

Mathijssen&Weijs Notarissen	CONCEPT Indien er onjuistheden voorkomen in Uw personalia of elders in de tekst gelieve U tijdig voor het passeren van de akte contact op te nemen
Postbus 6 5800 AA Venray tel. 0478-586100	

AKTE VAN LEVERING

JT 1189905

d.d. *12 juni 2016

nr.

Heden, *, verschenen voor mij, mr. WILHELMUS GERTRUDIS WEIJS,
notaris te Venray:

1. de heer Johannes Jacobus Marinus Anna Tijssen, geboren te Venlo op vijftien oktober negentienhonderdvijfenzestig, werkzaam voor genoemde notaris, kantooradres: Dr. Poelsstraat 10, 5802 AX Venray;

De comparant sub 1. verklaart ten deze te handelen als volgt:

- a. voor en namens de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente VENRAY**, hierna te noemen "Gemeente", Kantooradres Raadhuisstraat 1 Venray, Postadres: Postbus 500, 5800 AM Venray; hierna ook te noemen: "Gemeente" en/of "verkoper";
- b. als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Ontwikkelingsmaatschappij Loobeek B.V.**, gevestigd te Venray, feitelijk gevestigd Keizersveld 28, 5803 AN Venray, postadres Postbus 2, 5800 AA Venray, opgericht op acht en twintig september negentienhonderd negentig, BV 388.605, ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel te Venlo onder nummer 012.036.24; hierna ook te noemen: "Loobeek" en/of "verkoper";

2. *KOPER*

hierna tezamen te noemen: "koper".

De comparanten handelend als gemeld, verklaren het navolgende:

KOOPOVEREENKOMST I

De Gemeente heeft ten behoeve van de bouw van acht (8) woningen in het bestemmingsplan de Brabander, deelgebied Aan den Heuvel cluster II aan De Haviklaan te Venray blijkens met Loobeek gesloten overeenkomst (tot stand gekomen door de aanbieding bij brief van burgemeester en wethouders van Venray de dato *DATUM en aanvaard en getekend door Loobeek op *DATUM, conform desbetreffend verkoopbesluit van de Gemeente de dato *DATUM verkocht aan Loobeek, die blijkens voormelde overeenkomst van de Gemeente heeft gekocht het hierna onder "object koopovereenkomst" omschreven registergoed.

OBJECT KOOPOVEREENKOMST I

De voorschreven overeenkomsten van verkoop en koop betreft één bouwterrein omvattende acht (8) kavels gelegen aan de Haviklaan in het bestemmingsplan de Brabander, te Venray uitmakende een ter plaatse kennelijk aangeduid en afgepaald aaneengesloten gedeelte van de (oud) percelen kadastraal bekend Gemeente Venray sectie C nummers 11848 en 11754, met een gezamenlijke grootte van *, ter oriëntatie van partijen gearceerd aangegeven op een aan deze akte te hechten door de Gemeente vervaardigde situatieschets met het nummer *2016* de dato *, hierna te noemen: "het bouwterrein".

GEBRUIK

Loobeek heeft zich in deze koopovereenkomst I verplicht tot het bebouwen dan wel het laten bebouwen van het bouwterrein met in totaal acht (8) woningen.

KOOPPRIJS KOOPOVEREENKOMST I

De koop en verkoop van het bouwterrein is geschied voor een koopprijs van * exclusief omzetbelasting in totaal *, inclusief omzetbelasting.

RECHT TOT DOORVERKOOP

De Gemeente heeft aan Loobeek het recht verleend het bouwterrein in afzonderlijke kavels door te verkopen, voordat de woningen die daarop worden gebouwd, voor bewoning gereed zijn, van welk recht Loobeek gebruik heeft gemaakt, zoals hierna breder omschreven.

KOOPOVEREENKOMST II

Loobeek en koper hebben een koopovereenkomst gesloten getekend op respectievelijk * en * voor een bouwkavel ten behoeve van de bouw van een woning, waarbij Loobeek heeft verkocht en koper *-tezamen en ieder voor de onverdeelde helft – heeft gekocht een bouwkavel, te weten het hierna onder "object koopovereenkomst II" omschreven registergoed, hierna te noemen "het verkochte". Voorts heeft koper getekend op * een aannemingsovereenkomst gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Bouwmij Janssen B.V.**, gevestigd te Venray, feitelijk gevestigd Keizersveld 28, 5803 AN Venray, ingeschreven in het Handelsregister te Venlo onder nummer 14.103.022, hierna te noemen: "de aannemer", waarbij de aannemer zich heeft verplicht ten behoeve van koper op de grond de daarop geprojecteerde/in aanbouw zijnde opstal(len) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

De aannemingsovereenkomst – welke een onverbreekelijk geheel uitmaakt van koopovereenkomst II is voorts aangegaan onder de Algemene voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld door Woningborg N.V. op een januari tweeduizend zestien (01-01-2016), met toepassing van de Woningborg Garantie-en waarborgregeling 2016 van de naamloze vennootschap Woningborg N.V., gevestigd te Gouda, ingevolge inschrijving van het project bij laatstgemelde onder registratienummer **W-2016-03995-E003**, welke voorwaarden en de Algemene Toelichting van de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen en bijbehorende Algemene Voorwaarden vastgesteld door Woningborg N.V. op een januari tweeduizend zestien (01-01-2016) koper verklaarde te hebben ontvangen voor de ondertekening van de aannemingsovereenkomst.

OVERDRACHT RECHT OP LEVERING

Ter uitvoering van gemelde (koop)overeenkomsten verklaart de comparant sub 1. bij deze voor en namens Loobeek het recht op levering van het verkochte over te dragen aan koper, die verklaart dat recht op levering aan te nemen.

De comparant sub 1 verklaart bij deze voor en namens de Gemeente dat medegedeeld is dat het recht op levering van de aan koper verkochte kavel -zoals hierna breder omschreven is overgedragen, zodat de Gemeente overeenkomstig'

de bepalingen van de koopovereenkomst I, verplicht is om die betreffende kavel uiteindelijk rechtstreeks aan koper in eigendom over te dragen.

***GEBRUIK**

Koper verklaart dat het verkochte gebruikt zal worden voor de bouw van een woning zoals hiervoor omschreven en dat deze woning voor eigen bewoning gebruikt zal worden.

Koper verklaart dat met de bouw een aanvang is genomen.

KOOPPRIJS KOOPOVEREENKOMST II

De tussen Loobek en koper gesloten koopovereenkomst is geschied voor een totale koopsom (inclusief omzetbelasting) ad * exclusief een eventuele rentevergoeding zoals overeengekomen in de koopovereenkomst.

LEVERING REGISTERGOED

De comparant sub 1, handelend als gemeld, levert op grond van de voorschreven koopovereenkomsten op verzoek van Loobek voor en namens de Gemeente rechtstreeks aan koper, die daarom bij deze aanvaardt, tezamen en ieder voor de onverdeelde helft de eigendom van:

- I. EEN BOUWKAVEL AAN DE HAVIKLAAN, IN HET BESTEMMINGSPLAN DE BRABANDER (deelgebied Aan den Heuvel) TE VENRAY, groot (ongeveer) *, plaatselijk bekend Haviklaan *, 58** ** te VENRAY, kadastraal bekend Gemeente Venray sectie C nummer *, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer 60*, ter oriëntatie van partijen met arcering aangegeven op een aan deze akte te hechten door comparanten, voor akkoord getekende situatieschets, met kavelnummer * aangegeven;**

welke bouwkavel in deze akte wordt aangeduid met: "het verkochte".

BETALING

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren:

- Koper heeft op heden de voormelde koopsom van het verkochte (inclusief omzetbelasting), vermeerderd met de (eventueel) verschuldigde rentevergoeding en eventueel verschuldigde termijnen (inclusief

omzetbelasting) voldaan door storting op een rekening van de derdengelden Mathijssen & Weijs notarissen.

- Looboek heeft op heden aan de Gemeente betaald, dat gedeelte van de aan de Gemeente toekomende totaalprijs, (koopsom koopovereenkomst I) dat betrekking heeft op het bij deze akte geleverde registergoed (het verkochte) alsmede omzetbelasting (vermeerderd met de eventuele rente) daarover en verminderd met de reeds door Looboek aan de Gemeente betaalde waarborgsom, dat betrekking heeft op het bij deze akte geleverde registergoed.

AANVAARDING

Het verkochte is vanaf heden voor risico van koper, zulks met inachtneming van de afspraken die voortvloeien uit de aannemingsovereenkomst en de van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden. (8)

Het verkochte wordt overgedragen in de toestand waarin het zich op de datum van juridische levering bevindt.(9)

Conform de hierna gemelde Algemene Grondverkoopvoorwaarden is de wederpartij (koper/bouwer/ontwikkelaar) verplicht om het verkochte onmiddellijk nadat de daarop te bouwen woningen voltooid zijn, zodanig aan koper op te leveren, dat de niet-bebouwde grond voldoende diep doorgespit danwel geploegd is, zodat geen harde vastgereden gedeelten meer voorkomen.

Bij niet- of niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming van de in de vorige zin opgenomen verplichting, is het boetebeding als omschreven in het vijfde lid van artikel 25 van de Algemene Grondverkoopvoorwaarden Venray 2011, van overeenkomstige toepassing. (25-7).

ALGEMENE GRONDVERKOOPVOORWAARDEN

Deze koopovereenkomst is aangegaan onder de voorwaarden, bepalingen en bedingen, als zijn vervat in de "Algemene Grondverkoopvoorwaarden Venray 2011", evenwel met uitzondering van de artikel 13 leden 3 tot en met 7 en artikel 22, met inachtneming van de hieronder opgesomde bijzondere voorwaarden:

- indien en voorzover de Gemeente nog werkzaamheden wenst uit te voeren in het kader van het bouwrijp/woonrijp maken van het verkochte, is de Gemeente daartoe gerechtigd zonder instemming en/of medewerking van

koper en/of Loobeek, ook na heden;

- de funderingskosten komen te allen tijde voor rekening van de koper.
- deze aanbieding maakt onverbrekkelijk onderdeel uit van Brabander Aan den Heuvel cluster *II en alle bepalingen die hierover reeds zijn vastgelegd alsmede de nog in onderling overleg nader uit te werken bepalingen.

Deze Algemene Grondverkoopvoorwaarden zijn vastgehecht aan een akte van levering op tien mei tweeduizend elf voor een plaatsvervanger van mr. Q.C.M. Paantjens, notaris te Venray verleden, ingeschreven ten kantore van de bewaarder van het kadaster en de openbare registers te Nederland op elf mei tweeduizend elf in Register 4 deel 59936 nummer 51.

Koper verklaart met gemelde algemene voorwaarden, die geacht worden in deze akte woordelijk te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken, bekend te zijn en akkoord te gaan, en de tekst van deze voorwaarden vóór het passeren van deze akte te hebben ontvangen.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

Op de levering van het verkochte zijn de voorwaarden, bepalingen en bedingen van koopovereenkomst I onverkort van toepassing, althans voorzover Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Venray zulks nodig oordelen.

BEPALINGEN

De navolgende bepalingen van evengemelde Algemene Grondverkoopvoorwaarden worden hierbij nog uitdrukkelijk vermeld:

Bij deze bepalingen is tussen haakjes vermeld het nummer van het desbetreffende artikel in bedoelde Algemene Grondverkoopvoorwaarden.

1. a. Alle kosten, rechten en belastingen, van de overeenkomst van verkoop en koop en van de levering zijn voor rekening van koper.(12-1)
Blijkens de voormelde koop- casu quo aannemingsovereenkomst zijn deze kosten evenwel voor Loobeek.
- b. Alle verdere kosten, rechten en belastingen van het verkochte komen voor rekening van de koper met ingang van een (1) januari van het jaar volgende op de datum van de akte van levering op de datum van de feitelijke ingebruikname. (12-2)
2. Het verkochte wordt overgedragen vrij van hypotheken en van beslagen, doch

overigens met alle daaraan verbonden erfdienstbaarheden, andere beperkte rechten en kwalitatieve verplichtingen. (9)

Voorzover deze rechten en verplichtingen bekend zijn, zijn deze in deze akte opgenomen en door koper uitdrukkelijk aanvaard. (9)

De Gemeente staat er voor in gerechtigd te zijn de eigendom van het verkochte over te dragen. (9)

3. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding terzake.(10)
4. Alle lasten en belastingen van het verkochte komen voor rekening van koper vanaf heden. (12)
5. De kosten, voortspruitend uit de aansluiting van het verkochte, dan wel van de op het verkochte te stichten bebouwing, op openbare nutsvoorzieningen en openbare werken, zijn voor rekening van de koper, zulks met inachtneming van de afspraken die voortvloeien uit de aannemingsovereenkomst en de van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden. (13-1)

De funderingskosten, evenals de kosten van het hiertoe benodigde uit te voeren sonderingsonderzoek op kavelniveau, zijn voor rekening van de koper (13-2).

Blijkens de voormelde koop- casu quo aannemingsovereenkomst zijn deze kosten evenwel voor Loobeek.

6. a. De koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de te stichten bebouwing voor zijn rekening een voldoende -in verhouding met de bebouwing en het gebruik daarvan- aantal van de openbare weg af met een motorvoertuig toegankelijke verharde parkeerplaatsen op het verkochte aan te leggen, in stand te houden en als zodanig te gebruiken. In de koopovereenkomst wordt het aantal te realiseren parkeerplaatsen nader bepaald. Ingeval van de verkoop van een individuele bouwkegel dient tenminste één parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden. Koper en diens rechtsopvolgers mogen geen verandering brengen in de overeenkomstig het bepaalde in de koopovereenkomst, gerealiseerde (aantal) parkeerplaatsen. (14-1)

- b. De koper verbindt zich de op het verkochte aangelegde parkeerplaats(en) niet te verwijderen noch de parkeerplaats(en) zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders anders dan als parkeerplaats te zullen gebruiken. (14-2)
 - c. Bij niet-nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in lid a. en lid b. van dit artikel is de koper na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van een honderd euro (€ 100,00) voor elke dag dat de koper in gebreke is. (14-3)
7. Koper doet ten behoeve van de Gemeente afstand van de rechten om op gezamenlijke kosten het verkochte af te palen of af te sluiten, als bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek. (15-1)
 8. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, voor wie dit door de comparant sub 1. wordt aanvaard, bepaling 7. bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de grond, alsmede bij verlening daarop van een beperkt (zakelijk genots-) recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om bepaling 7. in de akte van overdracht of verlening van beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een boete van vijf duizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventuele meer geleden schade te vorderen. (15-2)
 9. Op gelijke wijze als in bepaling 8. omschreven, verbindt koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel bepaling 7. als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan. (15-3)
 10. Koper is verplicht om binnen drie maanden na de datum waarop het verkoopbesluit door of namens Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Venray ter kennis van koper is gebracht aan Burgemeester en Wethouders een bouwvergunning aan te vragen. (16-1)
Deze kennisgeving is *.

Aan de in dit lid omschreven voorwaarde is inmiddels voldaan.

11. Koper is verplicht om met de uitvoering van de bouw van de op het verkochte te stichten bebouwing binnen één jaar na de in bepaling 10 . bedoelde datum volgens een goedgekeurd bouwplan - bouwvergunning - een aanvang te nemen. Aan deze bepaling wordt geacht te zijn voldaan zodra de fundering van de te stichten bebouwing is gestort. (16-2)

Het college heeft op elf september tweeduizend twaalf besloten dat de bouwplicht als hier bedoeld in artikel 16 van de Algemene Grondverkoopvoorwaarden is verruimd, in dier voege dat de termijn van start bouw is verruimd van twee jaar in plaats van een jaar.

Zoals hiervoor in de paragraaf "GEBRUIK" vermeld, is aan het in deze bepaling gestelde voldaan.

12. De bouw moet een zodanige geregelde voortgang hebben, dat binnen twee jaren na de in bepaling 10. bedoelde datum het werk geheel voltooid is. (16-3)
13. Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Venray kunnen de in de bepalingen 10., 11. en 12. genoemde termijnen verlengen. (16-4)
14. Bij niet of niet-tijdige nakoming van bepaling 10. en/of 11., eventueel met toepassing van bepaling 13., behoudt de Gemeente zich het recht voor om de overeenkomst te ontbinden. (17-1)
15. Zodra de Gemeente van dit recht gebruik maakt, zal hiervan aan koper kennis worden gegeven. (17-2)
16. Koper is alsdan, na kennisgeving bedoeld in bepaling 15., verplicht op kosten van koper mee te werken aan de noodzakelijke handelingen strekkende tot het weer onbezwaard ten name van de Gemeente stellen van het verkochte. (17-3)
17. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte is in opdracht van de Gemeente een bodemonderzoek verricht.

De resultaten van dat onderzoek zijn vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond en het grondwater wordt omschreven.

Uit het rapport 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 de volksgezondheid of die anderszins onaanvaardbaar

zijn, hetgeen is neergelegd in de aan deze akte gehechte door de Gemeente verstrekte zogenaamde geschiktheidsverklaring, gedateerd *.

Evenmin heeft de Gemeente gezien het voorafgaand gebruik van de grond, voorzover dat aan de Gemeente bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke schadelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden. (23-3)

Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken. (23-7)

18. Zolang niet aan bepaling 12. is voldaan, is het koper verboden om zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Venray het verkochte met de zich eventueel daarop bevindende bebouwing, geheel of gedeeltelijk te verkopen, of op welke wijze en onder welke benaming ook te vervreemden, of te bezwaren met enig beperkt (zakelijk genots-) recht, of het aan koper toekomend recht op levering te cederen. (20-1)

Het hiervoor bepaalde is niet van toepassing in geval van:

1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het burgerlijk Wetboek). (20-2)

19. Voor elke overtreding van bepaling 18. verbeurt koper aan de Gemeente een boete waarvan het bedrag gelijk is aan vijfenzeventig procent van de koopprijs van het verkochte, exclusief omzetbelasting. (20-3)

20. Voorzover de op het verkochte te stichten bebouwing een woning betreft, verplicht koper zich die woning gedurende minimaal een (1) jaar na de voltooiing ervan, uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen en verplicht deze koper zich tevens om die woning met de daarbij behorende grond gedurende diezelfde periode noch geheel, noch gedeeltelijk te zullen verhuren, verkopen, of op welke wijze en onder welke benaming ook te vervreemden, in gebruik te geven of te bezwaren met enig zakelijk genotsrecht. (21-1)

Voor elke overtreding van deze bepaling is bepaling 18. van overeenkomstige

toepassing. (21-5)

Van deze bepaling kunnen Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Venray ontheffing verlenen. (21-4)

Deze ontheffing kan in ieder geval worden verleend in geval van:

- a. verandering van werkring van koper of diens echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner of partner op grond waarvan verhuizing noodzakelijk is;
- b. overlijden van koper of dienst echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner of partner met wie hij samenwoonde en een notarieel samenlevingscontract had gesloten;
- c. ontbinding van het huwelijk of geregistreerd partnerschap van koper door (echt)scheiding of ontbinding van de samenwoning, waarbij tussen partners een notarieel samenlevingscontract was gesloten. (21-4)

21. De in de bepalingen 18., 19. en 20. omschreven verboden zijn niet van kracht bij niet-vrijwillige verkoop, waaronder begrepen de verkoop krachtens artikel 3:268 en 3:174 van het Burgerlijk Wetboek. (21-2)

- 22.1. De gemeente staat toe dat de koper c.q. bedrijfsmatige aannemer/projectontwikkelaar haar rechten op levering van de grond via een koop/aannemingsovereenkomst overdraagt aan derde(n)-koper(s) van de door haar op het verkochte te bouwen woning(en), eventueel voordat die woning(en) tot stand is/zijn gekomen onder de voorwaarden dat:
- a. in de te sluiten overeenkomst tussen koper en derde(n)-koper(s) deze algemene voorwaarden onverkort, als derdenbeding, van toepassing worden verklaard, tenzij anders is bepaald;
 - b. derden kennis hebben kunnen nemen van deze algemene voorwaarden door ter handstelling;
 - c. de koper het bepaalde in dit artikel letterlijk opneemt in de koop/aannemingsovereenkomst en de daaruit voortvloeiende akte van levering;
 - d. in afwijking van artikel 5 van de Algemene Grondverkoopvoorwaarden van de Gemeente Venray eerste lid de akte(n) van levering gepasseerd moet(en) worden binnen zes maanden na de dag, waarop

- het verkoopbesluit door of namens burgemeester en wethouders ter kennis van de koper is gebracht;
- e. de in de bepalingen 5 en 6 van de Algemene Grondverkoopvoorwaarden van de Gemeente Venray bedoelde koopsom met rente betaald mag worden naar rato van het geleverde bij elke afzonderlijke leveringsakte;
2. Indien de in dit artikel bedoelde levering plaatsvindt nadat de koper de grond in gebruik heeft genomen, is de koper geheel aansprakelijk voor het niet (volledig) aanwezig zijn van de feitelijke eigenschappen die voor het beoogde en normale gebruik, zoals omschreven in de koop/aannemingsovereenkomst, noodzakelijk zijn.
 3. De gemeente is jegens derde(n), aan wie door de koper rechten uit de verkoopovereenkomst voortvloeiende, geheel of gedeeltelijk worden overgedragen, nimmer aansprakelijk voor afwijkingen tussen de door de gemeente overgedragen rechten en hetgeen door de koper met de betrokken derde(n) ten aanzien van deze rechten is overeengekomen. De gemeente kan nimmer aansprakelijk worden gesteld voor het niet volledig (kunnen) nakomen van de tussen koper en de derde(n) gesloten koop/aannemingsovereenkomst en de door koper aan derde(n) verstrekte informatie.
 4. De verkoopprijs waarvoor en waaronder het recht van levering als bedoeld in het eerste lid van dit artikel door de koper aan derde(n)-koper(s) wordt overgedragen, moet gelijk zijn aan de verkoopprijs als waartegen de gemeente de grond aan de koper verkoopt, en wel in die zin, dat de som van alle kavelprijzen gelijk moet zijn aan de totale verkoopprijs van de gemeente. De wederpartij is gerechtigd om binnen bedoelde totale verkoopprijs differentiatie in kavelprijzen toe te passen.
 5. Indien binnen de termijn als bedoeld in het eerste lid onder d van dit artikel niet alle kavels aan derde(n)-koper(s) in eigendom zijn overgedragen, is de wederpartij verplicht de dan nog resterende kavels binnen vier weken na het verstrijken van deze termijn in eigendom over te nemen en te betalen, zulks onder de bepaling, dat de wederpartij ook daarna alleen mag

doorverkopen onder de onderhavige algemene grondverkoopvoorwaarden Venray 2011, althans voor zover burgemeester en wethouders zulks nodig oordelen.

Indien de wederpartij niet of niet tijdig medewerkt aan het passeren van de akte tot levering aan haar van bedoelde resterende kavels, verbeurt zij - uiteraard naast het verschuldigd blijven van de koopsom met rente vanaf genoemde verstrijksdatum van vier weken- aan de gemeente een boete van € 450,00 (zegge: VIERHONDERDVIJFTIG EURO) per resterende bouwkwavel en per volle week, waarmede de gestelde datum overschreden wordt.

6. Bij niet nakoming van (een van) de in het eerste lid onder a tot en met c omschreven verplichtingen verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom, exclusief omzetbelasting, van de betreffende kwavel, onverminderd de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventuele meer geleden schade te vorderen.
7. De koper is verplicht om de grond onmiddellijk nadat de daarop te bouwen woningen voltooid zijn, zodanig aan de in het eerste lid bedoelde derde(n)- koper(s) op te leveren, dat deze voldoende diep doorgespit dan wel geploegd is, zodat geen harde vast gereden gedeelten meer voorkomen. Bij niet of niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming van deze verplichting is het boetebeding, omschreven in het vijfde lid van dit artikel van overeenkomstige toepassing.
8. De koper stelt zich tegenover de gemeente garant voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde derde(n) heeft verplicht.(25)

23. Gedoogplicht

23. 1. De koper is verplicht te dulden dat boven, in of op het verkochte al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen – zoals palen, kabels, draden, isolatoren, aanduidingbordjes of leidingen voor openbare doeleinden – zal worden aangebracht, in stand gehouden, onderhouden, hersteld en vervangen.
2. De koper is verplicht de toestand van al hetgeen ingevolge het vorige lid is

- aangebracht, in stand te laten.
3. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem kan worden gevergd, voor zijn rekening die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de in het eerste lid bedoelde zaken, welke de gemeente dan wel de eigenaren van de betreffende zaken noodzakelijk achten.
 4. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade aan de in het eerste lid genoemde zaken, die door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
 5. Alle schade die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrenge(n), bestaan, herstellen of vervangen van de in het eerste lid bedoelde zaken, zal door de gemeente of degene ten gunste van wie de gedoogplicht geldt, en voor rekening van de koper of diens rechtsopvolger worden hersteld.
 6. Partijen komen overeen dat de bepalingen in de leden 1 tot en met 4 van dit artikel als kwalitatieve verplichting rusten op het verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de zaak onder algemene of bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van de zaak zullen krijgen.(26)
24. Waar in vorenstaande bepalingen (en artikelen) sprake is van een boete, is deze - vermeerderd met omzetbelasting - na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, dadelijk opeisbaar en wordt deze verbeurd door het enkele feit der niet, niet behoorlijke, niet-tijdige nakoming of overtreding zelve. (27-1)
 25. Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Venray kunnen de in vorenstaande bepalingen (en artikelen) genoemde boetebedragen op een lager bedrag vaststellen. (27-2)
 26. Alle kosten voortvloeiende uit eventuele executie van een boetebeding, alsmede de kosten, vallende op de invordering van de uit dien hoofde verschuldigde bedragen, zijn voor rekening van de nalatige koper of de rechtverkrijgers van deze koper. (27-3)
 27. Waar in vorenstaande bepalingen (en artikelen) sprake is van het verlengen van termijnen en het verlenen van toestemming door Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Venray, kunnen dezen daaraan voorwaarden

verbinden. (29)

SCHEIDSMUUR

Bij muren en andere afscheidingen die staan of nog worden gebouwd op de grens van het verkochte en de aangrenzende bouwkavels, die deel uitmaken van het bouwterrein, verkocht in koopovereenkomst I, bevindt zich de grens tussen de betreffende bouwkavels in het midden van deze afscheiding, terwijl deze muren en afscheidingen alsdan gemeenschappelijk eigendom en mandelig zijn.

Het vorenstaande geldt niet voor muren die slechts aan een zijde een gebouw of werk steunen. Een en ander geldt conform het bepaalde in de artikelen 5:36 en 5:62 van het Burgerlijk Wetboek.

***GEMEENSCHAPPELIJK EIGENDOM BUITENSPOUWBLAD**

Koper is ermee bekend dat de aannemer aanbiedt om de op te richten woningen in onderhavig deelplan te vergroten door middel van de realisatie van een uitbouw aan de achterzijde. Deze uitbouw zal worden gerealiseerd door verlenging van de scheidende muur, waarna inankering van het buitenspouwblad van deze uitbouw zal plaatsvinden in voormelde verlengde (woning scheidende) muur, zodat dit buitenspouwblad op de naastgelegen kavel(s) gerealiseerd wordt.

Het buitenspouwblad wordt gemeenschappelijke eigendom en mandelig in de zin van artikel 5:62 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, ongeacht het feit of de kadastrale grens er onderdoor loopt of niet.

ERFDIENSTBAARHEDEN

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden bij deze ter uitvoering van de koop-/(aannemings)overeenkomsten ten behoeve en ten laste van het bij deze akte overgedragen perceel kadastraal bekend Gemeente Venray sectie C nummer * en ten behoeve en ten laste van het bij deze aan de aan de Gemeente in eigendom verblijvend perceel van object koopovereenkomst I Gemeente Venray sectie C nummer * over en weer te vestigen en aan te nemen al zodanig erfdienstbaarheden, waardoor de toestanden waarin die percelen zich thans alsook na voltooiing van de bebouwing ten opzichte van elkaar (zullen bevinden), en welke strijdig zijn met wetsbepalingen met betrekking tot naburige erven, blijven gehandhaafd, onder meer voor wat betreft de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën - door rioleringswerken of anderszins - toevoer van licht en lucht, het recht van

overbouwing terzake het overhangen van de zijgevel van de verdieping, het leggen, hebben en houden van leidingen, kabels en andere voorzieningen ten behoeve van gas, water, elektriciteit, telefoon en andere nuts- en communicatiemiddelen en het gedogen door de eigenaren van de betreffende dienende erven tot het (doen) verrichten van de nodige onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan bedoelde leidingen, kabels en andere voorzieningen.

Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen kan ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen.

TOEKOMSTIGE BEBOUWING

Koper is ermee bekend dat onderhavig bouwplan onderdeel uitmaakt van het Plangebied Aan den Heuvel en dat op de aangrenzende/in de directe nabijheid van het verkochte gelegen perceel woningbouw gerealiseerd zal worden.

***VERPLICHTING HAGEN**

1. Op de betreffende bouwkavels wordt ten behoeve van de overige kopers in dit deelplan een groenvoorziening (haag) aan de voorzijde en/of zijkant aangelegd casu quo aangeplant, een en ander zoals aangegeven op voormelde situatietekening.
2. De koper verbindt zich jegens de overige kopers in dit deelplan om de aangelegde casu quo aangeplante groenvoorziening (haag) te dulden en te onderhouden en niet te verwijderen.

De koper is verplicht en verbindt zich jegens de kopers in dit deelplan, voor wie de comparant sub 1, handelend als vrijwillig zaakwaarnemer van deze kopers in dit deelplan, voor hen aanvaardt, het hierboven bepaalde bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de grond, alsmede bij verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hierboven bepaalde in de akte van overdracht of verlening van beperkt recht woordelijk op te nemen.

Op gelijke wijze als hierboven is bepaald, verbindt de koper zich jegens de overige kopers in dit deelplan tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel de verplichting tot het instandhouden en onderhouden van bedoelde haag als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden.

De gemeente Venray heeft uitdrukkelijk verklaard dat de aanplant van de hagen niet door of namens de gemeente zal plaatsvinden.

BIJZONDERHEDEN

Ter verdere uitvoering van gemelde koopovereenkomst heeft Loobeek aan de koper medegedeeld dat de Gemeente heeft bedongen, hetgeen koper heeft aanvaard, dat in het bestemmingsplan Aan den Heuvel een gescheiden rioleringsstelsel gerealiseerd zal worden, waarbij een rioolbuis voor de afvoer van vuilwater en een stelsel voor de afvoer van hemelwater wordt aangelegd. Voor de afvoer van het hemelwater naar de openbare weg zal door Loobeek op de kavel een bovengrondse voorziening gerealiseerd worden. Na voltooiing van de bovenbouw van de infrastructuur dient deze voorziening door koper op de juiste hoogte gesteld te worden.

De Gemeente draagt zorg voor de aanleg van zogenaamde wadi's, waarnaar het hemelwater vanaf de openbare weg kan afvloeien.

Indien het verhard oppervlak bij feitelijke levering (bouwkundige levering) per kavel groter is dan eenhonderd zestig vierkante meter (160 m^2) wordt door Loobeek op eigen terrein in casu op het verkochte een infiltratievoorziening voor het hemelwater aangelegd.

De koper is op grond van publiekrechtelijke voorschriften verbonden om voormeld gescheiden rioleringsstelsel te dulden en het niet te wijzigen.

Als de verharding op het verkochte een grotere oppervlakte beslaat dan eenhonderd zestig vierkante meter (160 m^2) dient hiervoor bij de Gemeente een vrijstelling te worden gevraagd van het uitwerkingsplan.

KWALITATIEVE VERPLICHTING

Ter verdere uitvoering van gemelde koopovereenkomst heeft Loobeek bedongen, hetgeen koper heeft aanvaard, dat koper bij het aanbrengen van rolluiken en/of zonweringen voor raamopeningen het navolgende in acht dient te nemen:

1. dat geleiders/lamellen/doeken/rolluikkasten voor zover in het zicht komend uitsluitend worden uitgevoerd in de kleur van het betreffende kozijn;
2. dat de gehele rolluik/zonweringsconstructie inclusief geleiders en rolluikkasten **niet** tegen de gevel doch uitsluitend in de dagkant tegen het kozijn bevestigd wordt.

Gemelde verplichtingen inhoudende beperkingen van het gebruik door koper is bedongen als een verplichting als bedoeld in artikel 6: 252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de overige kopers van de woningen te realiseren op het object van koopovereenkomst I ten laste van de bij deze akte overgedragen bouwkaavel.

De verplichting zal overgaan op al degenen die het registergoed zullen verkrijgen hetzij onder bijzondere hetzij onder algemene titel. Degene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het registergoed zullen verkrijgen zijn eveneens aan voormelde verplichtingen gebonden.

AANNEMING

Al hetgeen ten behoeve van de Gemeente is bedongen of waarvan ten behoeve van de Gemeente afstand is gedaan wordt bij deze door de comparant sub 1. voor en namens de Gemeente aangenomen.

ONTBINDING

Alle ontbindende voorwaarden of rechten tot het vorderen van ontbinding die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is ten name gesteld van de Gemeente Venray door de inschrijving ten Kantore van de bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers te Nederland op * in Register 4 in deel * nummer * van een afschrift van een *, op *.

OMZETBELASTING

Loobeek en koper hebben verklaard ermee akkoord te gaan dat het bouwterrein door de Gemeente belast met omzetbelasting is verkocht en dat het door de Gemeente belast met omzetbelasting aan koper wordt geleverd.

OVERDRACHTSBELASTING

Aangezien over de koopprijs omzetbelasting verschuldigd is, doet koper voor de heffing van overdrachtsbelasting een beroep op de vrijstelling van artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, omdat de grond door de Gemeente niet als bedrijfsmiddel is gebruikt en de omzetbelasting niet door koper in aftrek gebracht kan worden.

BESLUIT

Deze levering geschiedt ter uitvoering van een besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Venray van *.

VERTEGENWOORDIGING GEMEENTE

De publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Venray voornoemd, op grond van artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Burgemeester, heeft volmacht verleend bij onderhandse akte aan ieder van de medewerkers van het notarisbureau Mathijssen en Weijs te Venray alsmede aan notarissen Mathijssen en Weijs te Venray, welke volmacht is gehecht aan een akte van levering op dertig maart tweeduizend tien (30-03-2010) voor mr. W.G. Weijs voornoemd verleden.

GEGEVENS ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ LOOBEK B.V.

De statuten van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

Ontwikkelingsmaatschappij Loobeek B.V., gevestigd te Venray zijn laatstelijk gewijzigd bij akte op dertien augustus tweeduizend drie (13-08-2003) verleden voor notaris Mr. H.J.M.E. Mathijssen te Venray.

Op grond van het bepaalde in artikel 17 lid 1 van de statuten zijn twee tezamen handelende directeuren bevoegd de vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen.

Thans zijn de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Janssen Projekt B.V. en BPD ontwikkeling B.V. de twee enige directeuren van Loobeek B.V.

GEGEVENS JANSSEN PROJEKT B.V.

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Janssen Projekt B.V.**,

gevestigd te Venray, is feitelijk gevestigd Keizersveld 28, 5803 AN Venray, en is opgericht op achttien januari negentienhonderd een en zeventig, BV 107.900, ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel te Venlo onder nummer 12.023.535.

Ingevolge het bepaalde in artikel 17 lid 1 van de statuten van deze vennootschap wordt deze vennootschap in en buiten rechte vertegenwoordigd door iedere directeur.

Thans is directeur en alleen zelfstandig bevoegd, de heer Roger Marie Antoin van Eijs.

De heer Eijs voornoemd heeft in zijn gemelde hoedanigheid een algemene volmacht verleend, aan de comparant sub 1, zodat hij deze besloten vennootschap Janssen Projekt B.V. kan vertegenwoordigen.

GEGEVENS BPD ONTWIKKELING B.V.

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD Ontwikkeling B.V. (voorheen genaamd: Bouwfonds Ontwikkeling B.V.) gevestigd te Hoevelaken, feitelijk gevestigd Westerdorpsstraat 66, 3871 AZ Hoevelaken is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158.

Van deze laatste besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid is enig bestuurder BPD Europe B.V. gevestigd te Hoevelaken, feitelijk gevestigd Westerdorpsstraat 66, 3871 AZ Hoevelaken is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08024283.

Van deze laatste vennootschap zijn de heren ir. Walter Pieter de Boer en mr. Herman Willem Johan Doornink in hun hoedanigheid gezamenlijk bevoegd bestuurders.

VOLMACHT

Van de volmacht aan de comparant sub 1.b. gegeven door *de heer Carl Matheus Johan Hubert Smeets, die deze volmacht verstrekke in zijn hoedanigheid van gevolmachtigde met de macht van substitutie van de heren ir. Walter Pieter de Boer en mr. Herman Willem Johan Doornink, blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke volmacht is gehecht aan een akte van levering op * voor mij mr * notaris te Venray, verleden.

De voor en namens de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Janssen

Projekt B.V. aan de comparant sub 1. verleende volmacht is verstrekt door de bevoegde bestuurder en blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke volmacht is gehecht aan een akte van levering op twee juli tweeduizend veertien voor notaris mr. H.J.M.E. Mathijsen te Venray verleden.

OMVANG OVEREENKOMST

Het tussen partijen inzake deze koop eerder overeengekomene blijft van kracht, tenzij daarvan in deze akte is afgeweken, in welk geval het in deze akte bepaalde geldt als terzake nader overeengekomen.

WET BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN (BAG)

De hiervoor in deze akte gemelde adressen van partijen en van het betreffende registergoed zijn overeenkomstig de Basisregistraties voor adressen en gebouwen

ENERGIELABEL

Verkoper beschikt nog niet over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen, doch zal door verkoper worden aangevraagd en zal na ontvangst door verkoper aan koper worden verstrekt, uiterlijk bij de oplevering van de woning.

Verkoper is door mij, notaris, uitdrukkelijk gewezen op- en verklaart er derhalve mee bekend te zijn dat de overhandiging van dit certificaat een wettelijke verplichting is en dat bij niet nakoming van deze verplichting een boete is verschuldigd.

AFSTAND HYPOTHEEKRECHT

Partijen geven volmacht aan de ten kantore van Mathijsen & Weijs notarissen werkzame medewerkers om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

RECTIFICATIE

Partijen geven volmacht aan ten kantore van Mathijsen & Weijs notarissen te Venray werkzame medewerkers om zonodig mede voor en namens hen eventuele verbeteringen, aanvullingen en nadere verklaringen terzake deze akte te constateren.

GEREGISTREERD PARTNERSCHAP

Waar in deze akte een ongehuwde staat van een comparant, betrokkene of partij wordt aangeduid, geldt dat geen sprake is van een geregistreerd partnerschap.

WOONPLAATSKEUZE

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

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

De identiteit van de comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Deze akte is in minuut verleden te Venray op de datum vermeld in de aanhef.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de comparanten medegedeeld en toegelicht.

Vervolgens hebben de comparanten verklaard daarvan tijdig voor het verlijden kennis te hebben genomen en op volledige voorlezing geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing, is deze akte ondertekend door de comparanten en door mij, notaris, om