

IWI/202604322.01
versie d.d. : 5 juni 2026

LEVERING

(Project Parkoever te Nijmegen (plangebied "de Waalsprong"), bouwnummer ##)

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

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

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

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

Partijen verklaren:

A. CONSIDERANS

1. Verkoper heeft een bouwplan ontwikkeld onder meer bestaande uit de realisatie van zesenvestig (46) grondgebonden woningen bestaande uit rijwoningen, twee onder één kapwoningen, hoekwoningen en vrijstaande woningen en voorts zevenentwintig (27) parkeerplaatsen, hierna te noemen: **het Bouwplan**.
Het Bouwplan is weergegeven op de situatietekening, bestaande uit één (1) blad, hierna te noemen: **de Situatietekening**, welke is gehecht aan de eerste akte van levering van het Bouwplan, op ## verleden voor ##, notaris te ##, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op ## in deel ## nummer ##, hierna te noemen: **de Eerste Akte**.
2. Verkoper en Koper hebben met elkaar een koopovereenkomst, hierna te noemen: **de Koopovereenkomst**, gesloten met betrekking tot de (ver)koop van: **##variabel bnrs 1 t/m 5, 11 t/m 24**
het perceel grond te Nijmegen aan de ##, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Nijmegen, sectie F, nummer ##**, ter grootte van ongeveer ##, ##aan welk perceel grond voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, zoals met bouwnummer ## is aangegeven op de Situatietekening, hierna te noemen: **het Verkochte**.
##einde variabel bnrs 1 t/m 5, 11 t/m 24

##variabel bnrs 6 t/m 10 en 25 t/m 46

- a. het perceel grond te Nijmegen aan de ## plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente ## sectie ## nummer ##, ter grootte van ongeveer ##, ##aan welk perceel grond voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, zoals met bouwnummer ## is aangegeven op de Situatietekening;##,
- b. het perceel grond te Nijmegen aan/nabij de ##, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Nijmegen, sectie F, nummer ##**, ter grootte van ongeveer ##, ##aan welk perceel grond voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, zoals met bouwnummer ## is aangegeven op de Situatietekening,

hierna samen te noemen: **het Verkochte**.

##einde variabel bnrs 6 t/m 10 en 25 t/m 46

3. Koper heeft in samenhang met de Koopovereenkomst een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**, gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Heijmans Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Rosmalen (gemeente 's Hertogenbosch), met adres 5248 JT Rosmalen, Graafsebaan 65, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16086625, hierna te noemen: **de Aannemer**. In de Aannemingsovereenkomst is vastgelegd dat de Koper de Aannemer opdracht heeft gegeven om namens Koper een woning met bijbehoren te realiseren, welke opdracht de Aannemer heeft aanvaard.
4. Van de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst blijkt uit twee (2) onderhandse akten die berusten ten kantore van Westvaer B.V., hierna te noemen: **Westvaer**.
5. Partijen wensen door middel van deze akte uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst.
6. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor het Bouwplan is verleend en formele rechtskracht heeft verkregen.

B. INFORMATIE VERKOCHTE

Artikel 1. Voorafgaande verkrijging

Verkoper heeft het Verkochte verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op ## in deel ## nummer ## van een afschrift van de akte van levering op ## verleden voor mr. J. Veenhof, notaris te Amersfoort, onder meer inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs, hierna te noemen: **de Verrijgingsakte**.

Artikel 2. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens het kadaster rusten op het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen.

Artikel 3. Opstalrecht nutsvoorzieningen

Het Verkochte is (gedeeltelijk) belast met een opstalrecht ten behoeve van ##.

C. LEVERING

Artikel 1. Levering

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

Artikel 2. Koopsom en kwijting

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

Artikel 3. Kosten

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

Artikel 4. Overige bepalingen

4.1 Juridische leveringsverplichting

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

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

4.2 Feitelijke leveringsverplichting

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

4.3 Cessie

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

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

4.4 Continuering overeenkomst

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

D. BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 1. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen uit Verkrijgingsakte

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

"Onderzoek bekende erfdienstbaarheden

Met het oog op het vorenstaande is ter zake van het Verkochte door de gemelde Dienst voor het Kadaster een erfdienstbaarheden onderzoek uitgevoerd. Resultaten van gemeld onderzoek zijn aan deze akte gehecht (Bijlage 3).

Bij dit onderzoek is door het Kadaster onderzoek gedaan naar inschrijvingen waarin mogelijk erfdienstbaarheden ontstaan of te niet gaan (tot stand komen of zijn vervallen) ten laste van het Verkochte.

De Gemeente verklaart kennis te hebben genomen van de resultaten van het gemelde onderzoek en verklaart en garandeert Koper dat er geen sprake is van erfdienstbaarheden welke de door Koper voorgenomen ontwikkeling casu quo realisatie van het nieuwbouwproject waarvan het Verkochte onderdeel uitmaakt in de weg staat, aangezien deze erfdienstbaarheden:

- *ofwel thans niet meer feitelijk worden uitgeoefend; ofwel*
- *de feitelijke uitoefening zich niet uitstrekt over het Verkochte; ofwel*
- *door vermenging teniet zijn gegaan, dan wel hun gelding hebben verloren.*

Bekende kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

Ter zake van bekende bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de gemelde titel van aankomst de dato tweeëntwintig mei tweeduizend acht (deel 56686 nummer 133), waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"Erfdienstbaarheden/kettingbedingen/ kwalitatieve rechten en plichten en dergelijke

2. a. De registergoederen worden in eigendom overgedragen met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van de registergoederen, alle eventuele andere beperkte rechten en kettingbedingen alsmede met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen.
- b. Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen, zoals kettingbedingen, wordt met betrekking tot het registergoed 2 verwezen naar de hiervoor vermelde akte (openbare registers deel 30687 nummer 48), waarin woordelijk staat vermeld:

(begin aangehaalde tekst)

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen, zoals kettingbedingen, wordt - voorzover het betreft het kadastrale perceel Nijmegen F 19 - verwezen naar de hiervoor vermelde akte (openbare registers deel 5076 nummer 31), waarin woordelijk staat vermeld:

(begin aangehaalde tekst)

"ten behoeve van het verkochte en ten laste van het niet verkochte gedeelte van gemeld nummer 13 wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar de Spoorstraat."

(einde aangehaalde tekst)

(einde aangehaalde tekst)

en

(begin aangehaalde tekst)

BIJZONDERE BEPALINGEN

Ter zake van bijzondere bepalingen verwijzen partijen naar artikel 14 van de koopovereenkomst, luidende als volgt:

(Begin aangehaalde tekst)

Na de feitelijke levering van het verkochte zal het verkochte door koper niet in gebruik worden gegeven aan een potgrondbedrijf of vergelijkbaar bedrijf.

(einde aangehaalde tekst)

Het in de aangehaalde tekst is voor zover mogelijk een kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, welke verplichting zal overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere

titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

(einde aangehaalde tekst)

De in de aangehaalde tekst gemelde erfdienstbaarheid blijft uit haar aard van kracht.

Hetzelfde geldt voor de gemelde kwalitatieve verplichting. Voor zover in bovengenoemde bepalingen nog relevante verplichtingen voorkomen welke Nijmegen verplicht is aan kopers 2 op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door kopers 2 aanvaard.

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

Kettingbeding uit hoofde van de koopovereenkomst

- c. In gemelde koopovereenkomst hebben partijen afspraken gemaakt die het karakter van een kettingbeding hebben. De betreffende bepaling luidt als volgt:

(begin aangehaalde tekst)

Artikel 18: inspanningsverplichting

De gemeente zal zich zoveel als mogelijk inspannen om op het gedeelte van het perceel Griftdijk Noord 21, 21a, Lent, dat in eigendom blijft bij verkoper sub 1 (mevrouw A. Veens) de planologische mogelijkheid te laten ontstaan voor de bouw van twee vrijstaande woonhuizen (naast elkaar, meerdere bouwlagen, een en ander nader uit te werken met inachtneming van het gemeentelijk beleid voor deze locatie) met bijbehorende bijgebouwen ter vervanging van de beide bestaande woningen onder één kap (achter elkaar). Een dergelijke mogelijkheid zal wellicht alleen mogelijk zijn middels een wijziging van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente zal zich tot het uiterste inspannen om die mogelijkheid op te nemen in de eerstvolgende planherziening (of vaststelling van een beheersverordening) betreffende het gebied waarbinnen het betreffende perceel is gelegen (door de gemeente thans aangeduid als omgeving "Woenderskamp").

Ten aanzien van het door de gemeente te leveren gedeelte van het perceel Nijmegen F 19 zal de gemeente zich tot het uiterste inspannen om de planologische mogelijkheid te laten ontstaan voor de bouw ter plaatse van drie vrijstaande woonhuizen (meerdere bouwlagen, een en ander nader uit te werken met inachtneming van het gemeentelijk beleid voor deze locatie) met bijbehorende bijgebouwen. Een dergelijke mogelijkheid

zal (wellicht) alleen mogelijk zijn middels een wijziging van het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente zal zich tot het uiterste inspannen om die mogelijkheid op te nemen in de eerstvolgende planherziening (of vaststelling van een beheersverordening) betreffende het gebied waarbinnen het betreffende perceel is gelegen (door de gemeente thans aangeduid als omgeving "Broodkorf").

Voor zover de bestemmingsplannen ter plaatse van de hiervoor bedoelde woningen binnen vijf jaren na ondertekening van deze overeenkomst nog niet zijn herzien en er in zoverre nog geen gevolg is gegeven aan de onderhavige inspanningsverplichting en partij Opgenoort vervolgens mocht besluiten dienaangaande om één of meerdere projectbesluiten te vragen, ziet de onderhavige inspanningsverplichting tevens op dat verzoek om een projectbesluit (als bedoeld in art. 3.10 Wro) en zal de gemeente zich dus tot het uiterste inspannen om ten behoeve van het kunnen oprichten van de voorgestane woningen één of meerdere projectbesluiten te nemen. De daaraan verbonden kosten komen dan voor rekening van partij Opgenoort.

In andere gebieden binnen de Waalsprong (bijvoorbeeld het gebied van het bestemmingsplan Groot Oosterhout) wordt voor vrijstaande woningen een minimale kavelgrootte van 1500m² geëist.

Partijen stellen vast dat hier, gelet op de omvang van de bedoelde percelen in relatie tot het aantal aldaar voorgestane woningen, niet (volledig) aan dat uitgangspunt zal worden voldaan. Volgens de gemeente staat dat uitgangspunt er in principe, gelet ook op de bijzondere feiten en omstandigheden en het algemeen belang dat met de onderhavige overeenkomst is gediend, echter niet aan in de weg dat hier toch met goed gevolg volledig uitvoering kan worden gegeven aan de onderhavige inspanningsverplichting.

De voor het wijzigen door de gemeente van het bestemmingsplan (of het vaststellen van een beheersverordening) als zodanig verschuldigde kosten, met uitzondering van de kosten van eventuele planschade, zijn in deze transactie verrekend, zodat deze overeenkomst kan worden aangemerkt als een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24, lid 1 Wro.

Overige aan een bouwplan, dan wel bouwgerelateerde kosten, dan wel mogelijke planschade als gevolg van een planwijziging ten behoeve van de hier bedoelde bouw mogelijkheden, dus niet zijnde de kosten verband houdende met de procedure(s) om het oprichten van voornoemde

woningen met bijbehorende bijgebouwen mogelijk te kunnen maken, komen voor rekening van partij Opgenoort.

De in dit artikel overeengekomen bedingen worden door partijen niet enkel aangemerkt als een persoonlijke verplichting, maar ook als een kwalitatieve verplichting (ex artikel 6:252 BW). Deze bedingen zullen daarenboven door partijen in de vorm van een kettingbeding in de notarieel te verlijden (transport)akte worden vastgelegd. De gemeente is bijgevolg ook jegens toekomstige eigenaren en/of (beperkt zakelijk) gerechtigden aan deze bedingen gebonden.

(einde aangehaalde tekst)"

(einde citaat)".

Enzovoorts.

F. EISEN WARMTE-INFRASTRUCTUUR

Koper zal op het Verkochte zesenvoertig (46) grondgebonden ééngezinswoningen realiseren. Ter zake van de warmtevoorziening van de hiervoor bedoelde woningen, wordt te dezen verwezen naar het bepaalde in artikel 16 van de Overeenkomst, welk artikel woordelijk luidt als volgt:

Artikel 16 Eisen warmte-infrastructuur en kettingbeding

Eisen Warmte-infrastructuur

1. Tussen de Gemeente en N.V. Nuon Warmte (thans haar rechtsopvolger Vattenfall Warmte N.V., hierna te noemen: Vattenfall), is een "Overeenkomst Warmtevoorziening Waalsprong en Waalfront" gesloten op 31 maart 2012. In deze overeenkomst heeft de Gemeente de verplichting op zich genomen om de warmtevoorziening door Vattenfall te laten verzorgen.
2. De Ontwikkelaar is bekend met bovengenoemde overeenkomst en de verplichtingen die daaruit voortvloeien, hetgeen onverlet laat het publieke instrumentarium van de Gemeente.
3. De Ontwikkelaar is verplicht al haar woningen/appartementen/voorzieningen geschikt te maken voor aansluiting op de warmtevoorziening van Vattenfall, zodat de woningen/appartementen/voorzieningen op correcte wijze aangesloten kunnen worden en voldoen aan de eisen en specificaties zoals zijn opgenomen in bovengenoemde overeenkomst.

Kettingbeding

4. Alle in de Koopovereenkomst genoemde en door Vattenfall gebouwde of in aanbouw zijnde (delen van) opstallen, warmte-infrastructuur, aansluitingen of onderstations inclusief de daarop eventueel naderhand

aangebrachte wijzigingen zijn en blijven in volle eigendom van Vattenfall, die daartoe te allen tijde onbelemmerde toegang zal hebben, daarover naar eigen goeddunken zal kunnen beschikken en welke door de Ontwikkelaar en haar (rechts)opvolgende eigenaar ongemoeid zullen worden gelaten.

5. De Ontwikkelaar en haar (rechts)opvolgende eigenaar verbinden zich jegens Vattenfall en haar eventuele rechtsopvolgers tot nakoming van de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit lid 4 van dit artikel. De Ontwikkelaar verbindt zich jegens Vattenfall om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van een woning/appartement/voorziening dan wel bij het verlenen van enig zakelijk, gebruiks- of genotsrecht daarop, de uit het in lid 4 en 5 bedoelde artikel voortvloeiende rechten en verplichtingen, alsmede het bepaalde in lid 6 en lid 7, aan de (rechts)opvolgende eigenaar/rechthebbende van elke woning (en/of voorziening) op te leggen en te bedingen ten behoeve van Vattenfall en haar eventuele rechtsopvolgers.
 6. Bij niet of onvolledige nakoming van het bepaalde in lid 4 en/of lid 5 zijn Ontwikkelaar alsmede haar (rechts)opvolgende eigenaar aan Vattenfall onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst een niet voor verrekening vatbare direct opeisbare boete van € 5.000,-- (zegge vijfduizend euro) verschuldigd per woning (en/of voorziening) waarop vorenbedoelde verplichting ziet.
 7. De Ontwikkelaar is verplicht het bepaalde in dit artikel als kettingbeding op te nemen ten aanzien van een (rechts)opvolgende ontwikkelaar."
- (einde citaat)

Het hiervoor in het aangehaalde artikel 16. genoemde kettingbeding wordt hierbij door de Gemeente aan Koper opgelegd onder de bepalingen en bedingen zoals opgenomen in genoemd artikel 16. Het vorenstaande wordt door de Gemeente aanvaard.

G. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE NIJMEGEN 2020

Op grond van de Overeenkomst, zijn op de onderhavige levering van toepassing de "Algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de Gemeente Nijmegen 2020" de dato negen januari tweeduizend twintig (in deze akte genoemd: **AVGN 2020**), welke verkoopbepalingen bij deze aan Koper worden opgelegd en woordelijk luiden als volgt:

"Art. 1.2 Definities

Aflevering:

de feitelijke ter beschikking stelling aan de Koper van de Onroerende zaak;

College:

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen;

Gemeente:

de gemeente Nijmegen

Het Verkochte:

de door de Gemeente verkochte Onroerende zaak;

Koopovereenkomst:

de overeenkomst waarbij de Gemeente als Verkoper zich onder meer verbindt de Onroerende zaak aan de Koper te leveren en de Koper zich verbindt daarvoor een prijs in geld te betalen (de Koopsom);

Koper:

de Koper van de Onroerende zaak en opvolgende verkrijger(s);

Levering:

het ondertekenen van de voor overdracht van het Verkochte vereiste notariële akte, gevolgd door de inschrijving daarvan in de daartoe bestemde openbare registers;

Onroerende zaak:

het object van de verkoop;

Reststrook:

een strook openbare gemeentegrond met geen of relatief weinig functionele waarde voor wat betreft het publieke gebruik (te beoordelen door Verkoper), die in aanmerking komt voor verkoop door Verkoper ter vergroting van een direct aangrenzend perceel;

Restverontreiniging:

iedere verontreiniging die in de verkochte en geleverde Onroerende zaak aanwezig is en die niet blijkt uit met betrekking tot die Onroerende zaak uitgevoerde en aan de Koper ter beschikking gestelde onderzoeken en gegevens;

Verkoopbesluit:

het besluit van het College tot het aangaan van de Koopovereenkomst;

Verkoper:

de gemeente Nijmegen;

Wettelijke rente:

de wettelijke handelsrente (art. 6:119a BW) tenzij de Koper een natuurlijke persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, want in

dat geval wordt onder wettelijke rente de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verstaan."

Enzovoorts.

"Hoofdstuk 2: (Overige) voorwaarden"

Enzovoorts.

"Art. 2.2 Gebruik"

De Koper mag het Verkochte uitsluitend inrichten en gebruiken overeenkomstig de bestemming die het Verkochte heeft op grond van het op het tijdstip van Levering vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan en/of de op het tijdstip van Levering verleende omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik."

Enzovoorts.

"Art. 2.13 Archeologie"

Enzovoorts.

"2. In alle gevallen van archeologische vondsten, daaronder begrepen schatvinding (artikel 5:13 BW), is de Koper verplicht de vondst(en), onder afstanddoening van alle mogelijke rechten of aanspraken, om niet aan de Verkoper in eigendom over te dragen."

Enzovoorts.

"Art. 2.18 Gedoogplicht openbare voorzieningen"

1. De Koper is verplicht te gedogen en toe te staan dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de Onroerende zaak is aangebracht, kan worden onderhouden en voorts dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de Onroerende zaak kan worden aangebracht en kan worden onderhouden.
2. De gedoogplicht omvat ook de verplichting van de Koper om aan de door het College aangewezen bedrijven en instellingen toe te staan de voorzieningen aan te (doen) brengen, te (doen) inspecteren, onderhouden, herstellen, vervangen en op te nemen en om tot deze doeleinden aan te wijzen derden toegang te verlenen tot de Onroerende zaak, met de nodige materialen en werktuigen, op een in redelijk overleg met de Koper te bepalen wijze.
3. Voor zover aan de gedoogplichtige Onroerende zaak schade wordt toegebracht in verband met het bepaalde in de leden 1 en 2 dan zal deze schade door de Verkoper of de door de Verkoper aangewezen bedrijven worden vergoed. De bewijslast dat schade is toegebracht, de hoogte van

de schade en het verband tussen de in de leden 1 en 2 bedoelde werkzaamheden en de schade, rust op de Koper.

4. De Koper is verplicht zich te onthouden van enig handelen waardoor het deugdelijk functioneren van vorenbedoelde voorzieningen kan worden belet of belemmerd dan wel de voorzieningen kunnen worden beschadigd.
5. De Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
6. De in dit artikel genoemde bedingen hebben te gelden als kwalitatieve verplichtingen en zullen dus overgaan op degenen die de Onroerende zaak onder bijzondere titel zullen verkrijgen. De betreffende bedingen worden dan ook in de notariële akte vermeld. Bij gebreke daarvan is de Koper verplicht op eerste verzoek van de Verkoper en op zijn kosten aan notariële vastlegging mee te werken.
7. De rechthebbende op de Onroerende zaak is verplicht van degene(n) die van hem een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen, de in dit artikel vermelde verplichtingen op te leggen en te handhaven.

Art. 2.19 Meewerken aan controle

De rechthebbende op het Verkochte is verplicht ambtenaren van de Gemeente tot het Verkochte toe te (doen) laten ter controle op de naleving van de in de Koopovereenkomst en de Algemene verkoopvoorwaarden vermelde verplichtingen. Behoudens calamiteiten zal het (doen) verschaffen van toegang ter controle in onderling overleg worden bepaald.

Art. 2.20 Kettingbeding

1. De Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Verkoper, bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Onroerende zaak of vestiging van een zakelijk genotsrecht, de bij de Koopovereenkomst expliciet als kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding aangegeven bepalingen en de artikelen 1.2, 2.2, 2.13 lid 2, 2.18, 2.19, van deze Algemene verkoopvoorwaarden als kwalitatieve verplichting en voor zover dat niet mogelijk is, als kettingbeding in de koopovereenkomst met de rechtverkrijgende en de notariële akte op te nemen en van toepassing te verklaren en aan de rechtverkrijgende op te leggen.
2. Op gelijke wijze als in artikel 2.20 lid 1 bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Verkoper om de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde te verplichten de in 2.20 lid 1 bedoelde verplichtingen bij (door)verkoop ook

weer en onverkort aan zijn opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde op en door te leggen.

3. Bij niet-nakoming van één of meer van deze verplichtingen verbeurt de Koper of zijn rechtsopvolger, zonder dat een ingebrekestelling is vereist, aan de Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete gelijk aan de helft van de met de Verkoper in de Koopovereenkomst overeengekomen koopprijs, dit onverminderd alle overige rechten van de Verkoper uit overeenkomst en de wet, waaronder het recht op schadevergoeding voor zover de schade de boete overtreft en nakoming.

Art. 2.21 Boetebeding

1. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting uit de Koopovereenkomst en deze Algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de Koper, al dan niet na ingebrekestelling en (in geval van ingebrekestelling) bij uitblijven van nakoming door de Koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Verkoper de hierna te vermelden onmiddellijk opeisbare boete(s).
2. Indien de Koper tekort schiet in tijdige betaling van de Koopsom en /of medewerking aan de Levering op de overeengekomen datum en deze tekortkoming niet binnen acht dagen na door de Verkoper schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, ongedaan heeft gemaakt zodat de Levering kan plaats vinden, verbeurt de Koper - onverminderd het bepaalde in artikel 2.4 lid 2 - ten behoeve van de Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de Koopsom.
3. In alle andere gevallen van tekortschieten in de nakoming van enige verplichting uit de Koopovereenkomst of deze Algemene verkoopvoorwaarden bedraagt de boete één procent van de Koopsom ineens en één promille van de Koopsom voor iedere dag dat de Koper, na daartoe in gebreke te zijn gesteld met een redelijke termijn om alsnog na te komen, in gebreke blijft.
4. Naast het gestelde in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel behoudt de Verkoper het recht (naast de boete(s)) ook schadevergoeding te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van verplichtingen van de Koper gebruik te maken van haar overige contractuele en wettelijke rechten.
5. De in artikel 2.21 lid 1 tot en met lid 4 vastgelegde boetebedingen zijn niet van toepassing als op de betreffende niet-nakoming in de Koopovereenkomst of de Algemene verkoopvoorwaarden een specifieke boete is gesteld.

6. Verkoper is steeds gerechtigd zich op een door Koper gestorte waarborgsom of een door Koper gedeponeerde bankgarantie te verhalen ten aanzien van de in dit artikel vermelde en/of overige aanspraken van Verkoper op Koper."

Enzovoorts.

"Kwalitatieve verplichtingen/kettingbeding

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 2.20 van de AVGN 2020 komen

Partijen hierbij overeen dat de verplichtingen voortvloeiende uit de artikelen 1.2, 2.2, 2.13 lid 2, 2.18, 2.19 van de AVGN, voor zover het betreft verplichtingen tot:

1. "dulden en/of niet-doen", door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers voor registergoederen zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel verkrijgen en tevens daaraan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.
Ter zake van deze verplichtingen wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Gemeente.
2. "tot doen" bij wijze van kettingbeding aan Koper worden opgelegd en dat deze bij elke vervreemding van het Verkochte (of de vestiging van een zakelijk genotsrecht op een (gedeelte van) het Verkochte, waardoor het gebruik van het Verkochte door anderen wordt verkregen), aan de nieuwe eigenaar of genotsgerechtigde worden opgelegd en ten behoeve van de Gemeente zullen worden bedongen en aangenomen.

Boetebepaling

Bij niet of niet volledige nakoming van de hiervoor genoemde verplichtingen, verbeurt Koper of diens (betreffende) rechtsopvolger(s) aan de Gemeente een direct opeisbare boete overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.21 van de AVGN 2020.

Het vorenstaande wordt door Verkoper en de Gemeente aangenomen.

H. ALGEMENE VERKOOPBEPALINGEN PARTICULIEREN WAALSPRONG

Ter zake van de verplichting van Koper om de "De Algemene

Verkoopbepalingen particulieren Waalsprong d.d. 9-1-2020" (hierna te noemen:

Algemene Verkoopbepalingen Particulieren Waalsprong) van toepassing te

verklaren bij de verkoop van het Verkochte (of een gedeelte daarvan) en aan

haar rechtsopvolgers op te leggen, wordt verwezen naar artikel 1 lid 3 van de

Overeenkomst, waarin woordelijk staat vermeld:

"3. Ontwikkelaar is verplicht de Algemene Verkoopbepalingen particulariseren Waalsprong d.d. 9-1-2020 (bijlage 3) van toepassing te verklaren bij de verkoop van elk (onverdeeld aandeel in een) perceel. Dit lid dient als kwalitatieve verplichting dan wel als kettingbeding in de leveringsakte te worden opgenomen. Bij niet-naleving van de uit dit lid voortvloeiende verplichtingen, treedt het boetebeding in artikel 2.21 van de Algemene verkoopbepalingen in werking."

(einde citaat)

Ter nadere uitvoering van het vorenstaande wordt vorenstaande verplichting bij wijze van kettingbeding door Gemeente aan Koper opgelegd zodat deze bij elke vervreemding van (een gedeelte van) het Verkochte (of de vestiging van een zakelijk genotsrecht op een (gedeelte van) het Verkochte, waardoor het gebruik van het Verkochte door anderen wordt verkregen), aan de nieuwe eigenaar of genotsgerechtigde wordt opgelegd en ten behoeve van Gemeente wordt bedongen en aangenomen.

Boetebepaling

Bij niet of niet volledige nakoming van de hiervoor genoemde verplichtingen, verbeurt Koper of diens (betreffende) rechtsopvolger(s) aan de Gemeente een direct opeisbare boete overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.21 van de AVGN 2020.

Het vorenstaande wordt zoveel nodig door de Gemeente aangenomen.

De Algemene Verkoopbepalingen particulariseren Waalsprong luiden woordelijk als volgt:

"Artikel 1: Begripsomschrijving

Deze bepalingen verstaan onder:

- a. "onroerende zaak": in eigendom uit te geven casu quo uitgegeven grond, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met die grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en werken, voor zover ze geen bestanddeel zijn van een andere onroerende zaak en/of de met die grond verenigde beplantingen;
- b. "opstallen": de te eniger tijd boven, op en/of in de onroerende zaak aanwezige gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en werken, voor zover ze geen bestanddeel zijn van een andere onroerende zaak;
- c. "bouwterrein": grond, beoogd ingezet te worden ten dienste van bebouwing;

- d. "omzetbelasting": de belasting toegevoegde waarde, als bedoeld in de Wet op de Omzetbelasting 1968;
- e. "ontwikkelaar": de vennootschap/onderneming die op een bouwterrein bebouwing ontwikkelt en realiseert dan wel voor wiens rekening op een bouwterrein bebouwing wordt ontwikkeld of gerealiseerd;
- f. "koper": de koper(s) c.q. koopster(s) van een bouwterrein;
- g. "koopovereenkomst": de tussen de ontwikkelaar en koper gesloten koopovereenkomst dan wel koop- en aannemingsovereenkomst betreffende een bouwterrein;
- h. "koopprijs": tegenprestatie;
- i. "het verkochte": het object van de koopovereenkomst;
- j. "gemeente": de gemeente Nijmegen;

Artikel 2: Algemeen artikel

De verkoop geschiedt:

- a. tegen een koopprijs;
- b. met toepassing van deze Algemene Verkoopbepalingen Particulieren Waalsprong, voor zover daarvan bij de koopovereenkomst niet expliciet schriftelijk wordt afgeweken;
- c. met toepassing van de overige, voor elke afzonderlijke verkoop vast te stellen bijzondere bedingen.

Artikel 3: Notariële akte

- 3.1 De ontwikkelaar zal de notaris aanwijzen die zal zorg dragen voor het verkrijgen van de voor de eigendomsoverdracht van het bouwterrein vereiste notariële akte.
- 3.2 De akte van levering tot eigendomsoverdracht wordt gepasseerd op een in de koopovereenkomst nader te omschrijven moment.

Artikel 4: Aanduiding en toestand van het bouwterrein; vrijwaring

Bij gebreke van een nadere, partijen bindende, aanduiding van de erfgrenzen, zal de gelijklopende aanwijzing van de erfgrenzen van het bouwterrein door partijen aan de bevoegde ambtenaar van de landmeetkundige dienst van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers bindend zijn.

Artikel 5: Bodemkwaliteit

De ontwikkelaar verklaart dat het verkochte geschikt is voor het voorgenomen gebruik ten behoeve van woningbouw.

Artikel 6: Het bouwterrein

- 6.1 Tenzij in de koopovereenkomst anders is bepaald zullen achter- en/of zijpaden tot het bouwterrein behoren en zal in de notariële akte een regeling worden opgenomen omtrent te vestigen erfdienstbaarheden,

kwalitatieve rechten en verplichtingen, of mandeligheid ter zake van bedoelde achter- en/of zijpaden.

- 6.2 Het langs de openbare weg gelegen gedeelte van het bouwterrein dient door en voor rekening van de ontwikkelaar te worden afgescheiden met een op het verkochte te plaatsen constructie/afscheiding, indien dat in de koopovereenkomst is bepaald.

Artikel 7: Kwalitatieve verplichtingen / kettingbedingen

- 7.1 Ten behoeve van de gemeente worden in de akte van levering de volgende kwalitatieve verplichtingen vastgelegd:
- a. Aan koper wordt de verplichting opgelegd dat hij niet de gemeente zal aanspreken ter zake de oppervlakte en afmeting van het verkochte noch wegens enige tekortkoming en/of onrechtmatige daad tot sanering van, vervanging van of het treffen van maatregelen aan het verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade.
 - b. Koper is verplicht toe te laten dat door de gemeente of door haar aan te wijzen derden op, in, aan of boven de onroerende zaak zoveel en zodanige palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht en onderhouden, als dat met het oog op openbare voorzieningen wenselijk is. Terzake het voorgaande is de gemeente niet verplicht tot schadevergoeding, tenzij de schade voor koper van zodanige omvang is dat deze in redelijkheid niet voor zijn rekening behoort te komen.
 - c. De koper is verplicht op eigen terrein voor de aanleg en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid zorg te dragen. Deze bepaling geldt uitsluitend indien het definitieve bouwplan daarin voorziet, zulks ter beoordeling van de gemeente.
 - d. Het onbebouwde gedeelte van het bouwterrein moet als tuin worden aangelegd en onderhouden en daarop mogen geen voorwerpen, los of vast, worden geplaatst, buiten hetgeen behoort tot de aanleg van de tuin en dient overigens te worden gebruikt overeenkomstig het doel, waarvoor het bouwterrein is uitgegeven.
 - e. Koper is verplicht de erfafscheiding als bedoeld in artikel 6.2 door en voor zijn rekening te onderhouden en in stand te houden. Zonder schriftelijke toestemming van de gemeente is het koper niet toegestaan langs de openbare weg een andere dan de hiervoor genoemde erfafscheiding te plaatsen.
 - f. Voor zover de schuine taluds langs (een) waterpartij(en) deel uitmaken van het bouwterrein, is koper verplicht deze in stand te houden.

Derhalve mag (mogen) deze niet worden opgehoogd, afgegraven of bebouwd, zonder schriftelijke toestemming van de gemeente en voor zover deze taluds onderdeel uitmaken van een zogenaamde A-watgang, ook niet zonder schriftelijke toestemming van het Waterschap Rivierenland (WSRL). Aan een eventueel te verlenen toestemming kan de gemeente/WSRL nadere voorwaarden verbinden.

- 7.2 Koper is bij niet-naleving van de in artikel 7.1 sub a genoemde verplichting een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd aan de gemeente van € 100.000,00 (zegge: honderd duizend euro). In geval van overtreding van de verplichtingen genoemd in artikel 7.1 sub b tot en met 7.1 sub f verbeurt koper per overtreding, alsmede voor elke maand of gedeelte daarvan, gedurende welke de overtreding voortduurt, een direct opeisbare boete verschuldigd aan de gemeente van € 25.000,00 (zegge: vijfentwintigduizend euro). In beide gevallen laat de verbeurte van de boete onverlet het van rechtswege aan de gemeente toekomend recht aanvullende schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.
- 7.3 Voor zover de hiervoor genoemde bedingen niet als kwalitatieve verplichting aan koper kunnen worden opgelegd, althans niet als kwalitatieve verplichting hebben te gelden, wordt ten behoeve van de gemeente bedongen dat koper deze bedingen in de vorm van een kettingbeding aan zijn rechtsopvolgers oplegt. Indien koper in gebreke blijft aan deze verplichting te voldoen verbeurt koper aan de gemeente een direct opeisbare boete van € 100.000,00 (zegge: honderd duizend euro). De verbeurte van de boete laat onverlet het van rechtswege aan de gemeente toekomend recht aanvullende schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.

Artikel 8: Vestiging erfdienstbaarheid

In de akte van levering worden de volgende erfdienstbaarheden gevestigd: Ten nutte en ten laste over en weer, van alle aan elkaar grenzende kavels:

- a. de erfdienstbaarheid van licht inhoudende:

de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering tot eigendomsoverdracht bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen, op kortere afstand van de grens met het dienende erf wordt gebouwd dan in de wet is toegestaan en dat, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt;
- b. de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende:

het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover 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 levering tot eigendomsoverdracht bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen casu quo gebouwde woning, wordt belemmerd;

c. de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende:

de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering tot eigendomsoverdracht bestaande bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde woning of de daarbij behorende schuur, casu quo garage, gedeeltelijk op het dienende erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning toebehorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht;

Ten nutte en ten laste over en weer, van de bouwkavels, voor zover de woningen en/of garages/bergingen onder één kap zijn gebouwd:

d. 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 levering tot eigendomsoverdracht bestaande bouwplan te bouwen opstallen te ontvangen overeenkomstig de aan te brengen, (mol)goten, leidingen en putten.

Voor zover de hiervoor genoemde erfdienstbaarheden mede inhouden de verplichting tot het dulden van onderhoud casu quo vervanging, dient dit onderhoud casu quo vervanging te geschieden op een voor de eigenaar van het dienende erf minst storende wijze, en moet eventuele schade op kosten van de onderhoudsplichtige worden hersteld."

(onderbreking citaat)

Partijen nemen in aanmerking dat in artikel 9 van de Algemene

Verkoopbepalingen particulieren Waalsprong is opgenomen dat ten behoeve van de naamloze vennootschap Vattenfall Warmte N.V. (hierna te noemen: Vattenfall) een opstalrecht gevestigd zal worden voor het in eigendom hebben

en houden van leidingen met bijbehorende werken en apparatuur, voor de aansluiting van de te realiseren opstallen op de stadsverwarming te Nijmegen. Blijkens het besluit van de Gemeente de dato [●] met kenmerk [●] heeft de Gemeente aan Koper -na verkregen instructies van Vattenfall- kenbaar gemaakt dat Koper en/of diens rechtsopvolgers -in afwijking van het bepaalde in artikel 17 van de Overeenkomst en artikel 9 van de Algemene Verkoopbepalingen particulieren Waalsprong- niet verplicht zijn tot het vestigen van het bedoelde opstalrecht en het daaraan verbonden kettingbeding inzake de aansluitverplichting en dat mitsdien het bepaalde in artikel 17 van de Overeenkomst en artikel 9 van de Algemene Verkoopbepalingen particulieren Waalsprong geheel buiten toepassing blijft en niet aan Koper en/of diens rechtsopvolgers opgelegd wordt. Blijkens het voormelde besluit heeft Vattenfall aan de Gemeente expliciet kenbaar gemaakt geen prijs te stellen op de vestiging van opstalrechten.

(vervolg citaat)

Artikel 10: Kettingbeding / kwalitatieve verplichtingen

Koper of opvolgende verkrijger(s) is (zijn) verplicht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de onroerende zaak dan wel bij het verlenen van een beperkt recht, de voor hem uit de Algemene Verkoopbepalingen Particulieren Waalsprong en de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen in de akte van levering tot eigendomsoverdracht als kettingbeding (voor zover het doen-verplichtingen betreffen) respectievelijk kwalitatieve verplichting (voor zover het verplichtingen tot dulden en niet-doen betreffen) aan de nieuwe rechtverkrijgende(n) op te leggen en van toepassing te verklaren.

Artikel 11: Boetebeding

Partijen zijn bij niet-naleving van de uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, de Algemene Verkoopbepalingen Particulieren Waalsprong daaronder begrepen, per overtreding, alsmede voor elke maand of gedeelte daarvan, gedurende welke de overtreding voortduurt, een direct opeisbare boete van € 5.000,00 (zegge: vijfduizend euro) aan de wederpartij verschuldigd, zulks onverkort het aan partijen van rechtswege toekomend recht aanvullende schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.

Artikel 12: Ingebrekestelling

Indien koper enige verplichting niet nakomt, dan wel niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is hij door enkele niet-nakoming van de verplichting, dan wel door het enkele verloop van de gestelde termijn in verzuim, zonder dat daartoe een ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst wordt vereist.

Artikel 13: Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid

Indien de eigendom aan twee of meer (rechts)personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de ontwikkelaar aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die bij de verkoop zijn gesteld. 8 Algemene verkoopbepalingen particulieren (definitief d.d. 9-1-2020)

Artikel 14: Aanhaling van deze algemene bepalingen

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene Verkoopbepalingen Particulieren Waalsprong".

(einde citaat)

I. AANLEG-EN INSTANDHOUDINGSVERPLICHTING VOORZIENINGEN

Ter zake van bijzondere verplichtingen inzake de aanleg en instandhouding van maatregelen in het kader van natuurinclusief bouwen (hierna: **de Maatregelen**), wordt te dezen verwezen naar artikel 15 van de Overeenkomst, waarin woordelijk staat vermeld:

"Artikel 15 Natuurinclusief Bouwen

Ontwikkelaar is verplicht om ten tijde van de oplevering van de woningen de maatregelen te hebben gerealiseerd die volgen uit toepassing van de "Toolbox Natuurinclusief ontwikkelen en Bouwen stad Nijmegen" op het Bouwplan. Het in stand houden van de maatregelen dient als een kwalitatieve verplichting in de leveringsakte te worden opgenomen. De toolbox is opgenomen in Bijlage 7."

De locatie en materialisatie van de te realiseren en in stand te houden Maatregelen van het Project zijn schetsmatig weergegeven op de aan deze akte gehechte en door de Gemeente goedgekeurde situatietekeningen

(Bijlage 4).

Kwalitatieve verplichting en kettingbeding

Ter nadere uitwerking van het vorenstaande komen de Gemeente en Koper bij deze overeen dat:

- a. de verplichtingen zoals hiervoor omschreven, voor zover het betreft verplichtingen tot "dulden en niet-doen", door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers voor registergoederen zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte (of een gedeelte daarvan), onder bijzondere titel verkrijgen en tevens daaraan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.

Ter zake van deze verplichtingen wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Gemeente.

- b. de verplichtingen zoals hiervoor omschreven, voor zover het betreft verplichtingen "tot doen" bij wijze van kettingbeding aan Koper worden opgelegd en dat deze bij elke vervreemding van (een gedeelte van) het Verkochte of de vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop, waardoor het gebruik van deze bouw kavels door anderen wordt verkregen, aan de nieuwe eigenaar of genotsgerechtigde worden opgelegd en ten behoeve van de Gemeente te worden bedongen en aangenomen.

Boetebepaling

Bij niet of niet volledige nakoming van de hiervoor onder a. en b. genoemde verplichtingen, verbeurt Koper of diens (betreffende) rechtsopvolger(s) aan de Gemeente een direct opeisbare boete overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.21 van de Algemene Verkoopbepalingen.

Het vorenstaande wordt bij deze door de Gemeente aangenomen."

Enzovoorts.

"K. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN TER LEGALISERING VAN DE BOUWKUNDIGE SITUATIE

Gemeente en Koper komen hierbij overeen dat verleend en gevestigd zullen worden al zodanige erfdienstbaarheden als nodig zijn om hetgeen bij de eerste goedgekeurde bouw tot uitvoering is/wordt gebracht, te legaliseren.

Ter uitvoering van het vorenstaande verlenen, aanvaarden en vestigen de Gemeente en Koper over en weer, ten behoeve en ten laste van het Verkochte en de bij de Gemeente in eigendom zijnde percelen kadastraal bekend gemeente Nijmegen, sectie F nummers [●], voor zover het bestemd is voor openbare doeleinden, de erfdienstbaarheden tot instandhouding van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat ter uitvoering van de eerste goedgekeurde bouwkundige en/of feitelijke situatie eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, in stand gehouden worden, worden onderhouden en zo nodig worden hersteld of vernieuwd, zoals inankering, inbalking en dergelijke."

##variabel bnrs 25 t/m 46

Artikel 2. Kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen uit de Koopovereenkomst

2.1 Zelfbewoningsplicht Koopovereenkomst

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

"Artikel xxx

- a. De koper of diens rechtsopvolger is verplicht de woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (eventueel met zijn partner en/of gezinsleden) te bewonen. Dit betekent dat de koper of diens rechtsopvolger de woning niet mag verhuren dan wel anderszins in gebruik mag geven aan derden met inachtneming van en behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
- b. De zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van 5 jaren. Als start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum waarop de woning aan de koper feitelijk ter bewoning wordt opgeleverd door de Ontwikkelaar/aannemer.
- c. Ingeval koper of diens rechtsopvolger overgaat tot verkoop en levering van de woning wordt de verplichting tot zelfbewoning als bedoeld in artikel 3, lid 1 via een kettingbeding c.q. kwalitatieve verplichting doorgelegd aan de opvolgend koper voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke 5 jaren.
- d. Ingeval dit artikel door koper of diens rechtsopvolger niet wordt nageleefd, verbeurt koper een direct opeisbare boete aan de gemeente Nijmegen van € 150.000,-- (zegge honderdvijftigduizend euro).
- e. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen (hierna te noemen: college) kan –op verzoek van de koper of diens rechtsopvolger – schriftelijk afwijken van de verplichting tot zelfbewoning indien en voor zover er sprake is van schrijnende omstandigheden van de koper of diens rechtsopvolger waardoor (volledige) instandhouding van dit artikel in redelijkheid niet gevergd kan wordend (hardheidsclausule).
- f. Voor de toepassing van dit artikel wordt een Woonvereniging gelijkgesteld met koper waarbij de volgende definitie wordt gehanteerd: Een woonvereniging wordt gedefinieerd als een groep van drie of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. De woonvereniging is eigenaar van het pand, georganiseerd in een formele rechtspersoon met volledige rechtspersoonlijkheid, opgericht bij notariële akte en met inschrijving bij de Kamer van Koophandel. De lid-bewoners van de woonvereniging zijn economisch eigenaar van de woonruimte. De lid-bewoners hebben een verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid voor een goed beheer en onderhoud van de woonruimte. De woonvereniging beschikt over een gezamenlijke rekening waarvan de vaste lasten worden betaald, zoals de hypotheeklasten, kosten van verzekeringen, belastingen, heffingen, onderhoud, nutslasten e.d..

2.2 Vestiging kwalitatieve verplichting

Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor onder artikel 2 in cursieve tekst vermelde verplichting(en) uit de Koopovereenkomst hierbij als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.

Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.

##einde variabele bnr 25 t/m 46

Artikel ##2.##3. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen ter zake het Bouwplan

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de Eerste Akte, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende: "Op grond en ter uitvoering van de realisatie van het Bouwplan en de Koopovereenkomst komen partijen hierbij overeen en vestigen en aanvaarden partijen hierbij

de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het Bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt; de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de rechthebbende van het dienend erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de rechthebbende van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersend erf is gelegen, anders te gebruiken dan voor het parkeren van een (personen)auto en/of als siertuin en het verbod hierin opstallen (niet-zijnde beplantingen) te hebben, die het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het Bouwplan op het heersend erf te bouwen dan wel gebouwde woning belemmeren;

de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het Bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde opstal gedeeltelijk op het dienend erf is/wordt gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf gebouwde opstal behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal

gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, een fotovoltaiisch systeem (zonnepanelen met bijbehoren), de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwagd door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de rechthebbenden die daarvan profiteren;
- d. de rechthebbenden van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
- e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het Bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burennrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde meerwerkopties, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de rechthebbende van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de meerwerkopties van het Bouwplan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen vijf (5) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf;
- b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door Verkoper gedurende de bouwperiode worden aangeboden;
- c. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de rechthebbende van het heersend erf;
- d. de bouwwerken worden na schriftelijke aankondiging gerealiseerd in één bouwstroom, binnen een termijn van zes (6) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief eventuele herstelwerkzaamheden);

de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van het passeren van de akte van levering dan wel tijdens de oplevering gerealiseerde opstallen bestaande toestand overeenkomstig de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen."

Artikel ##3.##4. Nadere inwerkingtreding erfdienstbaarheden

Voor zover nodig en nog niet gevestigd zijn/worden bij de akten van levering betreffende de overige bouwkavels van het Bouwplan gelijke erfdienstbaarheden als hiervoor vermeld gevestigd.

Partijen vestigen en aanvaarden derhalve deze erfdienstbaarheden hierbij alsnog. Deze erfdienstbaarheden treden voor ieder van de tot het Bouwplan behorende kavels in werking zodra de betreffende kavel door Verkoper is overgedragen.

Artikel ##4.##5. Instandhoudingsverplichtingen

1. Koper is jegens Verkoper en de Gemeente Nijmegen, hierna te noemen: **de Gemeente**, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om de door of in opdracht van Verkoper aan te leggen:
 - erfafscheidingen, waaronder begrepen hagen, begroeide hekwerken en houten palen; en/of
 - opstelplaatsen voor vuilcontainers; en/of
 - gevelverlichting in/aan de gevel van de op het Verkochte te realiseren woning; en/of
 - huisnummeraanduidingen; **##variabel bnrs # t/m #, # t/m #** en/of
 - parkeerplaats(en), **##einde variabel bnrs # t/m #, # t/m #**
##variabel bnrs # t/m # en/of
 - keerwand(en), **##einde variabel bnrs 22 t/m 24**
 een en ander zoals aangegeven op de Situatietekening en zoals deze zich na eerste afbouw van het Bouwplan op het Verkochte bevinden, in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van de Gemeente.
2. De verschuldigdheid van een boete laat onverlet de verplichting tot nakoming van het beding waaraan het boetebeding verbonden is.
3. Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen welke kunnen worden gelezen als een dulden of niet-doen hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting zal overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.
Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.
4. Koper is jegens Verkoper en de Gemeente, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om het hiervoor in dit artikel en het in dit lid bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding

(waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de Gemeente, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) voor iedere overtreding. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan de Gemeente bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.

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

5. Gedurende de eerste vijf (5) jaar na heden bestaan de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen niet uitsluitend jegens de Gemeente, maar tevens als zelfstandige verplichting jegens Verkoper.

##variabel bnrs 6 t/m 10 en 25 t/m 46

Artikel 6. Koppeling woning/parkeerplaats

1. Bij de (te realiseren) woning (het Verkochte sub a) hoort één (1) parkeerplaats (het Verkochte sub b), welke parkeerplaats niet mag worden vervreemd, anders dan in de combinatie met de woning zoals deze voor de eerste maal door Verkoper (BPD Ontwikkeling B.V.) is vervreemd, zulks op straffe van een terstond en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) te verbeuren ten behoeve van de Verkoper.
2. Ruiling van één (1) parkeerplaats tegen één (1) andere parkeerplaats tussen de eigenaars binnen het Bouwplan onderling is niet toegestaan, zulks op straffe van een terstond en rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) te verbeuren ten behoeve van Verkoper.
3. Koper is jegens Verkoper verplicht om het hiervoor in dit artikel en het in dit artikellid bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen.
4. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de Verkoper, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) voor iedere overtreding.

##einde variabel bnrs 6 t/m 10 en 25 t/m 46

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

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

E. OVERIG

Artikel 1. SWK-garantie

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

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

Artikel 2. Omzetbelasting (en vrijstelling) overdrachtsbelasting

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

Artikel 3. Volmacht

De volmacht van Verkoper blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan de Eerste Akte.

Artikel 4. Woonplaatskeuze

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

Artikel 5. Rectificatievolmacht

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

Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparanten en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen.

De comparanten verklaren van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaren de comparanten uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door ieder van de comparanten en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te ##, op de datum aan het begin van deze akte vermeld, om