

*/RHO versie 1-12

LEVERING ONDER ONTBINDENDE VOORWAARDE PROJECT LAMBRASSE WIJCHEN

Heden * tweeduizendzes,
verschenen voor mij, Mr. Maximiliaan Johan Leo Marie Baron van Hövell tot
Westerfliet, notaris te Wijchen:

I. *

hierna te noemen: de comparant sub 1,
ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de heer Leonardus Adrianus Kamps, wonende te 5361 EG Grave, Oranje Bastion 15, geboren te Breda op elf december negentienhonderd eenenzestig, gehuwd, houder van rijbewijs nummer 3135836801, afgegeven te Grave op drieëntwintig oktober negentienhonderd achtennegentig;
waarvan blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte van levering op ** voor notaris ** verleden;
de heer Kamps voornoemd, bij het geven van de volmacht handelende namens de publiekrechtelijke rechtspersoon: **GEMEENTE WIJCHEN**, gevestigd en kantoorhoudende te 6602 DE Wijchen, Kasteellaan 22/24, krachtens een door burgemeester en wethouders genomen besluit van zeven mei tweeduizend drie ingevolge artikel 10:12 der Algemene Wet Bestuursrecht, respectievelijk ingevolge een verleende volmacht door de burgemeester op ** voor na te melden rechtshandelingen en zulks ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders dier Gemeente, genomen op **;
de Gemeente hierna te noemen: Gemeente Wijchen en/of verkoper I;
2. de heer JACOBUS GABRIEL JOZEF VAN LIN, wonende te 6602 DE Wijchen, Kasteellaan 26B, geboren op vierentwintig maart negentienhonderd negenenvieftig te Wijchen, houder van rijbewijs nummer: 3116506285, uitgegeven te Wijchen op vierentwintig oktober negentienhonderd zevenennegentig, thans ongehuwd en niet geregistreerd als partner;
bij het geven van zijn volmacht handelend als alleen zelfstandig bevoegd bestuurder van de te Wijchen gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: VAN LIN WIJCHEN B.V., kantoorhoudende te 6602 GS mr van Coothlaan 3, ingeschreven bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland onder dossier nummer 10009294, welke vennootschap ten deze handelt als bestuurder en rechtsgeldig vertegenwoordiger van de te Wijchen als voormeld zetelende en kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BELIN PROJECTONTWIKKELING B.V.**, ingeschreven in gemeld handelsregister onder nummer *10035452;
hierna te noemen: verkoper II;

blijkende van voormelde volmacht uit een op *, voor mij, notaris verleden notariële akte, zijnde mij notaris van die volmacht genoegzaam gebleken; de Gemeente Wijchen en Belin Projectontwikkeling B.V. hierna tezamen te noemen verkoper;

- II *
 hierna tezamen* te noemen: koper;
 voornemens na te melden registergoed, na gereedkomen van de bouw te gaan bewonen.

VERKOPEN/LEVERING/HET VERKOCHE

De comparant sub 1, handelend als gemeld namens verkoper I, verklaart dat de Gemeente Wijchen krachtens een obligatoire verkoopovereenkomst de dato *** welke thans partieel wordt geëffectueerd krachtens nadere overeenkomst heeft verkocht aan Belin Projectontwikkeling B.V., die aldus heeft gekocht de na te melden percelen grond waarvan het na te melden verkochte deel uitmaakt, evenwel met uitzondering van de aannemingsverplichtingen.

De comparant sub 1, handelend namens verkoper II, verklaart dat Belin Projectontwikkeling B.V. met de koper een koopovereenkomst gedateerd * heeft gesloten met betrekking tot na te melden verkochte, ter uitvoering waarvan Belin Projectontwikkeling B.V. aan koper overdraagt haar recht op levering van het verkochte.

Ter effectueering van het vorenstaande levert de Gemeente Wijchen bij dezen in eigendom aan koper die bij dezen in eigendom aanneemt,* ieder voor de onverdeelde helft:

- A het perceel grond/*het appartementsrecht, rechtgevend op het gebruik van **, gelegen te Wijchen, plaatselijk bekend als Lambrasse *, bouwkaavel nummer *, kadastraal bekend Gemeente Wijchen sectie * nummer *.
- B Het een/tweehonderdvijfenveertigste * onverdeeld aandeel in de navolgende mandelige grondstrookjes, bomen en parkeerplaatsen:
1. het perceel kadastraal bekend Gemeente Wijchen, sectie * nummer 395 groot * welk perceel het eerste blok Wegabasiswoningen omvat (gerekend vanaf de Randweg Noord) en waarin gesitueerd zijn tweeëntwintig (22) parkeerplaatsen, tien (10) haagjes, een vijftal bomen en een lange haag op de kop van het gebouw;
 2. het perceel kadastraal bekend Gemeente Wijchen, sectie * nummer 405 groot * welk perceel het tweede blok Wegabasiswoningen omvat (gerekend vanaf de Randweg Noord) en waarin gesitueerd zijn twintig (20) parkeerplaatsen, acht (8) haagjes, acht (8) bomen en een lange haag op de kop van het gebouw;
 3. het perceel kadastraal bekend Gemeente Wijchen, sectie 200 nummer * groot * welk perceel de oost- en noordzijde van het derde blok Wegabasiswoningen omvat (gerekend vanaf de Randweg Noord) en waarin gesitueerd zijn negen (9) parkeerplaatsen, vier (4) haagjes, vier (4) bomen en een lange haag op de kop van het gebouw;
 4. het perceel kadastraal bekend Gemeente Wijchen, sectie * nummer 154, groot * welk perceel het de west- en noordzijde van het vierde blok Wegabasiswoningen omvat (gerekend vanaf de Randweg Noord) en waarin gesitueerd zijn acht (8) parkeerplaatsen, drie (3) haagjes, geen bomen en een lange haag op de kop van het gebouw;

5. het perceel kadastraal bekend Gemeente Wijchen, sectie * nummer 223, groot * welk perceel omvat een strook ten oosten van de groep schermwoningen tussen de Donjon Zuid en de Donjon Noord alsmede een strook ten zuiden van de schermwoningen tussen de Donjon Noord en het tracégebied van de gasleidingen en waarin gesitueerd zijn veertien (14) parkeerplaatsen en circa negen (9) haagjes
6. het perceel kadastraal bekend Gemeente Wijchen, sectie *, nummer 1.102, groot * welk perceel omvat een strook ten zuiden van de schermwoningen tussen de het tracégebied van de gasleidingen en de duiker van het Waterschap Rivierenland waarin gesitueerd zijn zeventig (70) parkeerplaatsen en circa eenenveertig (41) haagjes
7. het perceel kadastraal bekend Gemeente Wijchen, sectie * nummer 328, groot * welk perceel omvat een strook ten zuiden van de schermwoningen tussen de duiker van het Waterschap Rivierenland en de Poort van Leur waarin gesitueerd zijn eenentwintig (21) parkeerplaatsen en circa elf (11) haagjes;
8. het perceel kadastraal bekend Gemeente Wijchen, sectie * nummer 270, groot * welk perceel omvat een parkeerzone ter plaatse van de Centrale Toren;
9. het perceel kadastraal bekend Gemeente Wijchen, sectie * nummer 343, groot * welk perceel omvat een parkeerzone met plantvakken voor bomen en struiken ter plaatse van het laatste blok Wegabasiswoningen en de Donjon Zuid en Donjon Noord;

De hiervoor sub A en B vermelde onroerende zaken worden hierna gezamenlijk genoemd: het verkochte.

Het verkochte wordt door koper gebruikt als bouwplaats voor de te realiseren woongelegenheden respectievelijk gemeenschappelijk parkeerterrein en andere gemeenschappelijke zaken.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden vooralsnog niet is toegestaan.

VERKOOPVOORWAARDEN

Koopsom.

De koopsom casu quo tegenprestatie tussen de Gemeente Wijchen en Belin Projectontwikkeling B.V. is niet voldaan.

De koopsom tussen Belin Projectontwikkeling B.V. en koper bestaat uit:

- de koopsom van het verkochte inclusief (overdrachts)belasting, kadastrale rechten en notarieel honorarium bedraagt ***,

welke koopsom niet is voldaan.

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voorzover te dezen nog van belang, gesloten onder de volgende:

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Gemelde overeenkomst eventueel andere/nader gesloten overeenkomsten, zoals de aannemingsovereenkomst, zijn gesloten onder de navolgende ontbindende voorwaarden:

A. Verkoper heeft het recht te ontbinden:

- a. als koper niet uiterlijk op een juli tweeduizend zeven voormelde koopsom, eventueel met rente (zie koopovereenkomst) aan verkoper heeft voldaan;

- b. als koper niet uiterlijk op in koopovereenkomst bedoeld tijdstip een financiering heeft waarvan de hypothecaire inschrijving in hoofdsom niet hoger mag zijn dan in vorenbedoelde koopovereenkomst bedoeld maximum (dus geen hogere hypothecaire inschrijving);
 - c. als koper ten behoeve van verkoper casu quo middels derdenbeding na te noemen Stichting Volkshuisvesting Wijchen conform die overeenkomst (omtrent ontbinding aldaar) geen recht van tweede hypothecaire inschrijving met een hoofdsom ad dertigduizend euro (€ 30.000,00) zoals bedoeld in artikel 9.8 van de koopovereenkomst verstrekt kan krijgen of wil verstrekken met inachtneming van het sub b. voormelde.
- B. Koper heeft het recht te ontbinden:
- a. Als de bruikbare bouwvergunning voor bebouwing van het complex waartoe het verkochte behoort niet op een juli tweeduizend zeven is afgegeven op de wijze als bedoeld in de obligatoire koopovereenkomst.;
 - b. Als koper zijn bovenbedoelde financiering niet op het moment, overeengekomen in voorbedoelde koopovereenkomst, conform die overeenkomst (omtrent ontbinding aldaar) rond heeft kunnen krijgen.

BEDINGEN

kosten en belastingen

Artikel 1

- a. Alle kosten van de overdracht, zijn voor rekening van Belin Projectontwikkeling B.V., en zijn zoals gemeld in voormelde koopsom inbegrepen.
- b. Wegens de levering van de grond is overdrachtsbelasting verschuldigd en geen omzetbelasting omdat het verkochte thans (vooralsnog) niet is vervaardigd in de zin van de Wet op de Omzetbelasting.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens de beperkte rechten en erfdienstbaarheden, die hierna worden vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
3. Het verkochte wordt te zijner tijd door koper feitelijk aanvaard conform de separate aannemingsovereenkomst met Pepping Bouw B.V., gevestigd te Kaatsheuvel.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke oplevering van het verkochte aan koper vindt plaats conform het bepaalde in voormelde koopovereenkomst casu quo aannemingsovereenkomst.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte, behoudens het bepaalde in voormelde koopovereenkomst.

Aanspraken

Artikel 4

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper. Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.

Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.
- c. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht of welk recht dan ook;
- d. op het verkochte rusten (thans en te zijner tijd) de gebruikelijke zakelijke lasten.

Bodemonderzoek

Artikel 6

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke stoffen of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond is een indicatief bodem- en grondwateronderzoek verricht, waaruit blijkt, dat er geen reden is om aan te nemen, dat zich in de grond dergelijke stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn.
Evenmin heeft verkoper, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voorzover dat aan verkoper bekend is, reden om aan te nemen, dat dergelijke stoffen zich in de grond bevinden.
- b. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

Ontbinding

Artikel 7

Alle andere ontbindende voorwaarden dan hiervoor genoemd, die zijn overeengekomen in de koopovereenkomsten of in nadere overeenkomsten, die op de koop van voormeld bouwnummer betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Bijzondere bedingen

Artikel 8

Deze koopovereenkomsten en eigendomsoverdracht zijn geschied onder de volgende bepalingen:

- A. De koper kan het door hem gekochte te zijner tijd aanvaarden vrij van huur en aanspraken krachtens huurbescherming, ontruimd en ongevorderd, onmiddellijk na gereedkomen van het bouwwerk, mits hij aan alle verplichtingen voortvloeiende uit de terzake van de bouw gesloten aannemingsovereenkomst heeft voldaan.

B. WINSTDELINGREGELING BIJ LATERE DOORVERKOOP OF VERHUUR OF NIET ZELFBEWONING

- 9.1. Koper verklaart er zich bewust van te zijn dat hij bij voorrang een woning heeft kunnen aankopen in een plan om voor volkshuisvestingsdoeleinden te dienen, in hoofdzaak wordt gerealiseerd in de sociale sector waarbij alle woningen voor aangepaste prijzen verkocht worden. Indien dit plan niet in deze bijzondere categorie was gerealiseerd, dan had koper geen of een andere voorrangpositie gehad en was met koper geen of een andere overeenkomst tot stand gekomen (dat wil zeggen onder andere condities). Indien koper gedurende een periode van tien (10) jaar (een en ander in het licht van het hierna bepaalde) eigenaar blijft van de woning en deze ook zelf blijft bewonen, dan is koper geen nadere vergoeding, hierna te noemen: winstdelingsregeling, in welke vorm dan ook aan verkoper of een door verkoper aan te wijzen derde, verschuldigd.
- 9.2 Indien de koper binnen tien (10) jaar na de datum van eerste bewoning overgaat tot vervreemding van de woning is de koper echter een winstdelingsregeling verschuldigd. Deze winstdelingsregeling is verschuldigd aan de Stichting Volkshuisvesting Wijchen, opgericht bij akte voor notaris ** te Wijchen verleden op ** en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, dossiernummer **.
- De winstdelingsregeling bedraagt het overeenkomstig artikel 9.3. berekende percentage van het verschil tussen enerzijds de overeenkomstig artikel 9.4. vastgestelde waarde op het tijdstip dat toepassing aan dit artikel wordt gegeven en anderzijds de optelsom van de koopsom (inclusief bouwvoorbereidingskosten, de overdrachtskosten en bouwrente) alsmede de aanneemsom een en ander in de aanhef van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst zijn bedoeld.
- 9.3 Indien de situatie zoals bedoeld in dit artikel zich voordoet voor de datum van eerste bewoning of gedurende het eerste jaar van bewoning, is het percentage gelijk aan honderd. Indien de koper overgaat tot vervreemding van de woning in het tweede, derde, vierde, vijfde, zesde, zevende, achtste, negende of het tiende jaar na de datum van de aanvang van de eerste bewoning wordt het percentage als onder 9.2. bedoeld gesteld op respectievelijk negentig, tachtig, zeventig, zestig, vijftig veertig, dertig, twintig of tien procent van het verschil als hierboven bedoeld.
- 9.4 Voor de toepassing van het bepaalde in artikel 9.2. is de waarde van de woning gelijk aan de onderhandse verkoopwaarde leeg te aanvaarden per datum overdracht, waarbij op deze waarde in mindering mogen worden gebracht de waarde van de door de koper aangebrachte onroerende voorzieningen of verbeteringen aan de woning, voorzover althans de waarde van de voorziening of verbetering per voorziening of verbetering het bedrag van eenduizend euro (€ 1.000,00) overschrijdt.
- De hiervoor bedoelde waarde wordt bindend vastgesteld door drie daartoe gecertificeerde taxateurs van woningen, waarvan er een benoemd wordt door de Stichting Volkshuisvesting Wijchen voornoemd, een door de koper en een door de aldus benoemde taxateurs. Deze stellen gedrieën de waarde vast van het onroerend goed alsmede de waarde van de daarop in mindering te brengen door de koper aangebrachte voorzieningen of verbeteringen vast. De kosten van de taxateurs zijn voor vijftig procent (50 %) voor rekening van de koper en voor

vijftig procent (50 %) voor rekening van de Stichting Volkshuisvesting Wijchen voornoemd. Ter keuze aan de Stichting Volkshuisvesting Wijchen voornoemd kan de waarde als bedoeld in 9.2. ook gelijk zijn aan het bedrag van de in de verkooptransactie overeengekomen tegenprestatie, gecorrigeerd met de waarde van aangebrachte verbeteringen als door de koper gespecificeerd wordt aangegeven.

- 9.5. Met een vervreemding als bedoeld in artikel 9.2. wordt gelijkgesteld een situatie waarbij de koper de woning aan een derde verhuurt, aan een derde op welke wijze dan ook in gebruik geeft of op de woning een zakelijk recht van vruchtgebruik, erfpacht of opstal vestigt ten behoeve van een derde, waarbij een derde ieder ander is dan de persoon van de koper of zijn echtgenote, geregistreerd partner of diegene waarmee hij een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voert ofwel de kinderen van de koper of hun kinderen. De Stichting Volkshuisvesting Wijchen voornoemd is bevoegd om in afwijking van dit artikellid geen toepassing te geven aan dit artikel ingeval van tijdelijke verhuur als gevolg van bijzondere omstandigheden (zoals tijdelijk verblijf in het buitenland).
- 9.6 Voor de toepassing van het bepaalde in dit artikel wordt als overgang van de eigendom niet aangemerkt die krachtens:
- boedelmenging of erfrecht;
 - scheiding van een (wettelijk) huwelijksgemeenschap casu quo geregistreerd partnerschapsgemeenschap, of nalatenschap waarin degene, op wie de eigendom overgaat, was gerechtigd als rechtverkrijgende onder algemene titel.
- 9.7. Koper geeft bij dezen reeds onherroepelijke volmacht aan de desbetreffende notaris om het aldus verschuldigde bedrag bij de notariële overdracht op de koopsom in mindering te brengen en dit bedrag over te maken op de bankrekening van de Stichting Volkshuisvesting Wijchen voornoemd.
- 9.8. Tot zekerheid voor de nakoming van deze verplichting wordt bij middels de notariële akte van kwijting en constatering verval ontbindende voorwaarden door koper ten behoeve van de Stichting Volkshuisvesting Wijchen voornoemd een recht van tweede hypotheek, bovenop de eventuele gemaximeerde hypotheek ten behoeve van de financiering van koper, verstrekt op het gekochte ter grootte van dertigduizend euro (€ 30.000,00), een en ander op kosten van verkoper. Koper is niet bevoegd om op het gekochte een recht van eerste hypotheek in te schrijven in een hoofdsom groter dan de optelsom van koopsom, aanneemsom, en bijkomende kosten ter grootte van tien procent (10 %) van koop- en aanneemsom en kosten conform koopovereenkomst (derhalve geen zogenaamde verhoogde inschrijving van een recht van eerste hypotheek). Koper is verplicht de akte voor vestiging van een recht van tweede hypotheek te laten passeren ten overstaan van mr. M.J.L.M. Baron van Hövell tot Westerflier of mr. S.J.W.M. de Hond, notarissen te Wijchen, Kasteellaan 72, telefoonnummer 024-6415272, of hun waarnemer, een en ander op kosten van verkoper.
- 9.9. Koper is verplicht onmiddellijk schriftelijk mededeling te doen aan de Stichting Volkshuisvesting Wijchen voornoemd indien zich een van de situaties voordoet als bedoeld in artikel 9 lid 2 (verkoop) of 9 lid 5 (verhuur en dergelijke), een en

ander op straffe van een direct opeisbare boete van dertigduizend euro (€ 30.000,00) indien de koper het bepaalde in dit artikel niet nakomt.

9.10. Het bepaalde in de artikelen onder B. genoemd en bedoeld wordt door verkoper uitdrukkelijk als derdenbeding aangegaan ten behoeve van de Stichting Volkshuisvesting Wijchen voornoemd. Door ondertekening van deze overeenkomst aanvaardt de comparant sub 1 als zaakwaarnemer van de Stichting Volkshuisvesting Wijchen voornoemd krachtens een daartoe door de Stichting aan de verkoper afgegeven volmacht hetgeen in dit lid en aldus ten behoeve van die stichting is geregeld.

C. BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN PLAN LAMBRASSE WIJCHEN

Op gemelde verkopen en levering zijn van toepassing de Bijzondere Verkoopvoorwaarden zoals deze zijn opgenomen in een akte van vaststelling Bijzondere Verkoopvoorwaarden Plan Lambrasse Wijchen (hierna te noemen Bijzondere Verkoopvoorwaarden), op * voor notaris * te Wijchen, verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheek 4 op * in deel * nummer *.

Welke bepalingen geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken en van welke Bijzondere Verkoopvoorwaarden de koper verklaarde een exemplaar te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan bekend te zijn en deze te zullen nakomen en welke Bijzondere Verkoopvoorwaarden door de comparant sub I, handelend voor en namens Belin Projectontwikkeling B.V. wordt aangenomen.

D. REGLEMENT MANDELIGHEID

Op gemelde verkopen en levering van de mandelige zaken zijn van toepassing de regelingen en voorwaarden zoals die zijn opgenomen in een akte van vaststelling Mandeligheid Plan Lambrasse Wijchen (hierna te noemen het Reglement Mandeligheid) op * voor notaris * te Wijchen, verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem in register hypotheek 4 op * in deel * nummer *; welke bepalingen geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken en van welk Reglement Mandeligheid de koper verklaarde een exemplaar te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan bekend te zijn en deze te zullen nakomen en welk Reglement Mandeligheid door de comparant sub I, handelend als zaakwaarnemer voor en namens Belin Projectontwikkeling B.V. wordt aangenomen.

Handhaving Bijzondere Voorwaarden voor de woningen Plan Lambrasse Wijchen en de Mandeligheid middels een kettingbeding

Bij elke verkoop en overdracht van een grondgebonden woning of appartementsrecht is verkoper verplicht de Bijzondere Verkoopvoorwaarden voor woningen Plan Lambrasse Wijchen alsmede het Reglement Mandeligheid voor woningen Plan Lambrasse Wijchen als KETTINGBEDING in de akte van overdracht op te leggen onder de VERPLICHTING aan zijn rechtsopvolger hetzelfde te doen bij elke verkoop en overdracht, een en ander op straffe van een direct opeisbare, zoveel mogelijk niet voor matiging vatbare boete, en derhalve zonder dat daarvoor een ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst nodig is, aan Stichting Volkshuisvesting Wijchen voornoemd te verbeuren boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00).

E. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De comparant sub I, handelend als gemeld namens verkoper, en de koper verklaarden, voor zoveel nog niet eerder is geschied, in verband met de ligging van de bouwkavels en de daarop geprojecteerde bouwplannen, ter vermijding van toestanden in strijd met het burenenrecht, te vestigen en aan te nemen de navolgende erfdienstbaarheden, over en weer ten laste van en ten behoeve van alle aan elkaar grenzende kavels voor zoveel niet anders vermeld:

de erfdienstbaarheid van overbouw/overhang (bloemenraam), inhoudende de verplichting van alle tweehonderdvijfenvieftig (245) eigenaren van de mandelige percelen sectie * nummers 395, 405, 200, 154 (voormeld in deze akte onder B nummers 1, 2, 3, 4) te dulden dat de heersende erven met bouwnummers 11, 12, 32, 33, 51, 52, 68, 69, kadastraal bekend Gemeente Wijchen sectie * nummer *, *, *, * een overbouw/overhang van een zogenaamde bloemenraam mogen hebben en houden, gesitueerd op de eerste verdieping van de gemelde bouwnummers met een lengte van ongeveer twee (2) meter bij een (1) meter;

dat bij dezen het recht van erfdienstbaarheid wordt gevestigd van overbouw/overhang van een bloemenraam ten behoeve van voormelde bouwnummers als heersende erven en ten laste van de voormelde mandelige percelen;

de erfdienstbaarheid van overbouw/overhang (erker), inhoudende de verplichting van de Gemeente Wijchen te dulden dat de bouwnummers ** 1, 22, 23, 42, 43, 60, 61 en 76, kadastraal bekend Gemeente Wijchen sectie * nummer *, *, *, * (het heersend erf) ten laste van het perceel kadastraal bekend Gemeente Wijchen sectie * nummer * (dienend erf).

een overbouw/overhang van een erker gesitueerd op de eerste en op de tweede verdieping van de gemelde bouwnummers met een uitbouw aan de zijkant van de woning met een lengte van ongeveer vier (4) meter en een breedte van ongeveer twee (2) meter mogen hebben en houden;

dat bij dezen het recht van erfdienstbaarheid wordt gevestigd van het hebben en mogen houden van overbouw/overhang van een erker boven de grond dat eigendom is van de Gemeente Wijchen;

de erfdienstbaarheid van het recht van overbouw alleen inzake appartementsrechten complexen Poort van Leur, inhoudende de verplichting van de Gemeente Wijchen te dulden dat het gemelde appartementsrecht, hierna te noemen verkochte, behorende tot de respectievelijke complexen plaatselijk bekend Donjon Oost Poort van Leur en Donjon West, kadastraal bekend Gemeente Wijchen sectie * nummer *, Gemeente Bergharen sectie * nummer * (de heersende erven) ten laste van het perceel kadastraal bekend Gemeente Wijchen sectie * nummer * (dienend erf),

een overbouw/overhang van een groot gedeelte van de woning gesitueerd op de eerste, tweede en op de derde verdieping van een overbouw van de woning over de volle diepte van ongeveer acht meter en vijftig centimeter lus balkon en een breedte gezamenlijk van ongeveer zeven meter en twintig centimeter, tezamen vormend de onderdoorgang in het complex Poort van Leur.

de erfdienstbaarheid van licht en lucht, inhoudende: de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende

erf volgens het ten tijde van het passeren van de akte van overdracht bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt. Dit recht omvat het recht van licht en lucht, het is toegestaan openslaande raamkozijnen te hebben en te gebruiken, dit recht omvat het recht van uitzicht voorzover hierna niet anders bepaald; **de erfdienstbaarheid van uitzicht**, inhoudende: het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voorzover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voorzover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen of opstallen te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het ten tijde van het passeren van de akte van overdracht bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen casu quo gebouwde woning wordt belemmerd.

Deze bepaling geldt niet bij de bouw van opstallen ter voldoening aan een overheidsvoorschrift;

de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende: de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om het overlopende water van de volgens het ten tijde van het passeren van de akte van overdracht bestaande bouwplan te bouwen opstallen overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, leidingen en eventueel putten te ontvangen.

Voorts zal worden gevestigd:

de erfdienstbaarheid van nutsvoorzieningen, inhoudende: de verplichting van eigenaar van het dienende erf tot het dulden, ten behoeve van het heersende erf, van het aanleggen, hebben, onderhouden, repareren en vervangen van kabels, leidingen, pompen en versterkingskasten voor kabeltelevisie en/of andere communicatie en alle andere nutsvoorzieningen in- of onder de (toekomstige) bouwkavels en/of woningen;

de erfdienstbaarheid van aanbouw, inhoudende: de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat de op het heersend erf gebouwde woning of garage, gedeeltelijk op of tegen het dienende erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of als de kadastrale grens met de aangelegen bebouwing niet in het hart gelegen is van de tussenmuur/muren in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning met toebehorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht;

de erfdienstbaarheid met het recht van gebruik en parkeren ten behoeve van de bouwnummers 52, 53, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, inhoudende de verplichting van de Gemeente Wijchen te dulden dat de heersende erven met bouwnummers **** 52, 53, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, kadastraal bekend Gemeente Wijchen sectie * nummer * , * , * , * (het heersend erf) en ten laste van het perceel kadastraal bekend Gemeente Wijchen sectie * nummer 282* of 316* (dienend erf) het grondgedeelte voor de woning mag gebruiken voor het parkeren van een automobiel.

Onder automobiel wordt verstaan een automobiel of een motor die in eigendom toebehoort aan de betreffende koper of die duurzaam wordt gebruikt door de betreffende koper. Voorts wordt onder een automobiel of een motor verstaan een automobiel of een motor van visite van de gebruikende of duldende koper. Onder automobiel of motor wordt nadrukkelijk niet verstaan: een caravan, een vouwwagen, een autobus, een bromfiets of een ander soort automobiel die afwijkt van een doorgaans gebruikt transportmiddel.

Partijen verklaren dat ten behoeve van het gebruik en het parkeren het Reglement Mandeligheid analoog van toepassing is.

F. GEEN BEZWAAR TEGEN PLAN LAMBRASSE IN HET ALGEMEEN EN SPECIFIEK TEGEN DE COMMERCIELE FUNCTIE IN HET WESTELIJK GEBIED.

1. De koper verklaart dat hij, noch zijn gezinsleden, bezwaren zullen indienen tegen het plan Lambrasse in het kader van welke procedure dan ook. Koper verklaart van het voorgaande vroegtijdig in kennis te zijn gesteld en dat hij/zijn en zijn/haar huisgenoten afstand doen van het recht bezwaar te maken tegen de nog af te ronden procedures krachtens de wet op de Ruimtelijke Ordening en noch de te verstrekken kapvergunning en de bouwvergunning noch op enige andere wijze de uitvoering van deze plannen in de weg te zullen staan.
2. Speciaal in dit verband verklaart de koper ook bekend te zijn dat de tegen het plan Lambrasse aan gelegen westelijke uitloper van dit terrein bestemd gaat worden voor een commerciële functie. Daarbij wordt in eerste instantie gedacht aan een horecafunctie (hotel, restaurant, zalencentrum), maar ook een andere functie (kantoor, woningbouw en dergelijke) kan mogelijk zijn. Bij een bedrijfsmatig gebruik zal de bedrijfsvoering maximaal in de milieucategorie een of twee vallen, waardoor bijvoorbeeld een functie als discotheek niet mogelijk zal zijn. Deze ontwikkeling zal zelfstandig ontsloten moeten worden vanaf de Hernenseweg en ook zelfstandig over voldoende eigen parkeervoorzieningen beschikken. Bij de invulling van de functie wordt door de ontwikkelaar en door de Gemeente alsnog getoetst dat de functie geen overlast (anders dan wat extra verkeersbewegingen over) aan de bewoners veroorzaakt.

G. ALLEEN VOOR ZOVER HET VERKOCHEE EEN APPARTEMENTSRECHT IS:

1. Op het verkochte is van toepassing het modelreglement van splitsing zoals dat is vastgesteld bij de bepalingen opgenomen in de akte van splitsingen in appartementsrechten en vaststelling reglementen verleden op zeventwintig januari tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, ingeschreven ten kantore van gemelde Dienst te Arnhem in register hypotheken 4, op achttien januari tweeduizend zes, in deel 30969 nummer 139, en akten van splitsing in appartementsrechten verleden op ** voor ** notaris te Wijchen wat betreft kadastraal bekend:
 - gemeente ** sectie ** complexnummers ** ingeschreven ten kantore van gemelde Dienst in register hypotheken 4, op **, in deel ** nummer **;
 - gemeente ** sectie ** complexnummers ** ingeschreven ten kantore van gemelde Dienst in register hypotheken 4, op **, in deel ** nummer **;
 - gemeente ** sectie ** complexnummers ** ingeschreven ten kantore van gemelde Dienst in register hypotheken 4, op **, in deel ** nummer **;
 - gemeente ** sectie ** complexnummers ** ingeschreven ten kantore van gemelde Dienst in register hypotheken 4, op **, in deel ** nummer **;

- gemeente ** sectie ** complexnummers ** ingeschreven ten kantore van gemelde Dienst in register hypotheken 4, op **, in deel ** nummer **.

Koper verklaarde een kopie van de in vorige zinsnede bedoelde akten te hebben ontvangen met de inhoud ervan bekend te zijn terwijl koper en verkoper, die inhoud verklaarden te beschouwen als woordelijk alhier te zijn opgenomen.

De comparanten, handelend als voormeld, verklaren dat het de koper bekend is dat koper van rechtswege lid is van respectievelijk (zie voormelde inschrijvingen):

Vereniging van eigenaars Donjon Noord, gevestigd te Wijchen, of
Vereniging van eigenaars Donjon Zuid gevestigd te Wijchen, of
Vereniging van eigenaars Centrale Toren gevestigd te Wijchen, of
Vereniging van eigenaars Poort van Leur Oost gevestigd te Wijchen, of
Vereniging van eigenaars Poort van Leur West, gevestigd te Wijchen.

De koper verklaart zich te verbinden tot prompte voldoening van de verplichtingen die voor de appartementseigenaars als lid van deze vereniging, uit de wet, uit de statuten, uit het huishoudelijk reglement van de vereniging en/of uit het reglement van splitsing casu quo de wijziging daarvan mochten voortvloeien.

2. Belin Projectontwikkeling B.V. verklaart dat betreffende voornoemde vereniging thans - omdat het complex waartoe het verkochte behoort nog niet in aanbouw is genomen - nog sluimerend is en nog geen activa en/of passiva heeft.

ONHERROEPELIJKE VOLMACHT/KETTINGBEDING

Koper geeft bij dezen onherroepelijk volmacht aan iedere medewerker van mr. M.J.L.M. Baron van Hövell tot Westerfliet of mr. S.J.W.M. de Hond, notarissen te Wijchen (casu quo hun rechtsopvolgers).

Dit tot effectuering van uitsluitend die wijziging van de akte van splitsing in appartementsrechten, ten gevolge waarvan met betrekking tot diegenen die, buiten deze volmacht om niet, rechtstreeks medewerken aan die wijziging, en niets wijzigt met betrekking tot hun (uitsluitende) gebruiksrechten en hun uiteindelijke (breukdelen in de door hen te betalen service-) kosten als mede appartementseigenaars.

Koper zal deze verplichting bij wijze van KETTINGBEDING op kopers rechtsopvolger met betrekking tot het verkochte, gedeelten ervan of beperkte rechten daarop opleggen, zulks op straffe van een door koper jegens verkoper te verbeuren boete ad tienduizend euro (€ 10.000,00).

Van kracht blijven koopovereenkomst

Voorzover in deze akte verplichtingen voorkomen en/of naar verplichtingen wordt verwezen, welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij dezen en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard en verklaart koper deze te zullen nakomen.

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

Koper verklaarde voorts alle in deze akte weergegeven lasten en beperkingen met betrekking tot het verkochte uitdrukkelijk te aanvaarden.

Voorts verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, dat het reeds eerder tussen Belin Projectontwikkeling B.V. en koper overeengekomene onverminderd van kracht blijft, hetgeen in het bijzonder geldt ten aanzien van de verplichtingen

voor koper en Belin Projectontwikkeling B.V. voortvloeiende uit de koopovereenkomst.

Volmacht hypothecaire inschrijving(en)

De comparant sub I handelend als voormeld en koper geven volmacht aan de ten kantore van mij, notaris, werkzame medewerkers om zonedig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voorzover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

Volmacht tot rectificatie en constatering ontbindende voorwaarden

Partijen geven bij dezen aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, volmacht om, in geval mocht blijken dat de hiervoor vermelde kadastrale omschrijving niet juist is, deze overdrachtsakte te rectificeren zodanig dat de kadastrale omschrijving overeenstemt met de werkelijke ligging van het overgedragene, koper verstrekt deze volmacht ook om de eventuele hypothecaire inschrijving in die zin te rectificeren, alsmede die akten te rectificeren voorzover het daarin bepaalde afwijkt van hetgeen tussen partijen is overeengekomen, alles met het recht van substitutie.

Woonplaatskeuze

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

Verklaring artikel 204c Boek 2 Burgerlijk Wetboek

Op de onderhavige overeenkomsten is het bepaalde in artikel 204c Boek 2 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

-----WAARVAN AKTE,
is verleden te Wijchen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.
De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn geweest op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien. Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om

*

VOLMACHT AANKOOP BOUWKAVEL ONDER ONTBINDENDE VOORWAARDEN

De ondergetekende(n):

*

hierna te noemen koper, verklaart* bij dezen volmacht te geven aan:
een ieder werkzaam bij Notariskantoor van Hövell, Kasteellaan 72, Wijchen
speciaal om voor en namens ondergetekende* aan te kopen en in eigendom aan te nemen
van:

- 1 de publiekrechtelijke rechtspersoon: **GEMEENTE WIJCHEN**, gevestigd en kantoorhoudende te 6602 DE Wijchen, Kasteellaan 22/24, als juridisch eigenaar;
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BELIN PROJECTONTWIKKELING B.V.**, kantoorhoudende te 6602 GS Mr van Coothlaan 3, als verkoper/contractpartij van ondergetekende;

-- bouwkaavel in het project Lambrasse te Wijchen kavelnummer *

zulks voor de prijs van veertigduizend euro (€ 40.000,00) ;

kosten van overdracht en levering zijn voor rekening van verkoper, en voorts onder al zodanige bedingen en (ontbindende) voorwaarden als met de verkoper zijn overeengekomen (zie de ondertekende bekende obligatoire koopovereenkomst en concept leveringsakte); de koopsom wordt vooralsnog niet voldaan, omtrent het verlijden der leveringsakte is met koper besproken de mogelijkheid om of zelf aanwezig te zijn of te kiezen voor deze volmacht voor welke laatste optie koper heeft gekozen, strekkende deze volmacht om de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te tekenen, woonplaats te kiezen en verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen, een en ander met de macht van substitutie.

De volmachtgever(s) is (zijn) tijdig in het bezitgesteld van de navolgende concepten (welke ook zijn te downloaden van de website: www.lambrasse.nl):

- Bijzondere Verkoopvoorwaarden Plan Lambrasse Wijchen
- Reglement Mandeligheid plan Lambrasse Wijchen
- Bewonersvereniging Lambrasse
- akte van levering onder ontbindende voorwaarden

De volmachtgevers hebben voldoende kennis genomen van de inhoud van die concepten.

Getekend te Wijchen, op

2006.