. Bijzondere bepalingen in geval van Sociale huurwoningen

- 14.1 De Exploitant onderschrijft het maatschappelijke belang dat de Sociale huurwoningen langjarig beschikbaar blijven als Sociale huurwoning. De Exploitant is verplicht om de Sociale huurwoningen gedurende 25 (vijfentwintig) jaar als Sociale huurwoning beschikbaar te houden, alsmede de Sociale huurwoning als zodanig te (doen) verhuren gedurende deze periode.
Het is de Exploitant derhalve niet toegestaan de (ondergrond van de) Sociale huurwoningen individueel te vervreemden dan wel te verhuren boven de maximale huurprijs voor Sociale huurwoningen, een en ander zoals omschreven in de Definitie van Sociale huurwoning.
- 14.2 De termijn van 25 (vijfentwintig) jaar vangt aan op de dag van de gereedmelding van de bouwwerkzaamheden van de Sociale huurwoning (als bedoeld in het **Bouwbesluit c.q. Besluit bouwwerken leefomgeving**).
- 14.3 Het hiervoor in lid 1 genoemde vervreemdingsverbod geldt niet voor verkoop aan (een) derde(n) of bezwaring met een beperkt genotsrecht ten behoeve van (een) derde(n) die de Woningen als Sociale huurwoning verhuurt, indien en voorzover die derde het bepaalde in dit Artikel en Artikel 16 als verplichting jegens de Gemeente van de Exploitant zal overnemen en voortzetten. De Exploitant is in dat geval verplicht om de Gemeente vooraf toestemming te vragen voor verkoop respectievelijk bezwaring met een beperkt genotsrecht en het concept van de akte van levering respectievelijk de concept akte van vestiging van het beperkte recht te overleggen ter accordering, opdat de Gemeente kan controleren dat het bepaalde in dit Artikel en Artikel 16 hierin is opgenomen.
- 14.4 De Exploitant levert bij oplevering van het Bouwplan een overzicht van de Aanvangshuurprijzen, op verzoek van de Gemeente voorzien van een accountantsverklaring. De programmaleider Wonen van de Gemeente toetst de overzichten (met onderbouwing op verzoek gemeente) aan het bepaalde in deze Overeenkomst, opdat de Gemeente kan afleiden dat gemaakte afspraken worden nageleefd.
- 14.5 Voorts overlegt de Exploitant jaarlijks vóór 1 februari, aan de programmaleider Wonen van de Gemeente, een overzicht van de voor dat betreffende jaar geldende kale Huurprijzen (exclusief parkeerplaats, exclusief servicekosten), op verzoek van de Gemeente voorzien van een accountantsverklaring, die de Gemeente toetst aan het bepaalde in deze Overeenkomst en waaruit de Gemeente kan afleiden dat de gemaakte afspraken worden nageleefd.
- 14.6 Bij overtreding van één van de hiervoor in Artikel 14.1 tot en met Artikel 14.3 opgenomen verplichtingen is de Exploitant, zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter, een éénmalige direct opeisbare boete van EUR 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) per overtreding per verkochte/duurder verhuurde Woning verschuldigd aan

de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente om alsnog nakoming en aanvullende schadevergoeding te vorderen. Bij overtreding van één van de hiervoor in Artikel 14.4 en Artikel 14.5 opgenomen verplichtingen is de Exploitant, zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter, een direct opeisbare boete van EUR 1.000,- (zegge: duizend euro) per Woning per dag(deel) dat de overtreding voortduurt, verschuldigd aan de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente om alsnog nakoming en aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Artikel 15. Bijzondere bepalingen in geval van Middendure huurwoningen

- 15.1 De Exploitant onderschrijft het maatschappelijke belang dat de Middendure huurwoningen langjarig beschikbaar blijven als Middendure huurwoning. De Exploitant is verplicht om de Middendure huurwoningen gedurende 15 (vijftien) jaar als Middendure huurwoning beschikbaar te houden, alsmede de Middendure huurwoning als zodanig te (doen) verhuren gedurende deze periode. Het is de Exploitant derhalve niet toegestaan de (ondergrond van de) Middendure huurwoningen individueel te vervreemden dan wel te verhuren boven de maximale huurprijs voor Middendure huurwoningen, een en ander zoals omschreven in de Definitie van Middendure huurwoning.
- 15.2 De termijn van 15 (vijftien) jaar vangt aan op de dag van de gereedmelding van de bouwwerkzaamheden van de Middendure huurwoning (als bedoeld in het Bouwbesluit c.q. Besluit bouwwerken leefomgeving).
- 15.3 Het hiervoor in lid 1 genoemde vervreemdingsverbod geldt niet voor verkoop aan (een) derde(n) of bezwaring met een beperkt genotsrecht ten behoeve van (een) derde(n) die de Woningen als Middendure huurwoning verhuurt, indien en voorzover die derde het bepaalde in dit Artikel en Artikel 16 als verplichting jegens de Gemeente van de Exploitant zal overnemen en voortzetten. De Exploitant is in dat geval verplicht om de Gemeente vooraf toestemming te vragen voor verkoop respectievelijk bezwaring met een beperkt genotsrecht en het concept van de akte van levering respectievelijk de concept akte van vestiging van het beperkte recht te overleggen ter accordering, opdat de Gemeente kan controleren dat het bepaalde in dit Artikel en Artikel 16 hierin is opgenomen.
- 15.4 De Exploitant levert bij oplevering van het Bouwplan een overzicht van de Aanvangshuurprijzen, op verzoek van de Gemeente voorzien van een accountantsverklaring. De programmaleider Wonen van de Gemeente toetst de overzichten (met onderbouwing op verzoek gemeente) aan het bepaalde in deze Overeenkomst, opdat de Gemeente kan afleiden dat gemaakte afspraken worden nageleefd.
- 15.5 Voorts overlegt de Exploitant jaarlijks vóór 1 februari, aan de programmaleider Wonen van de Gemeente, een overzicht van de voor dat betreffende jaar geldende kale huurprijzen (exclusief parkeerplaats, exclusief servicekosten), op verzoek van de Gemeente voorzien van een accountantsverklaring, die de Gemeente toetst aan het bepaalde in deze Overeenkomst en waaruit de Gemeente kan afleiden dat de gemaakte afspraken worden nageleefd.
- 15.6 Bij overtreding van één van de hiervoor in Artikel 15.1 tot en met Artikel 15.3 opgenomen verplichtingen is de Exploitant, zonder enige

ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter, een éénmalige direct opeisbare boete van EUR 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) per overtreding per verkochte/duurder verhuurde Woning verschuldigd aan de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente om alsnog nakoming en aanvullende schadevergoeding te vorderen. Bij overtreding van één van de hiervoor in Artikel 15.4 en Artikel 15.5 opgenomen verplichtingen is de Exploitant, zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter, een direct opeisbare boete van EUR 1.000,- (zegge: duizend euro) per Woning per dag(deel) dat de overtreding voortduurt, verschuldigd aan de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente om alsnog nakoming en aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Artikel 16. Kwalitatieve verplichting / Kettingbeding

- 16.1 Indien de Exploitant tot vervreemding van de (ondergrond van de) Sociale huurwoningen en/of Middendure huurwoningen overgaat, al of niet zijnde de overdracht van appartementsrechten, of in geval van vestiging van een beperkt genotsrecht, is de Exploitant verplicht, op straffe van een boete als bepaald in Artikel 16.3 van deze Overeenkomst, de verplichtingen en de daarmee samenhangende boetes in de Artikelen 12, 14 en 15 alsmede het bepaalde in dit lid, voor zover mogelijk, als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW bij notariële akte vast te laten leggen en in te laten schrijven in de daartoe bestemde openbare registers. De bepalingen in Artikelen 12, 14 en 15 zullen daarbij woordelijk worden overgenomen in de notariële akte, met dien verstande dat 'de Exploitant' zal worden herschreven tot 'de rechthebbende' respectievelijk 'de beperkt gerechtigde'. De kosten met betrekking tot de vastlegging van deze kwalitatieve verplichting in een notariële akte zijn voor rekening van de Exploitant.
- 16.2 Indien en voor zover de verplichtingen en de daarmee samenhangende boetes als bedoeld in Artikelen 12, 14 en 15 niet kunnen worden aangemerkt als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW, zullen de verplichtingen en de daarmee samenhangende boetes door de Exploitant worden aangemerkt als kettingbeding en als zodanig uitdrukkelijk aanvaard. De Exploitant verplicht zich derhalve, op straffe van een boete als bepaald in Artikel 16.3 van deze Overeenkomst, om de verplichtingen en de daarmee samenhangende boetes, zoals bedoeld in Artikelen 12, 14 en 15, alsmede het bepaalde in dit lid, aan respectievelijk de verkrijger dan wel beperkt gerechtigde op te leggen als verplichtingen jegens de Gemeente, door het bepaalde in de voornoemde Artikelen woordelijk op te nemen in de akte van levering of vestiging, zij het dat 'Exploitant' wordt herschreven naar 'de rechthebbende' respectievelijk 'de beperkt gerechtigde', waarbij de Exploitant namens en ten behoeve van de Gemeente het recht aanvaardt om zich tegenover de verkrijger(s) en elke daaropvolgende verkrijger, alsmede elk(e) beperkt gerechtigde(n) en daaropvolgende beperkt gerechtigde(n) op de voornoemde Artikelen te kunnen beroepen, alsmede elke verkrijger dan wel beperkt gerechtigde zich ertoe verplicht voornoemde Artikelen aan daaropvolgende verkrijgers dan wel daaropvolgende beperkt gerechtigden in de daaropvolgende aktes van levering of vestiging of overeenkomst vast te doen laten leggen ten boeve en ten gunste van de Gemeente welke laatste alsdan

- die rechten aanvaardt jegens deze opvolgende verkrijger(s), en/of beperkt gerechtigde(n), zulks in de zin van een kettingbeding.
- 16.3 Bij overtreding van het bepaalde in lid 1 en lid 2 van dit Artikel is de Exploitant respectievelijk iedere opvolgende rechthebbende en/of beperkt gerechtigde die tot vervreemding dan wel vestiging van een beperkt genotsrecht overgaat, zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter, een éénmalige direct opeisbare boete van EUR 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) per overtreding per Woning verschuldigd aan de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente om alsnog nakoming en aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Artikel 17. Kadastrale registratie

De Exploitant verplicht zich jegens de Gemeente om Artikelen 11, 12, 14, 15 en 16 van deze Overeenkomst in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster ten laste van de gronden gelegen in het Exploitatiegebied binnen zes weken na ondertekening van deze Overeenkomst."

Kwalitatieve verplichting

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden dat mitsdien, voor zover nog nodig, inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zal plaatsvinden, waardoor de verbintenissen in de artikelen 11, 12, 14, 15 en 16 als hiervoor vermeld kwalitatieve werking in de zin van **artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek** zullen verkrijgen.

Kettingbeding

Indien en voor zover de in deze akte genoemde verplichtingen casu quo bepalingen niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, BPD en Gemeente hierbij overeen dat BPD (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake de eigendom van de Percelen BPD) jegens Gemeente verplicht is de betreffende verplichtingen bij overdracht van de percelen BPD (of een gedeelte daarvan) als kettingbeding op te leggen aan opvolgende eigenaar(s) en deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voortvloeiende rechten namens BPD en/of de Gemeente aan te nemen. In verband met dit kettingbeding is BPD (alsmede diens rechtsopvolgers) verplicht om de bepalingen in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen."

De onder 1.B aangehaalde artikelen zijn citaten uit de door de gerechtigde met de gemeente Eindhoven gesloten anterieure overeenkomst. In artikel 13.3 van die anterieure overeenkomst is tevens opgenomen:

- " 13.3 Indien de Exploitant de Sociale huurwoningen ingevolge lid 1 van dit artikel verkoopt aan een in lid 1 genoemde toegelaten instelling, zijn de Artikelen 14, 16 en 17 niet van toepassing."

De gerechtigde beoogt de Sociale huurwoningen als bedoeld in de anterieure overeenkomst, te weten: de appartementsindices 1 tot en met 12, te vervreemden aan **Stichting Trudo**, statutair gevestigd te gemeente Eindhoven, feitelijk te 5617 BD Eindhoven, Torenallee 34, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17024183.

Blijkens een aan deze akte gehechte verklaring van de gemeente Eindhoven de dato * blijkt dat deze stichting kwalificeert als een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 13.3 van de anterieure overeenkomst, zodat bij de (voorgenomen) levering van de genoemde appartementsrechten afstand zal worden gedaan van de uit artikel 14 en (voor zover in samenhang met artikel 14) artikel 16 van de anterieure overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen wat betreft gemelde appartementsrechten.

2. Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt - voor zover deze niet inmiddels zijn vervallen - voor hiervoor gemelde percelen kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G nummers 3600, 3816, 3817 en 3818 naar gemelde titel van aankomst (*/*), waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

**Onderstaande bijzondere bepalingen zullen worden opgenomen in de akte van levering van Trudo aan BPD en derhalve in onderhavige akte moeten worden geciteerd.*

"Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar gemelde titel van aankomst (52548/113), waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

- " Voor bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten (ook die bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht) en/of andere bijzondere lasten en/of beperkingen ten aanzien van het Verkochte, wordt hierbij verwezen naar hetgeen is vermeld in:*
- a. een akte van levering op tien februari negentienhonderdzevenenveertig verleden voor P.J. Daverveldt, destijds notaris te Eindhoven, ingeschreven alsvoor op negentien maart daarna, in deel 1135 nummer 66, waarbij de gang – deel uitmakende van het kadastrale perceel gemeente Woensel, sectie G nummer 2623 (oud nummer 2036) gelegen langs de oostelijke gevelmuur van het pand Marconilaan 32 en aansluitende op de gang gelegen achter de tuinen met bergplaatsen van de panden Edisonstraat nummers 146 tot en met 156 (even nummers) – op de bestaande breedte en ter diepte van ongeveer veertien meter, ten behoeve van de tegenwoordige kadastrale percelen gemeente Woensel, sectie G, nummer 2593, 3315, 3316, 3814, 3815, 3816, 3817, 3818 en 3600 werd belast met de erfdienstbaarheid van voetpad, omvattende de bevoegdheid om daarvan met fiets en kruiwagen gebruik te maken van en naar de Marconilaan, zulks op de bestaande voet en wijze. Voorts werden bij gemelde akte van transport bestaande toestanden in strijd met het burencrecht of daarstellende een erfdienstbaarheid betreffende gemeld kadastraal perceel gemeente Woensel, sectie G nummer 2623 enerzijds en gemelde kadastrale percelen gemeente Woensel, sectie G nummers 2593, 3315, 3316, 3814 tot en met 3818 en 3600 anderzijds, uitdrukkelijk gehandhaafd, gevestigd over en weer ten behoeve en ten laste van die percelen;*
 - b. een akte van transport op drieëntwintig november negentienhonderdvijfenzestig verleden voor notaris Govers destijds te Eindhoven, overgeschreven alsvoor op vierentwintig november daarna, in deel 1699 nummer 65, waarbij mede in aansluiting op de hiervoor sub a gemelde erfdienstbaarheid van voetpad, werd gevestigd en aangenomen over en weder ten behoeve en ten laste van de tegenwoordige kadastrale percelen gemeente Woensel sectie G, nummer 3814 tot en met 3818 enerzijds en 3600 anderzijds de erfdienstbaarheid van voetpad met bevoegdheid om daarvan met fiets en kruiwagen gebruik te maken van en naar de Marconilaan en de Edisonstraat uit te oefenen op de bestaande voet en wijze, door de gang gelegen achter de panden Edisonstraat 146 tot en met 156 (even nummers) en langs de noordelijke zijgevel van het pand Edisonstraat 146. Bij laatstgemelde akte werden voorts eventuele toestanden in strijd met het burencrecht, bestaande tussen de tegenwoordige kadastrale percelen gemeente Woensel sectie G, nummer 3814 tot en met 3818 en 3600 uitdrukkelijk gehandhaafd en voorzoveel mogelijk en nodig over en weder als daartoe strekkende erfdienstbaarheden gevestigd en aangenomen, en werd verder nog bepaald, dat de muur tussen de panden*

Edisonstraat nummer 154 en 156 een gemene muur is in de zin van artikelen 681 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

- c. *De processen-verbaal van inzet en toewijzing, respectievelijk op twaalf december negentienhonderdzevenenzestig voor de toenmalige plaatsvervanger van notaris Govers voornoemd verleden, ingeschreven alsvoor op zesentwintig april negentienhonderdachtenzestig in deel 1808 nummer 120, waarbij werden gevestigd en aangenomen over en weder ten behoeve en ten laste van het bij die akten overgedragen tegenwoordige perceel gemeente Woensel sectie G nummer 3818 (pand Edisonstraat 154) en de kadastrale percelen nummers 3814 tot en met 3817, gelijke erfdienstbaarheden als hiervoor onder b. gemeld en waarin tevens werd bepaald, dat de muur tussen die panden Edisonstraat nummer 152 en 154 een gemene muur is in de zin van de artikelen 681 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.*
- d. *een akte van levering op veertien juni negentienhonderdachtenzestig verleden voor de toenmalige plaatsvervanger van notaris Govers voornoemd, ingeschreven alsvoor op zeventien juni daarna in deel 1816 nummer 29, waarbij werden gevestigd en aangenomen over en weder ten behoeve en ten laste van het bij die akte overgedragen tegenwoordige perceel gemeente Woensel sectie G, nummer 3817 (Edisonstraat 152) en de percelen gemeente Woensel sectie G, nummers 3814, 3815 en 3816 gelijke erfdienstbaarheden als hiervoor onder b. en c. gemeld, en waarin tevens werd bepaald, dat de muur tussen de panden Edisonstraat nummer 152 en 150 een gemene muur is in de zin van artikel 681 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.*
- e. *een akte van levering op negentien juli negentienhonderdachtenzestig verleden voor de toenmalige plaatsvervanger van notaris Govers voornoemd, verleden, ingeschreven alsvoor op diezelfde dag in deel 1820 nummer 87, waarbij werden gevestigd en aangenomen over en weder ten behoeve en ten laste van de bij die akte overgedragen tegenwoordige kadastrale percelen nummer 3814 en 3816 gelijke erfdienstbaarheden als hiervoor onder b., c. en d. gemeld, waarin tevens werd bepaald, dat de muren tussen de panden Edisonstraat 148 en daaraan grenzende panden Edisonstraat 146 en Edisonstraat 150 gemene muren zijn in de zin van de artikelen 681 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.*
- f. *een akte van levering op een juni negentienhonderdzeventig voor notaris Govers voornoemd, verleden, ingeschreven alsvoor op twee juni daarna, in deel 1921 nummer 114, waarbij werd bepaald:*
(begin citaat)
Bij deze worden nog gevestigd en aangenomen over en weder ten behoeve en ten laste van het bij deze verkochte en het aan verkopers in eigendom verblijvende perceel gemeente Woensel, sectie G nummer 3814 (Edisonstraat 146) gelijke erfdienstbaarheden als hiervoor onder B., C. en D. en E. gemeld.
(einde citaat)
- g. *een akte van levering op dertig januari negentienhonderdachtenzeventig verleden voor P.B. van Hussen, destijds notaris te Eindhoven, ingeschreven alsvoor op een februari daarna in deel 5578 nummer 55, waarbij werd bepaald:*
(begin citaat)
Kopers verplicht zich zorg te dragen dat in bovenomschreven onroerend goed geen gelegenheid wordt gegeven voor betaalde liefde.

*Mochten kopers tot verhuren van gemeld onroerend goed overgaan, dan verplichten zij zich in de overeenkomst van verhuur en huur, deze verplichting aan huurder/huurster op te leggen, ook verplichten kopers zich bij verkoop of andere wijze van eigendomsoverdracht van bovenomschreven onroerend goed de hiervoor omschreven verplichting aan koper/koopster op te leggen, alles onder verbeurte van een dadelijk opeisbare boete van achtduizend vijfhonderd gulden.
(einde citaat)”*

Dezelfde bepalingen/bedingen/verplichtingen zijn tevens (al dan niet gedeeltelijk) opgenomen in een andere gemelde titel van aankomst (52548/112) en worden derhalve geacht tevens woordelijk in deze akte te zijn opgenomen.

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt voorts verwezen naar gemelde titel van aankomst (79101/157), waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

*“ Ten aanzien van bestaande erfdienstbaarheden wordt ten deze speciaal verwezen naar een akte van transport op tien februari negentienhonderd zeven en veertig verleden voor P.J. Daverveldt, destijds notaris te Eindhoven, van het afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Eindhoven op negentien maart daarna in deel 1135 nummer 66, waarbij - de gang deel uitmakende van het kadastrale perceel Gemeente Woensel, sectie G, nummer 2623 (oud nummer 2036), gelegen langs de oostelijke gevelmuur van het pand Marconilaan 32 en aansluitende op de gang, gelegen achter de tuinen met bergplaatsen van de panden Edisonstraat nummers 146 tot en met 156 (even nummers) – op de bestaande breedte en ter diepte van ongeveer veertien meter, ten behoeve van de kadastrale percelen Gemeente Woensel sectie G, nummers 3072, 3073, 2035, 2593 en 2594 (welke beide laatste percelen afkomstig zijn uit het oude nummer 1994 dier sectie en Gemeente) werd belast met de erfdienstbaarheid van voetpad, omvattende de bevoegdheid om daarvan met fiets en kruiwagen gebruik te maken van en naar de Marconilaan, zulks op de bestaande voet en wijze.
Voorts werd bij gemelde akte van transport bestaande toestanden in strijd met het burendrecht of daarstellende een erfdienstbaarheid betreffende gemeld kadastraal perceel Gemeente Woensel, sectie G, nummer 2623 (oud nummer 2036) enerzijds en gemelde kadastrale percelen Gemeente Woensel, sectie G, nummers 3072, 3073, 2035, 2593 en 2594 anderszijds, uitdrukkelijk gehandhaafd en voor zoveel mogelijk als zakelijke rechten van erfdienstbaarheid gevestigd over en weder ten behoeve en ten laste van die percelen.*

Mede in aansluiting op de hiervoor vermelde erfdienstbaarheid van voetpad wordt bij deze gevestigd en aangenomen over en weder ten behoeve en ten laste van de bij deze verkochte en de aan verkoper in eigendom verblijvende gedeelten van de kadastrale percelen Gemeente Woensel, sectie G, nummers 2594 en 2035 de erfdienstbaarheid van voetpad- met bevoegdheid om daarvan met fiets en kruiwagen gebruik te maken van en naar de Marconilaan en de Edisonstraat- uit te oefenen op de bestaande voet en wijze door de gang gelegen achter de panden Edisonstraat 146 tot en met 156 (even nummers) en langs de noordelijke zijgevel van het pand Edisonstraat 146.

Eventuele toestanden in strijd met het burendrecht, bestaande tussen de bij deze verkochte en de aan de verkoper in eigendom verblijvende gedeelten van gemelde kadastrale percelen Gemeente Woensel, sectie G, nummers 2594 en 2035, worden gehandhaafd en voor zoveel nodig en mogelijk bij

deze over en weder als daartoe strekkende erfdienstbaarheden gevestigd en aangenomen.

De muur tussen de panden Edisonstraat 154 en 156 is een gemene muur in de zin van de artikelen 681 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.”

3. Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt voor het hiervoor gemelde perceel gemeente Woensel sectie G nummers 2593 verwezen naar een akte van vestiging erfdienstbaarheid op * verleden voor *mij, notaris, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheek 4 op * in deel * nummer *, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

*Bovenstaande informatie en onderstaande tekst zal worden aangevuld op basis van de tekst van de definitieve akte voor de vestiging van de erfdienstbaarheid ten laste van gemeentegrond. De tekst van de erfdienstbaarheid luidt vooralsnog:

“ **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN OVERBOUW**

Partijen hebben op drie mei tweeduizend vierentwintig een anterieure overeenkomst gesloten inzake “Kop Edison”, van welke overeenkomst een kopie aan deze akte is gehecht en welke overeenkomst hierna ook wordt genoemd: de overeenkomst. De overeenkomst houdt (onder meer) verband met de (beoogde) herontwikkeling van de op het heersend erf aanwezige bebouwing, waaronder mede wordt begrepen sloop van de bestaande bebouwing en realisatie van een gebouw bestaande uit meerdere verdiepingen op het heersend erf.

In artikel 7 van de overeenkomst zijn de Gemeente en BPD overeengekomen om met betrekking tot de voormelde registergoederen een **erfdienstbaarheid te vestigen** als volgt:

ten behoeve van het heersend erf (kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G nummer 2593) en ten laste van een gedeelte van het dienend erf (kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G nummer 4742) de **erfdienstbaarheid** van overbouw krachtens welke de eigenaar van het heersend erf bevoegd zal zijn om op minimaal twee meter en zestig centimeter (2,60 m) boven het maaiveld van bedoeld gedeelte van het dienend erf te (over)bouwen als onderdeel van het op (onder meer) het heersend erf te realiseren gebouw, een en ander zoals indicatief blijkt uit een aan deze akte te hechten situatietekening.

Van het gedeelte van het dienend erf waarop deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd, blijkt uit de grijze arcering op de aan deze akte gehechte en met deze akte mee in te schrijven situatietekening met kenmerk GRB-20240066.

Ten aanzien van deze erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen:

1. Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd. De erfdienstbaarheid kan enkel worden gewijzigd, dan wel beëindigd, op grond van de in de wet bepaalde gevallen.
2. De eigenaar van het heersend erf is een eenmalige retributie verschuldigd ad **ZESDUIZEND VIJFHONDERDZEVENTIEN EURO EN ZESENZESTIG EUROCENT (€ 6.517,66)**.
3. De eigenaar van het dienend erf dient:
 - te allen tijde toegang te hebben tot het dienend erf;
 - redelijkerwijs werkzaamheden te kunnen verrichten op het dienend erf om de functie daarvan – te weten een openbaar trottoir – te kunnen onderhouden; en
 - redelijkerwijs werkzaamheden op het dienend erf te kunnen verrichten zonder gehinderd te worden door de overbouw.

4. *De eigenaar van het heersend erf is gehouden om maatregelen te treffen ter voorkoming van de plaatsing van zaken, zoals fietsen en dergelijke, door derden op het dienend erf, doch zonder daarbij de fysieke toegang tot het dienend erf te belemmeren. Hierbij valt – op niet limitatieve wijze – te denken aan het plaatsen van waarschuwingstekens op de gevel en het informeren van de gebruikers/eigenaren van de bebouwing op het heersend erf.”*

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

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

***Keuzeblok overdracht parkeerplaats**

BEPERKING VERVREEMDING PAKKEERPLAATS, KETTINGBEDING

Verkoper bedingt – bij wijze van derdenbeding ‘om niet’ – ten behoeve van de te Eindhoven gevestigde vereniging “**Vereniging van Eigenaars The Green te Eindhoven**” het volgende:

1. De koper verplicht zich hierbij jegens de vereniging van eigenaars om niet over te gaan tot vervreemding van (een) bij deze akte aan hem geleverd(e) appartementsrecht(en), rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, aan een andere (rechts)persoon dan een (rechts)persoon:
 - aan wie ter gelegenheid van die vervreemding tevens (een) appartementsrecht(en) wordt of worden vervreemd, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woonruimte of commerciële ruimte in het gebouw, of
 - een partij, die op het moment van die vervreemding reeds rechthebbende is tot (een) appartementsrecht(en) rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woonruimte of commerciële ruimte in het gebouw.
2. Indien koper of diens rechtsopvolger in de eigendom van (een) appartementsrecht(en), rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, dit appartementsrecht – of die appartementsrechten – vervreemdt in strijd met het in lid 1 bepaalde, zal deze een boete verbeuren ten behoeve van de vereniging van eigenaars, ter grootte van vijftienduizend euro (€ 25.000,00).
3. De koper is verplicht ingeval van vervreemding van (een) bij deze akte aan hem geleverd(e) appartementsrecht(en), rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, de onder 1. en 2. vermelde verplichtingen, alsmede de onderhavige verplichting (kettingbeding) uitdrukkelijk en duidelijk herkenbaar in de notariële akte van levering op te laten nemen, aan de verkrijger op te leggen en ten behoeve van de vereniging van eigenaars aan te nemen.

***Einde keuzeblok overdracht parkeerplaats**

KOOPOVEREENKOMST

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

ONTBINDENDE VOORWAARDEN/OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

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

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

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

OVERDRACHTSBELASTING

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

SLOTBEPALING: VOORKEURSRECHT OMGEVINGSWET

Tenslotte verklaar ik, notaris, overeenkomstig artikel 9.21 van de Omgevingswet dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen voorkeursrecht is gevestigd.

WOONPLAATSKEUZE

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

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

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

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

CONCEPT