

Wijzigingen van deze concept akte na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst worden uitdrukkelijk voorbehouden.

Het kunnen wijzigingen betreffen ten gevolge van bijvoorbeeld verplichtingen die van overheidswege en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd, dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het bouwplan, in verband met het behalen van een fiscaal optimaal resultaat voor betrokken partijen, alsmede het wijzigen van de kadastrale gegevens. Derhalve is de definitieve redactie voorbehouden aan PPH Notarissen B.V.

VESTIGING ERFPACHT KOOPSTART

Het Gehucht fase 1 te Veldhoven

bnrs 112 t/m 116, 123, 126, 130 en 134

Kenmerk: 124156KNi

Versie: 29-12-2025

Heden, *[datum],

verschenen voor mij, *mr. Kim Nibbelke, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Angela Petronella Johanna Maria van den Berg/ mr. Aart Gerard Ekelmans/ mr. Kevin Cornelis Petrus Johannes van Kaathoven/ mr. Angela Petronella Johanna Maria van den Berg/ mr. Gerdina Henrica Willems/ mr. Johannes Petrus Servatius Antoinetta Wouters, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Elisa Maria van den Berg, notaris te Oss/ mr. Anna Gerarda Maria Grundeken/ mr. Elisa Maria van den Berg, notaris te Oss/Bernheze:

1. naam kantoormedewerkster

te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

- *de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Whoon Projectontwikkeling B.V.**, gevestigd te 's-Hertogenbosch en kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16038747,
- *te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Bouwbedrijf van Schijndel B.V.**, gevestigd te Geffen, kantoorhoudende te 5386 KM Geffen, Bredeweg 13, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50377264;

gemelde vennootschap wordt hierna genoemd: "**Erfverpachter**";

2. *

hierna *(samen) genoemd: "**Erfpachter**".

Hoedanigheid verschenen persoon

De verschenen personen handelen in de hoedanigheden als voormeld, tenzij het tegendeel is bepaald of uit het tekstverband blijkt.

De verschenen personen verklaren het volgende:

A.1. INLEIDING

1. De Erfverpachter is vennootschap zoals bedoeld in de hierna genoemde Erfpacht- en KoopStartbepalingen en daar genoemd Vastgoedondernemer, die (mede) als doel heeft duurzaam vermogen te beleggen in vastgoed in het algemeen en in woningen in het bijzonder.

Blijkens een koopovereenkomst is na te melden registergoed door de Erfverpachter verkocht, door middel van het aangaan van een overeenkomst met de Erfpachter tot vestiging van erfpacht. De vestiging van de erfpacht vindt in deze akte plaats.

De op deze erfpacht betrekking hebbende bepalingen zijn bekend onder de naam Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie 1 januari 2024, hierna te noemen: Erfpacht- en

KoopStartbepalingen. Een exemplaar van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen zal aan het voor de Erfpachter bestemde afschrift van deze akte worden gehecht (bijlage aan afschrift). Daarnaast heeft de Erfpachter met *de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Whoon Bouwbedrijf B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch en kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17226949, *of* Bouwbedrijf Van Schijndel B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Geffen, Bredeweg 13, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 16088316,

hierna genoemd: "**(de) Vennootschap**" een aannemingsovereenkomst gesloten tot de (af)bouw van een woning met verdere aanhorigheden op het registergoed. De aannemingsovereenkomst vormt een onverbrekkelijk geheel met de koopovereenkomst.

2. De toepassing van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen beoogt het eigenwoningbezit van particulieren te bevorderen en een evenwichtige verdeling van enerzijds de individuele belangen van particuliere kopers van KoopStartwoningen en anderzijds het algemene belang van de volkshuisvesting tot stand te brengen.
3. Door de uitgifte in erfpacht van een woning aan de Erfpachter wordt beoogd de eigendom in materiële zin van deze woning inclusief de (onder)grond aan de Erfpachter over te dragen. De Erfpachter heeft hetzelfde genot van de woning als de eigenaar met inachtneming van het bepaalde in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen. De Erfpachter is verplicht om de woning zelf te bewonen. De Erfverpachter heeft vanwege de hierna te noemen en te verlenen korting met name een financieel belang bij de woning.
4. Vanwege de betaalbaarheid van de woning voorzien de Erfpacht- en KoopStartbepalingen in een regeling waarbij een koperskorting wordt verstrekt op de waarde van de woning. Door deze koperskorting verkrijgt zowel de Erfpachter als de Erfverpachter een gedeeld belang bij de waardeontwikkeling stijging of de daling van de marktwaarde van de woning (ook genoemd: 'de waardeontwikkeling'). Het percentage waarvoor de Erfverpachter deelt in de waardeontwikkeling is gelijk aan het percentage van de koperskorting. Daarmee voldoet de deling van de waardeontwikkeling aan de regels die hiervoor zijn vastgesteld door de minister van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (de "fair value-verhouding"). De percentages waarvoor de Erfverpachter en de Erfpachter delen in de waardeontwikkeling worden vermeld in deze akte vestiging erfpacht. Vanwege de toepasselijkheid van de eigenwoningregeling van de inkomstenbelasting (hypotheekrenteaftrek) bedraagt het percentage waarvoor de Erfpachter deelt in de waardeontwikkeling minimaal vijftig procent (50%).
5. De Erfpacht- en KoopStartbepalingen voorzien in de mogelijkheid dat de Erfpachter gedurende zijn bewoning in staat wordt gesteld om tegen betaling van een vergoedingsbedrag het volledige belang bij de waardeontwikkeling van de woning alsmede de bloot eigendom daarvan te verkrijgen (Hoofdstuk 8). De hoogte van het vergoedingsbedrag is gelijk aan het bedrag van de oorspronkelijk door de Erfverpachter verstrekte koperskorting vermeerderd of verminderd met het onder B.2 (tussenkop: 'Koopstartformules') aangegeven aandeel van de verkoper in de stijging of daling van de marktwaarde van de woning. Het waarde-effect van de door de Erfpachter zelf aangebrachte verbeteringen maakt geen onderdeel uit van de waardeontwikkeling die wordt gedeeld en komt daarmee geheel ten goede aan de Erfpachter. De omzetting van erfpacht naar eigendom zonder tegelijk de woning te verkopen kan niet eerder plaatsvinden dan na verloop van een periode van drie jaar na de verkrijging van de erfpacht, of na een langere periode indien de onder B.2 (tussenkop: 'Tijdelijke aanbiedingsplicht') genoemde optionele tijdelijke aanbiedingsplicht van toepassing is voor een termijn langer dan drie jaar: In dat geval is de periode gedurende welke de omzetting niet mogelijk is gelijk aan de termijn van de tijdelijke aanbiedingsplicht.

6. Voor de situatie dat de Erfpachter de woning wil verkopen (Hoofdstuk 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen), is voorzien in een optionele tijdelijke aanbiedingsplicht: wanneer deze optie is overeengekomen, is de Erfpachter gedurende een bepaalde verplicht om de erfpacht te koop aan te bieden aan de Erfverpachter. Hierna is onder B.2 (tussenkop: 'Tijdelijke aanbiedingsplicht') vermeld of de aanbiedingsplicht van toepassing is en is de termijn vermeld. Wanneer de Erfverpachter de woning terugkoopt, is de terugkoop prijs gelijk aan het bedrag van de oorspronkelijk door de Erfverpachter verstrekte koperskorting vermeerderd met het waarde-effect van de door de Erfpachter zelf aangebrachte verbeteringen en vermeerderd of verminderd met het onder B.2 (tussenkop: 'Toepassing Koopstartformules') aangegeven aandeel van de Erfpachter in de stijging of daling van de marktwaarde van de woning.
7. Indien de Erfpachter wil overgaan tot verkoop van de erfpacht en het hiervoor bedoelde terugkooprecht niet van toepassing is of niet wordt uitgeoefend, dan zal de erfpacht door de Erfpachter en gelijktijdig de (bloot) eigendom door de Erfverpachter worden verkocht en geleverd aan een derde (Afdeling C van Hoofdstuk 9). Op deze wijze verkrijgt de derde de volledige eigendom van de woning. De verkoopprijs van de woning zal vervolgens worden verdeeld tussen de Erfpachter en de Erfverpachter. Dat houdt in dat de verkoopprijs van de (bloot) eigendom die toekomt aan de Erfverpachter gelijk zal zijn aan het bedrag van de oorspronkelijk door de Erfverpachter verstrekte koperskorting vermeerderd of verminderd met het aandeel van de verkoper in de stijging of daling van de marktwaarde van de woning. Het waarde-effect van de door de Erfpachter zelf aangebrachte verbeteringen maakt geen onderdeel uit van de waardeontwikkeling die wordt gedeeld. De verkoopprijs van de erfpacht die toekomt aan de Erfpachter zal bestaan uit het verschil tussen de verkoopprijs van de woning en de berekende verkoopprijs van de (bloot) eigendom.
8. De Erfpachter is in verband met de verkrijging van de erfpacht bevoegd om daarop een hypotheekrecht te vestigen, waarbij het inschrijvingsbedrag gemaximeerd is. Verder zijn in Hoofdstuk 5 en Hoofdstuk 10 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen regelingen opgenomen die betrekking hebben op de situatie dat de erfpacht op grond van een hypotheekrecht of een executoriaal beslag wordt verkocht.
9. In Hoofdstuk 11 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is een sanctieregeling ten laste van de Erfverpachter opgenomen in het geval de Erfverpachter bepaalde verplichtingen niet nakomt.
10. In deze akte wordt verstaan onder:
 - de Eigendom:
de eigendom van het Registergoed;
 - de Bloot Eigendom:
de Eigendom, bezwaard met de Erfpacht;
 - de Erfpacht:
de erfpacht van het hierna onder A.3. omschreven grondperceel met de rechten van de Erfpachter op de op die grond aanwezige en/of nog te bouwen opstallen van een grondgebonden woning met toebehoren en zoals in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen wordt aangeduid als: de Erfpacht;
 - het Registergoed:
de hierna onder A.3. omschreven onroerende zaak waarop de Erfpacht wordt gevestigd met de daarop aanwezige of te realiseren grondgebonden woning met toebehoren en zoals in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen wordt aangeduid als: het Registergoed.

A.2. OMSCHRIJVING PROJECT

1. De Erfverpachter heeft in woningbouwplannen ontwikkeld in het plangebied Het Gehucht te Veldhoven, waarvan planfase 1 onderdeel uitmaakt.

2. Planfase 1, waartoe het Registergoed behoort, omvat (onder meer) de ontwikkeling van de zesendertig (36) grondgebonden woningen met toebehoren.
3. De bouwkavels zullen deels in volledig eigendom door de Erfverpachter worden overgedragen en deels (onder meer aan de Erfpachter) in erfpacht worden uitgegeven aan particuliere kopers, onder de na te noemen Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

A.3. OMSCHRIJVING REGISTERGOED ERFVERPACHTER

Aan de Erfverpachter behoort toe het navolgende Registergoed:

- *a. een perceel grond, waarop de Vennootschap zal stichten een grondgebonden woning met toebehoren, ook bekend als **bouwnummer 112, toekomstig adres 5505 LK Veldhoven, Veldschuur 19**, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 5816, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van ongeveer zevenennegentig vierkante meter (97 m²).
- a. een perceel grond, waarop de Vennootschap zal stichten een grondgebonden woning met toebehoren, ook bekend als **bouwnummer 113, toekomstig adres 5505 LK Veldhoven, Veldschuur 21**, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 5818, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van ongeveer zevenennegentig vierkante meter (97 m²).
- a. een perceel grond, waarop de Vennootschap zal stichten een grondgebonden woning met toebehoren, ook bekend als **bouwnummer 114, toekomstig adres 5505 LK Veldhoven, Veldschuur 23**, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 5820, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van ongeveer zevenennegentig vierkante meter (97 m²).
- a. een perceel grond, waarop de Vennootschap zal stichten een grondgebonden woning met toebehoren, ook bekend als **bouwnummer 115, toekomstig adres 5505 LK Veldhoven, Veldschuur 25**, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 5821, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van ongeveer zevenennegentig vierkante meter (97 m²).
- a. een perceel grond, waarop de Vennootschap zal stichten een grondgebonden woning met toebehoren, ook bekend als **bouwnummer 116, toekomstig adres 5505 LK Veldhoven, Veldschuur 27**, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 5822, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van ongeveer eenhonderdtwee vierkante meter (102 m²).
- a. een perceel grond, waarop de Vennootschap zal stichten een grondgebonden woning met toebehoren, ook bekend als **bouwnummer 123, toekomstig adres 5505 LK Veldhoven, Veldschuur 41**, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 5811, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van ongeveer eenhonderdzesendertig vierkante meter (136 m²).
- a. een perceel grond, waarop de Vennootschap zal stichten een grondgebonden woning met toebehoren, ook bekend als **bouwnummer 126, toekomstig adres 5505 LK Veldhoven, Veldschuur 47**, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 5808, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van ongeveer eenhonderdtweeëntwintig vierkante meter (122 m²).
- a. een perceel grond, waarop de Vennootschap zal stichten een grondgebonden woning met toebehoren, ook bekend als **bouwnummer 130, toekomstig adres 5505 JH Veldhoven, Roskam 23A**, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 5805, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van ongeveer eenhonderddrieëntwintig vierkante meter (123 m²).
- a. een perceel grond, waarop de Vennootschap zal stichten een grondgebonden woning met toebehoren, ook bekend als **bouwnummer 134, toekomstig adres 5505 JH Veldhoven, Roskam 23E**, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 5799, waaraan

door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van ongeveer achtentachtig vierkante meter (88 m²).

***opnemen bij allemaal**

- b. het een/zesendertig (1/36^e) onverdeeld aandeel in het mandelig terrein, gelegen te Veldhoven nabij Kransackerweg, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C nummer 5795, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van ongeveer eenduizend achthonderd vierkante meter (1.800 m²), hierna ook te noemen **de Mandelige zaak**.

***einde keuze**

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens een kadastraal uittreksel per heden zijn ten aanzien van het Registergoed geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Erfverpachter verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

Erfpachter verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van erfpachter, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van erfverpachter.

Voorafgaande verkrijging door erfverpachter

Het Registergoed is door de Erfverpachter door levering op grond van koop. Deze levering blijkt uit een akte op * verleden voor mr. K. Nibbelke, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. A.P.J.M. van den Berg, notaris te Bernheze. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op *, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel *, nummer *. Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

A.4. KOOPVEREENKOMST / OVEREENKOMST TOT VESTIGING ERFPACHT TUSSEN DE ERFVERPACHTER EN ERFPACHTER ALSMEDE AANNEMINGSOVEREENKOMST TUSSEN DE VENNOOTSCHAP EN ERFPACHTER

Koopovereenkomst

De Erfverpachter heeft aan de Erfpachter verkocht en daartoe met de Erfpachter een schriftelijke overeenkomst gesloten, welke is ondertekend op *, hierna te noemen "koopovereenkomst", tot vestiging van de Erfpacht ten behoeve van de Erfpachter op voormeld perceel zulks voor de duur als hierna vermeld. Een kopie van de koopovereenkomst wordt aan deze akte vastgemaakt (bijlage).

Aannemingsovereenkomst

De Erfpachter heeft met de Vennootschap een aannemingsovereenkomst gesloten. De aannemingsovereenkomst vormt een onverbrekkelijk geheel met voornoemde koopovereenkomst/overeenkomst tot vestiging van erfpacht. Voormelde aannemingsovereenkomst heeft betrekking op de (af)bouw van de grondgebonden woning met toebehoren door de Vennootschap op voormeld perceel grond.

A.5. UITGIFTEPRIJS, AFKOOPSOM CANON EN AANNEEMSOM

Uitgifteprijs

De door de Erfpachter verschuldigde Uitgifteprijs (ook aangeduid als **U**) bedraagt *.

Berekening Uitgifteprijs

Deze Uitgifteprijs is berekend als volgt:

- de marktwaarde van het Registergoed, zoals geldend ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst, vrij van huur en gebruik, in onbewoonde, vrij opleverbare staat ofwel * ook aangeduid als **T1**;
- verminderd met de in artikel 4.2 lid 1 van voormelde Erfpacht- en KoopStartbepalingen bedoelde koperskorting van * procent (* %), ofwel *.

Onderverdeling Uitgifteprijs

De Uitgifteprijs wordt volgens artikel 4.2 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen als volgt onderverdeeld:

- de door de Erfpachter aan de Erfverpachter verschuldigde afkoopsom van de canon van de Erfpacht (verhoogd met omzetbelasting) bedraagt *;
- de door de Erfpachter aan de Vennootschap verschuldigde aanneemsom (inclusief omzetbelasting) bedraagt *.

De hiervoor bedoelde canon heeft uitsluitend betrekking op de tot het Registergoed behorende grond.

In de afkoopsom is de koopsom voor voornoemd aandeel in de Mandelige zaak begrepen.

[*opnemen als er rente verschuldigd is](#)

Vergoeding/renteoverlies

Daarnaast is de Erfpachter aan de Erfverpachter een vergoeding verschuldigd als bedoeld in artikel 2.2 van de koopovereenkomst ad *.

Het renteverlies van de Erfpachter, waaronder begrepen de hiervoor bedoelde vergoeding, maakt geen onderdeel uit van de Uitgifteprijs.

[*hierna altijd opnemen](#)

Betaling deels via kwaliteitsrekening notaris en kwijting

De Erfverpachter heeft van de Erfpachter ontvangen door storting op één van de kwaliteitsrekeningen van PPH Notarissen te Oss en Heesch:

- gemelde afkoopsom van de canon van de erfpacht (verhoogd met omzetbelasting) ad *;

[*opnemen als er rente verschuldigd is](#)

- de (eventuele) vergoeding als bedoeld onder C.2 van de koopovereenkomst ad *.

[*opnemen als er al een deel van de aanneemsom is verschuldigd](#)

Voorts heeft de Vennootschap van de Erfpachter ontvangen door storting op voormelde rekening:

- een gedeelte van gemelde aanneemsom (inclusief omzetbelasting) ad *.

[*hierna altijd opnemen](#)

De (restant) aanneemsom wordt door de Erfpachter voldaan in termijnen al naar gelang de bouw vordert, een en ander zoals omschreven in voormelde aannemingsovereenkomst.

Uitbetaling

De Erfverpachter heeft ermee ingestemd dat de afkoopsom, indien van toepassing het vervallen gedeelte van de aanneemsom, en overige te verrekenen of uit te betalen gelden onder berusting van de notaris blijven, totdat zeker is dat het Registergoed waarop de Erfpacht wordt gevestigd vrij is van hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen.

Uitbetaling door mij, notaris, zal plaatsvinden conform de hieromtrent bestaande beroepsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.

B. ERFPACHT

1. Vestiging Erfpacht

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst vestigt de Erfverpachter hierbij ten behoeve van de Erfpachter:

het recht van Erfpacht op het Registergoed, zoals hiervoor onder A.3 onder a is beschreven, waaraan ten gevolge van deze vestiging van rechtswege het aandeel in de Mandelige zaak is verbonden, zoals hiervoor onder A.3 onder b is beschreven.

De vestiging van de Erfpacht wordt hierbij door de Erfpachter *tezamen *ieder voor de onverdeelde helft aanvaard.

Op het Registergoed zal voor rekening van de Erfpachter door de Vennootschap worden (af)gebouwd een eengezinswoning met eventueel toebehoren, plaatselijk bekend als hiervoor vermeld; het perceel bouwterrein zal een zodanig juist perceelsgedeelte omvatten als na kadastrale uitmeting ten name van de Erfpachter zal worden gesteld, een en ander zoals met **bouwnummer** * bij benadering is aangegeven op een situatietekening, van welke situatietekening een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).

Erfpachter is met die situatietekening bekend.

2. Bepalingen

Erfpacht- en KoopStartbepalingen

De Erfpacht wordt verleend onder de Erfpacht- en KoopStartbepalingen vastgesteld bij akte vaststelling Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie één januari tweeduizend vierentwintig, verleden op zes december tweeduizend drieëntwintig voor mr. W.D. Bahlman, notaris te Barneveld, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op zeven december tweeduizend drieëntwintig in deel 87732 nummer 69. Een exemplaar van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is als bijlage aan het voor de Erfpachter bestemde afschrift van deze akte gehecht en aan de Erfpachter ter hand gesteld. De Erfpacht- en KoopStartbepalingen vormen een onverbreekelijk geheel met de inhoud van de onderhavige akte.

Partijen verklaren dat genoemde Erfverpachter zal fungeren als de Erfverpachter, welke blijkens de Erfpacht- en KoopStartbepalingen met de uitvoering van die bepalingen is belast en verplichten zich over en weer tot volledige naleving van die bepalingen.

Duur erfpacht

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen wordt de Erfpacht eeuwigdurend verleend.

Afkoop / canon

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.3 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is de Erfpachter ter zake van de verkrijging van de Erfpacht een canon verschuldigd voor de in het Registergoed begrepen rechten op de grond. De Erfpachter koopt de canonverplichting af voor de gehele duur van de Erfpacht.

Situaties beëindiging KoopStart en toepassing KoopStartformules

1. Situaties beëindiging Koopstart en verrekening financiële belangen

De Erfpacht- en KoopStartbepalingen voorzien in meerdere financiële regelingen voor de verschillende situaties waarbij KoopStart wordt beëindigd en tussen de Erfverpachter en de Erfpachter het financiële belang bij het Registergoed wordt verrekend:

a. Omzetting erfpacht in eigendom

In deze situatie wil de Erfpachter tijdens het bestaan van de Erfpacht de Bloot Eigendom kopen en verkrijgen (omzetting Erfpacht in Eigendom) tegen betaling van een vergoeding (Vergoedingsbedrag) aan de Erfverpachter. De Erfverpachter en Erfpachter zullen dan overgaan tot het sluiten van een Omzettingsovereenkomst.

b. Tijdelijke aanbiedingsplicht

niet van toepassing.

c. Verkoop en levering van Erfpacht en Bloot Eigendom aan een derde

In deze situatie wil -of in voorkomend geval moet- de Erfpachter overgaan tot verkoop en levering van de Erfpacht aan een derde waarbij de Erfverpachter gelijktijdig de Bloot Eigendom verkoopt en levert aan deze derde en deze derde daardoor de Eigendom verkrijgt, waarbij de verkoopprijs voor het Registergoed wordt verdeeld in een verkoopprijs voor de Erfpacht en een verkoopprijs voor de Bloot Eigendom. De

Erfverpachter en Erfpachter zullen voorafgaand aan deze verkoop een Voorbereidingsovereenkomst sluiten.

Voor de precieze uitwerking hiervan wordt verwezen naar de Hoofdstukken 7, 8 en 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

2. Aandelen waardeontwikkeling

Het aandeel van de Erfverpachter in de stijging of daling van de marktwaarde van het Registergoed, zoals bedoeld in artikel 4.4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, ook aangeduid als **Y%**, bedraagt * procent (*%).

Het procentuele aandeel van de Erfverpachter in de stijging of daling van de marktwaarde van het Registergoed is dus gelijk aan het percentage van de Koperskorting.

Het aandeel van de Erfpachter in de stijging of daling van de marktwaarde van het Registergoed, zoals bedoeld in artikel 4.4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, ook aangeduid als **X%**, bedraagt * procent (*%).

3. Berekening Vergoedingsbedrag bij omzetting Erfpacht in Eigendom

In het hiervoor onder 1 beschreven geval dat de Erfpacht wordt omgezet in Eigendom, wordt op grond van artikel 8.1 lid 4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen in de omzettingsovereenkomst het Vergoedingsbedrag met behulp van de volgende formule berekend:

$$\text{Vergoedingsbedrag} = K + (T2 - S - T1) \times Y\%$$

4. Berekening terugkooprijs bij terugkoop

Niet van toepassing ('alleen bij tijdelijke aanbiedingsplicht').

5. Berekening verkoopprijs Bloot Eigendom en verkoopprijs Erfpacht bij doorverkoop

In het hiervoor onder 1 beschreven geval dat de Erfpacht en de Bloot Eigendom worden verkocht aan een derde, zodat deze (de volle Eigendom van) het Registergoed verkrijgt:

- a. wordt vooraf in de voorbereidingsovereenkomst op grond van artikel 9.6 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen de indicatieve verkoopprijs voor de Bloot Eigendom behulp van de volgende formule berekend:

$$\text{indicatieve Verkooprijs Bloot Eigendom} = K + (T2 - S - T1) \times Y\%$$

en wordt de indicatieve Verkooprijs voor de Erfpacht met behulp van de volgende formule berekend:

$$\text{indicatieve Verkooprijs Erfpacht} = T2 - \text{indicatieve Verkooprijs Bloot Eigendom};$$

- b. vervolgens wordt in de verkoopovereenkomst voor het Registergoed op basis van de gerealiseerde verkoopprijs voor het Registergoed op grond van artikel 9.6 lid 3 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen de verkoopprijs voor de Bloot Eigendom met behulp van de volgende formule berekend:

$$\text{Verkooprijs Bloot Eigendom} = K + (V - S - T1) \times Y\%$$

en wordt de verkoopprijs voor de Erfpacht met behulp van de volgende formule berekend:

$$\text{Verkooprijs Erfpacht} = V - \text{Verkooprijs Bloot Eigendom};$$

- c. ten slotte wordt indien van toepassing na hertaxatie op grond van artikel 9.6 lid 4 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen de gecorrigeerde verkoopprijs voor de Bloot Eigendom met behulp van de volgende formule berekend:

$$\text{gecorrigeerde Verkooprijs Bloot Eigendom} = K + (T3 - S - T1) \times Y\%$$

en wordt de gecorrigeerde verkoopprijs voor de Erfpacht met behulp van de volgende formule berekend:

$$\text{gecorrigeerde Verkooprijs Erfpacht} = T3 - \text{gecorrigeerde Verkooprijs bloot Eigendom}.$$

6. Betekenis begrippen van de formules

In deze formules worden de volgende waarden uitgedrukt, zoals bedoeld in artikel 8.1, artikel 9.4 en artikel 9.6 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen:

- S: het waarde-effect van verbeteringen aan de Staat van het Registergoed, te bepalen volgens artikel 3.4 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen op basis van de marktwaarden die worden vermeld in het taxatierapport als bedoeld in artikel 8.2 lid 2, artikel 9.3 lid 2 of artikel 9.7 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;
- T1: de huidige marktwaarde van het Registergoed;
- T2: de marktwaarde van het Registergoed ten tijde van de verklaring van de Erfpachter tot het aangaan van de omzettingsovereenkomst als bedoeld in artikel 8.2 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen), ten tijde van de te koop aanbieding door de Erfpachter zoals bedoeld in artikel 9.2 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen) of ten tijde van de verklaring van de Erfpachter tot het aangaan van de voorbereidingsovereenkomst als bedoeld in artikel 9.7 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;
- T3: de marktwaarde van het Registergoed ten tijde van de ondertekening van de Verkoopovereenkomst Registergoed (Waardepeildatum), die wordt vermeld in het rapport van de hertaxatie als bedoeld in artikel 9.8 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;
- V: de verkoopopbrengst van het Registergoed;
- X: het percentage waarvoor de Erfpachter deelt in de waardeontwikkeling van het Registergoed en dat wordt berekend volgens de formule $1 - Y$;
- Y: het percentage waarvoor de Erfverpachter deelt in de waardeontwikkeling van het Registergoed.

Voor de toepassing van deze KoopStartformules geldt op grond van het vorenstaande dat:

- **K** bedraagt: *;
- **T1** bedraagt *;
- **X%** bedraagt: * procent (*%);
- **Y%** bedraagt: * procent (* %).

Beperkingen bij het vestigen van een hypotheek

1. De Erfpachter heeft ervan kennis genomen dat de hypothecaire inschrijving niet hoger mag zijn dan hetgeen in artikel 5.1 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is vastgelegd, tenzij de Erfverpachter toestemming heeft gegeven voor een hogere inschrijving.
2. De Erfpachter zal, zoals is vermeld in artikel 5.2 letter g van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, in de hypotheekakte de volgende of een daarmee inhoudelijk vergelijkbare tekst laten opnemen:

"Erfpacht- en KoopStartbepalingen / Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen

De partijen in de akte zijn bekend met en aanvaarden hetgeen is bepaald in artikel 5.2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen / Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen, die van toepassing zijn op de in deze akte genoemde erfpacht / ondererfpacht en waarop de hypotheek betrekking heeft, en de daaruit voortvloeiende rechten, prestaties en verplichtingen en verplichten zich tot naleving daarvan."

Opzegging

De Erfpachter is op grond van het bepaalde in artikel 2.2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen niet bevoegd de Erfpacht op te zeggen.

Bestemming/gebruik

De Erfpachter heeft hetzelfde genot van het Registergoed als een eigenaar, zulks met inachtneming van hetgeen is bepaald in (onder meer) Hoofdstuk 6 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen en deze akte van vestiging erfpacht. In het hiervoor bedoelde Hoofdstuk 6 is onder meer bepaald dat het Registergoed is bestemd voor woondoeleinden en als zodanig dient te worden gebruikt. De Erfpachter is verplicht het Registergoed daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen en daarin zijn hoofdverblijf te hebben en is niet bevoegd het Registergoed of een gedeelte daarvan te verhuren of anderszins in gebruik af te staan.

Onderhoud

De Erfpachter is verplicht tot onderhoud van de opstallen die tot het Registergoed behoren en verplicht deze in goede staat te houden en in stand te houden zoals een en ander nader is uitgewerkt in artikel 6.2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

Verbod of toestemming splitsing, overdracht en vestiging beperkte rechten

De Erfpachter is niet bevoegd tot het vestigen van een recht van ondererfpacht en zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Erfverpachter niet bevoegd over te gaan tot splitsing, overdracht en vestiging van beperkte rechten van/op de Erfpacht, zoals nader is uitgewerkt in artikel 7.1 en artikel 7.2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

Geen overdracht vóór oplevering

De Erfpachter is pas bevoegd over te gaan tot overdracht en tot vestiging van beperkte rechten van/op de Erfpacht, zoals nader is uitgewerkt in artikel 7.2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, waaronder begrepen de verkoop en levering van de eigendom van de woning zoals bedoeld in Hoofdstuk 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen, nadat de Vennootschap de woning heeft opgeleverd aan de Erfpachter, zoals bedoeld in de aannemingsovereenkomst. De Erfverpachter zal pas na de oplevering meewerken aan overeenkomsten met betrekking tot een in de vorige zin bedoelde overdracht of vestiging.

Tijdelijke aanbiedingsplicht

De tijdelijke aanbiedingsplicht zoals bedoeld in Artikel 9.1 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is niet van toepassing. De verkoop van de Erfpacht en de Bloot Eigendom verloopt volgens Afdeling C van Hoofdstuk 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

Omzettingsverbod

Op grond van artikel 8.1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is de Erfpachter na verloop van een periode van drie jaar na de uitgifte van de erfpacht gerechtigd de Bloot Eigendom van het Registergoed te verwerven zoals bedoeld in Hoofdstuk 8 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

Kwalitatieve verplichting

Voor zover een verplichting uit hoofde van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen een dulden of niet-doen inhoudt en niet reeds een goederenrechtelijke werking heeft, is deze verplichting conform het bepaalde in artikel 12.1 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, waardoor deze verplichting zal overgaan op degenen die de Erfpacht onder bijzondere titel verkrijgen en mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Registergoed en/of de Erfpacht verkrijgen.

C. BEPALINGEN TER ZAKE VAN DE KOOPOVEREENKOMST

Kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de verlening en vestiging van de Erfpacht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de Erfverpachter.
2. Wegens de vestiging van de Erfpacht is omzetbelasting verschuldigd, omdat het Registergoed een nieuw vervaardigde onroerende zaak casu quo een bouwterrein betreft en de onderhavige levering plaats vindt vóór, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van de eerste ingebruikneming. Partijen doen derhalve een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, welke voortvloeit uit het bepaalde in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer 1970.
3. Partijen doen, mede in verband met het bepaalde in artikel 15 lid 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970 en artikel 3 lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968, een beroep op het besluit van het Ministerie van Financiën van elf september tweeduizend veertien, BLKB 2014/112M (Staatscourant drieëntwintig september tweeduizend veertien, nummer 26406), gewijzigd bij besluit van het Ministerie van Financiën van vijftien december

tweeduizend tweeëntwintig nummer 2022-26653 (gepubliceerd in de Staatscourant van zestien december tweeduizend tweeëntwintig, nummer 32434).

4. De Erfpachter verklaart dat hij een natuurlijk persoon is, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf en/of niet handelt als ondernemer en dat de woning door hem zal worden gebruikt en bestemd als een woning in de zin van artikel 3.111 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. De Erfpacht wordt gevestigd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan met betrekking tot het Registergoed. Aan de Erfverpachter zijn geen bestaande erfdiensbaarheden of andere zakelijke rechten, kwalitatieve rechten of bijzondere verplichtingen bekend, anders dan in deze akte vermeld.
2. Verschil tussen de werkelijke en de in de verkoopdocumentatie opgegeven maat of oppervlakte van het Registergoed geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake indien en voor zover deze afwijking vijf procent (5%) of minder bedraagt.
3. Het Registergoed wordt aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich heden bevindt, onverminderd de verplichtingen van de Vennootschap uit hoofde van de aannemingsovereenkomst, geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het Registergoed vindt plaats terstond na de ondertekening van de onderhavige akte, met inachtneming van hetgeen daarover bepaald is in de aannemingsovereenkomst.

Baten en lasten

Alle baten en lasten ter zake van het Registergoed komen ten gunste, respectievelijk ten laste van De Erfpachter met ingang van heden of met ingang van de datum van eventuele eerdere ingebruikneming.

Risico

Vanaf de feitelijke levering (aflevering) is het Registergoed voor risico van de Erfpachter, onverminderd de verplichtingen van de Vennootschap uit hoofde van de aannemingsovereenkomst en met dien verstande dat het Registergoed tot het moment van de oplevering van de op het perceel te bouwen woning zal worden verzekerd door de Vennootschap door middel van een zogenaamde Construction All Risk (CAR) verzekering.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het Registergoed betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover de Erfverpachter deze in zijn bezit had, aan de Erfpachter afgegeven.

Alle aanspraken die de Erfverpachter ten aanzien van het Registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op de Erfpachter. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is de Erfverpachter verplicht op eerste verzoek van de Erfpachter aan een overdracht mee te werken. De Erfverpachter is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Registergoed mochten bestaan aan de Erfpachter te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van de Erfpachter te doen stellen.

Verklaringen van de Erfverpachter

Artikel 5

Erfverpachter zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.

Beheervereniging Mandeligheid; kwalitatieve verplichting

Artikel 6

- a. Erfpachter en/of zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht lid te worden en te blijven van de in de gemeente Veldhoven gevestigde vereniging: Beheervereniging Het Gehucht fase 1 ('de Beheervereniging').
- b. ***keuze nog geen kvk nummer bekend**
De Beheervereniging zal worden ingeschreven in het handelsregister en houdt kantoor op het adres: 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24.
- *keuze wel kvk nummer bekend**
De Beheervereniging is ingeschreven in het handelsregister onder nummer * en houdt kantoor op het adres: 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24.
- *einde keuze**
- c. Erfpachter verklaart een exemplaar van de statuten van bedoelde vereniging te hebben ontvangen.
- d. Als kwalitatieve verbintenis ten laste van het Registergoed als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Beheervereniging geldt dat Erfpachter verplicht is zich te onthouden van het op welke wijze dan ook beëindigen of doen eindigen van het in lid 1 bedoelde lidmaatschap. Bij overtreding van dit verbod is Erfpachter zonder enige rechterlijke tussenkomst aan de Beheervereniging een direct opeisbare boete verschuldigd groot vijftig duizend euro (€ 50.000,00), zonder dat daartoe enige sommatie of inverzuimstelling zal zijn vereist.
- e. Erfverpachter neemt aanvaardt dit beding namens de Beheervereniging, als waarnemende haar belangen.
- f. Voor het geval het bepaalde sub b. niet als kwalitatieve verplichting kan gelden, geldt dat in geval van vervreemding van het bij deze gekochte perceel bouwterrein, danwel bij vestiging van beperkte genotsrechten daarop, niet zijnde erfdienstbaarheden, is Erfpachter gehouden het bepaalde in de leden a. en b. van dit artikel, alsmede het bepaalde in dit lid f. op te leggen aan zijn rechtverkrijgende(n) en aan te nemen ten behoeve van bedoelde vereniging, terwijl deze rechtverkrijgende(n) zich daartoe eveneens verplichten, zodat zulks geschiedt bij wege van kettingbeding bij iedere overdracht aan een derde, zulks eveneens op straffe van verbeurte ten behoeve van bedoelde vereniging van een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete groot vijftigduizend euro (€ 50.000,00) door de eerste overtreder van dit artikel, onverminderd het recht van bedoelde vereniging om vergoeding van de verdere schade te vorderen.

D. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

erfdienstbaarheden bestending bestaande toestand

Voorts verklaarden partijen, bij deze erfdienstbaarheden te vestigen en te aanvaarden, onderling over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummers 101 tot en met 136, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C nummers 5787 tot en met 5794 en 5796 tot en met 5823, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

Gevestigd en aanvaard zijn al zodanige erfdienstbaarheden die wenselijk of noodzakelijk zijn in verband met de ligging van de op het verkochte te bouwen woning ten opzichte van naburige erven ook voor zover zij niet behoren tot deze bouwfase, alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, glasvezel, kabels, rioleringen, buizen, drainage en dergelijke, dienende voor het verkrijgen

van elektriciteit, water, telefoon, internet, radio- en televisie-ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater en hemelwater.

De erfdiensbaarheden hebben betrekking op de handhaving van de situatie, zoals die zal ontstaan na voltooiing van de daarop geprojecteerde bebouwing en waarin die percelen zich nu en dan zullen bevinden, waaronder uitdrukkelijk is begrepen het leggen, hebben, onderhouden en in stand houden van de genoemde voorzieningen, ook waar deze toestand in strijd mocht zijn met het burendrecht.

Meer in het bijzonder betreft het ten deze:

- a. de erfdiensbaarheden van overbouw, licht en uitzicht, inhoudende de bevoegdheid om volgens de technische omschrijving en tekeningen funderingen, daken, boeiboorden, muren, erkers, balkons, zonnepanelen enzovoorts op of boven het dienende erf te hebben en deze te mogen onderhouden en/of vervangen en voorts ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat daarvoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt.
- b. de erfdiensbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat, bij de uitvoering van het bouwplan volgens meerwerkopties op de verkooptekeningen, het dienend erf gedeeltelijk overbouwd wordt, casu quo dat het gebouwde uitsteekt boven het dienend erf, zodat bewerkstelligd wordt dat de eigenaar van het heersend erf de tijdens de bouw van de woning als meerwerk te realiseren uitbouw van de woning en/of de garage/berging, kan realiseren zodanig dat de binnenwanden van de hoofdbouw en de uitbouw geen verspringing te zien geven, hetgeen de eigenaar van het dienend erf aldus zal moeten dulden.
Indien de eigenaar van het dienend erf later zelf overgaat tot plaatsing van een uitbouw, heeft hij het recht de hiervoor bedoelde overbouwde buitenmuur te verwijderen en een, voor hem, nieuwe binnenmuur te plaatsen, welke alsdan ook geen verspringing te zien geeft met zijn hoofdbouw, een en ander uit te voeren volgens de daarvoor geldende wettelijke regels (Besluit bouwwerken leefomgeving). Tevens dient de dakbedekking op correcte wijze aangesloten te worden. Elke materiële schade, die de eigenaar van het heersend erf lijdt door deze verbouw, dient door de eigenaar van het dienend erf vergoed te worden.
 Andere zelf te realiseren uitbouwen dan hiervoor omschreven moeten worden gerealiseerd conform de regels van de wet.
- c. het verbod, om zonder schriftelijke toestemming van de betreffende buur, gaten te boren en/of in te baken in een aan het Verkochte grenzende muur, welke eigendom is van die buur.
- d. de erfdiensbaarheid tot afvoer van water (over en weer) overeenkomstig de aan te brengen (mol)goten en leidingen, mede inhoudende de verplichting van de dienende erven, het overlopende water van de op de heersende erven gestichte opstallen te ontvangen, waaronder met name ook valt de afvoer van overtollig hemelwater, gootwater, grondwater (drainage) of fecaliën door riolering en/of via een gemeenschappelijk drainage systeem naar het openbare, riolering en/of drainage systeem.

Ten aanzien van de door het bouwbedrijf geboden opties meerwerk, wordt deze schriftelijke toestemming tot inbalking geacht gegeven te zijn, bij het ondertekenen van de betreffende aannemingsovereenkomst.

Deze erfdiensbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen voor zover dat van overheidswege is toegestaan.

Bovenstaande erfdiensbaarheden worden opgenomen bij alle kaveloverdrachten in het plan en gelden daarmee tussen alle kavels onderling.

E. OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdiensbaaheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen wordt verwezen naar:

A.

een akte van levering, op dertig september tweeduizend vierentwintig verleden voor mr. S.J. Billet, notaris te Eindhoven, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheken 4 op een oktober tweeduizend vierentwintig in deel 89597 nummer 129, waarin woordelijk staat vermeld:

[begin citaat]

“10.1 Erfdiensbaahheid

In artikel 6 lid 3 juncto 7 lid 19 van de Koopovereenkomst zijn partijen overeengekomen een erfdiensbaahheid te vestigen voor kabels en leidingen.

Ter uitvoering van het in de Koopovereenkomst overeengekome wordt hierbij ten behoeve van het Verkochte [toevoeging door notaris: kadastrale percelen Veldhoven C 5688 en 5689] (‘Heersend erf) en ten laste van het perceel kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 5687 (‘Dienend Erf’), de erfdiensbaahheid tot het aanbrengen, hebben, houden en gedogen van ondergrondse en bovengrondse (riool)leidingen alsmede kabels, welke aangemerkt kunnen worden als bestanddelen van de op het Verkochte te realiseren opstallen.

Voorwaarden erfdiensbaahheden

Ter zake voormelde erfdiensbaahheden gelden de navolgende voorwaarden:

- a. *De uitoefening van deze rechten dient op de minst bezwarende wijze voor de eigenaren van de dienende erven te geschieden.*
- b. *De eigenaar van het betreffende perceel heeft te allen tijde het recht het andere perceel te betreden, indien het voor het genot van de betreffende erfdiensbaahheid en het onderhoud of de vernieuwing van de daarmee in verband staande werken nodig is.*
- c. *De eigenaren van het Heersen Erf verplichten zich om de werken zodanig te onderhouden en instand te houden, zodat het functioneren van die werken zoveel mogelijk kan worden gewaarborgd.*
- d. *De eigenaar van het Dienend Erf zal haar eigendom niet zodanig mogen afschermen dat uitoefening van de erfdiensbaahheid verhinderd wordt.*
- e. *Op het Dienend Erf mogen geen bouwwerken opgericht worden, geen gesloten wegdek worden aangelegd, geen ontgrondingen worden verricht en geen diepwortelende bomen en/of diepwortelende planten worden geplant.*

10.2 Kwalitatieve verplichting

In artikel 7.30 van de Koopovereenkomst is overeengekomen dat Koper verplicht is te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven het Verkochte is en zal worden aangebracht, in stand te houden casu quo in stand te zullen houden en te gedogen dat deze zaken zullen worden onderhouden. Verkoper (de gemeente Veldhoven) is niet gehouden tot enige vergoeding terzake het gedogen.

De verplichting als hiervoor bedoeld wordt door Partijen aangemerkt als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en zal als zodanig uitdrukkelijk en duidelijk kenbaar in de notariële akte van levering worden opgenomen, waarin dan tevens zal worden vermeld, dat de verplichting overgaat op al de opvolgende verkrijgers, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel, en dat eveneens gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.”

[einde citaat]

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die Erfverpachter aan Erfpachter moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door Erfpachter aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door Erfverpachter voor die derden aangenomen.

B.

een akte van levering, op negenentwintig december tweeduizend vijfentwintig verleden voor mr. K. Nibbelke, toegevoegd notaris, bevoegd om akten passeren in het protocol van mr.

A.P.J.M. van den Berg, notaris te Bernheze, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op diezelfde dag in register Hypotheken 4 deel 92871 nummer 168, waarin woordelijk is opgenomen:

Parkeren/erfafscheidingen/zelfbewoningsplicht

Vervolgens is in voornoemde Uitgifteovereenkomst is tussen partijen het volgende overeengekomen:

[begin citaat]

"BEPALINGEN TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE VELDHOVEN

(...)

Artikel 7 Kwalitatieve verplichtingen / Kettingbedingen

1. Parkeervoorzieningen

- a. *Koper is verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de te realiseren woningen, voor zijn rekening en risico zorg te dragen voor de aanleg van (de) parkeerplaatsen op eigen terrein (inclusief de parkeerhoven), één en ander conform het de Gemeente goedgekeurde DOSP "Veldhoven, Het Nieuwe Gehucht" d.d. 15-09-2023 (bijlage 2).*
- b. *De Koper (dan wel diens rechtsopvolger) verbindt zich de op eigen terrein (inclusief de parkeerhoven) aangelegde parkeerplaats(en) te zullen onderhouden, in stand houden, niet te verwijderen noch de parkeerplaats(en) zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders anders dan als parkeerplaats(en) te zullen gebruiken.*

2. Erfafscheiding

De Koper is verplicht de onderstaande afspraken door middel van een beding aan haar rechtsopvolger op te leggen, zodanig dat iedere opvolgend eigenaar daaraan gebonden is. De Koper verplicht zich tegenover de gemeente om de volgende bepaling woordelijk op te nemen in de desbetreffende huur- of koop-/aannemingsovereenkomsten van de woningen die met zijn rechtsopvolger(s) worden gesloten:

"De Koper is verplicht de kavel waarop de woning wordt gerealiseerd voor eigen rekening en risico af te scheiden en afgescheiden te houden van het openbaar gebied met een deugdelijke, niet-ontsierende erfafscheiding, één en ander conform het de Gemeente goedgekeurde DOSP "Veldhoven, Het Nieuwe Gehucht" d.d. 15-09-2023

(bijlage 2). Koper doet afstand van de bevoegdheid bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de gemeente niet verplicht is bij te dragen in de kosten van afpalingstekens en/of erfafscheidingen of deze op te richten."

3. Gedoopplichten

De Koper is verplicht de onderstaande afspraken door middel van een beding aan haar rechtsopvolger op te leggen, zodanig dat iedere opvolgend eigenaar daaraan gebonden is. De Koper verplicht zich tegenover de gemeente om de volgende bepaling woordelijk op te nemen in de desbetreffende huur- of koop-/aannemingsovereenkomsten van de woningen die met zijn rechtsopvolger(s) worden gesloten:

- a. *"Koper c.q. Huurder is verplicht te gedogen, dat al hetgeen ten behoeve van openbare — voorzieningen en/of doeleinden (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke.) op, in of boven het registergoed is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven het registergoed zaak zal worden - aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding terzake van het gedogen.*
- b. *Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen zal door de gemeente plaatsvinden na overleg met koper c.q. huurder.*
- c. *Koper c.q. huurder is verplicht al hetgeen ingevolge sub a van dit — artikel is aangebracht bevestigd te laten.*
- d. *Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, hebben, herstellen of vernieuwen van de in sub a van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien koper c.q. huurder dat wenst, aan de koper c.q. huurder worden vergoed.*
- e. *Koper c.q. Huurder is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten, die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, als*



- omschreven in sub a van dit artikel, welke de gemeente noodzakelijk acht.
- f. *Koper c.q. huurder is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in sub a van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.*
 - g. *Op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het registergoed waar de in sub a - bedoelde voorzieningen zich bevinden of zullen worden aangebracht mogen geen bouwwerken worden opgericht, mag geen gesloten wegdek worden aangebracht, mogen geen ontgrondingen worden verricht en mogen geen bomen of diepwortelende struiken worden geplant."*
4. *Indien de Koper zich niet houdt aan de in de leden 1 (Parkeervoorzieningen), 2 (Erfafscheiding) en 3 (Gedoooplichten) van de in dit artikel opgenomen verplichtingen, zal de Gemeente de Koper in gebreke stellen, met inachtneming van een termijn van veertien kalenderdagen. Indien de Koper gedurende deze termijn in gebreke blijft, verbeurt de Koper aan de Gemeente een direct opeisbare boete ter grootte van € 250,00 (zegge: tweehonderdvijftig euro) voor iedere dag dat de Koper in verzuim blijft om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen zulks tot een maximum boetebedrag van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) per overtreding.*
 5. *Koper zal het bepaalde in de leden 1 tot en met 7 van dit artikel aan de verkrijger(s) c.q. beperkt gerechtigde(n) opleggen als verplichtingen jegens de Gemeente, door het bepaalde in de daarin genoemde artikelen woordelijk op te nemen in de akte van levering als zijnde kettingbeding c.q. kwalitatieve verbintenis in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij de Koper namens en ten behoeve van de Gemeente het recht aanvaardt om zich tegenover de verkrijger(s) c.q. beperkt gerechtigden op genoemde artikelen te beroepen.*
 6. *Op gelijke wijze, als in het vorige lid bepaald, zal de Koper bij vervreemding c.q. vestiging van een beperkt genotsrecht bedingen, bij wijze van derdenbeding ten behoeve van de Gemeente, dat de verkrijger(s) c.q. beperkt gerechtigde zowel het bepaalde in de leden 1 tot en met 7 van dit artikel, aan respectievelijk de verkrijger(s) c.q. beperkt gerechtigde zal opleggen als verplichtingen jegens de Gemeente, door het bepaalde in de daarin genoemde artikelen woordelijk op te nemen in de akte van levering, waarbij elke opvolgende persoon, die tot vervreemding c.q. vestiging van een beperkt genotsrecht overgaat, namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aanneemt.*
 7. *Bij niet-nakoming van het bepaalde in de leden 5 en 6 van dit artikel verbeuren de Koper en opvolgende personen, die tot vervreemding c.q. vestiging van een beperkt genotsrecht overgaan, aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) per overtreding. Deze boete kan terstond door de Gemeente worden ingevorderd zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist. Daarnaast behoudt de Gemeente het recht om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen."*

"Artikel 13 Boete(s)

1. *Indien een der partijen na in gebreke te zijn gesteld nalatig blijft in de uitvoering van haar verplichtingen uit deze overeenkomst, voor zover deze aan de wanpresterende partij is toe te rekenen, is deze een onmiddellijk opeisbare, niet voor rechtelijke matiging vatbare boete verschuldigd ter grootte van € 50.000,00 onverminderd het recht van de andere partij om nakoming van de overeenkomst en volledige schadevergoeding te vorderen. De boete geldt uitdrukkelijk per gebrek. Er kunnen derhalve gedurende de looptijd van de overeenkomst meerdere boetes zijn verschuldigd.*
2. *De boetes genoemd in de artikelen van deze overeenkomst worden jaarlijks geïndexeerd, conform de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI) 2015=100, reeks alle bestedingen, zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek maandelijks wordt gepubliceerd, of indien deze index niet meer bestaat, middels de index welke de oude index het meest benadert. Daarnaast behoudt de Gemeente het recht om nakoming te vorderen en/of schadevergoeding, indien de schade het bedrag van de boete te boven gaat."*

[einde citaat]

Gelet op aanvullende afspraken die verkoper en koper hebben gemaakt, dient als kwalitatieve verplichting en kettingbeding opgelegd te worden een regeling omtrent zelfbewoningsplicht met vervreemdingsverbod voor betaalbare koopwoningen (van toepassing voor de bouwnummers 112 tot en met 116, 123 tot en met 126 en 130 tot en met 134, toekomstige adressen Veldschuur 19 tot en met 27 en 41 tot en met 47 (oneven) en Roskam 23A tot en met 23E).

Voor de woningen met bouwnummers 112 tot en met 116, 123, 126, 130 en 134, toekomstige adressen Veldschuur 17 tot en met 27, 41 en 47 en Roskam 23A en 23E, geldt dat gedurende de looptijd van de

KoopStartregeling de zelfbewoningsverplichting uit de KoopStartregeling geldt, zoals genoemd in Hoofdstuk 6 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen. Nadat de Erfpacht- en KoopStartbepalingen niet meer van toepassing zijn, doordat de erfpacht is omgezet in eigendom of bij verkoop van de woning, geldt onderstaande regeling voor de nog resterende termijn.

In verband hiermee komen verkoper en koper bij deze bij wege van kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek dan wel kettingbeding het volgende overeen:

Zelfbewoningsplicht

1. *De koper verplicht zich, de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele partner en gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen vervreemden, verpachten of verhuren of in welke zin dan ook in gebruik af te staan, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.*
2. *Onder vervreemden zoals gemeld in lid 1, wordt verstaan: schenken, ruilen, verkopen, inbreng of onder welke benaming ook de woning met de daartoe behorende grond in zijn geheel of in gedeelten aan derden in eigendom afstaan.*
3. *Het bepaalde in de voorgaande leden is niet van toepassing in geval van:*
 - a. *verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek;*
 - b. *executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek;*
 - c. *schriftelijke ontheffing van burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 4.*
4. *Het bepaalde in lid 1 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning (met de bijbehorende grond) gedurende drie (3) achtereenvolgende jaren vanaf de datum van oplevering van de woning zelf heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.*
5. *Burgemeester en wethouders kunnen in uitzonderlijke gevallen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt in ieder geval verleend in geval van:*
 - a. *verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
 - b. *overlijden van de koper, diens echtgeno(o)t(e) of partner;*
 - c. *ontbinding van het huwelijk of samenlevingsverband van de koper;*
 - a. *noodzakelijke verhuizing als gevolg van de gezondheid van de koper of een van zijn gezinsleden.*
6. *Bij niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit het onderhavige artikel, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente, een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00).*
7. *Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde onder 1. tot en met 6. bij overdracht van het geheel of gedeelte van de woning en de bijbehorende grond, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt genotsgerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in het bepaalde 1. tot en met 6. in de akte van overdracht of verlening van een beperkt genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van een derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt genotsrechtigde dat ook deze zowel het bepaalde onder 1. tot en met 6. als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers casu quo beperkt genotsgerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.*

Vestiging kwalitatieve verplichtingen

De hiervoor in de geciteerde artikelen 7 (Kwalitatieve verplichtingen / Kettingbedingen) en 13 (boete(s)) en hetgeen onder "Parkeren/erfafscheidings/zelfbewoningsplicht" ten aanzien van de zelfbewoningsplicht (voor zover van toepassing) opgenomen verplichtingen, voorzover de koper op zich neemt iets te dulden of iets niet te doen, worden hierbij als kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente verleend en aangenomen, zij blijven rusten op het

verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen.

Daarbij wordt bepaald dat degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het verkochte, onder welke benaming ook, zal/zullen verkrijgen, mede gebonden is/zijn.

Het hiervoor onder 'Zelfbewoningsplicht met vervreemdingsverbod' bepaalde hoeft niet meer aan de opvolgende eigenaar te worden opgelegd zodra de in het betreffende artikel genoemde termijn van drie jaar is verstreken.

Kettingbeding

1. *De koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om alle verplichtingen, die voor hem uit de geciteerde artikelen 7 (Kwalitatieve verplichtingen / Kettingbedingen) en 13 (boete(s)) en hetgeen onder "Parkeren/erfafscheidingen/zelfbewoningsplicht" ten aanzien van de zelfbewoningsplicht (voor zover van toepassing) voortvloeien en die niet bestaan in een dulden of niet-doen, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om die verplichtingen in de notariële akte tot overdracht of vestiging van een beperkt recht op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete zoals in het citaat vermeld, ten behoeve van de Gemeente, met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*
2. *Op gelijke wijze als hiervoor onder lid 1 bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel de in lid 1 bedoelde verplichtingen als de in lid 1 en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger of beperkt gerechtigde. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.*
3. *Het hiervoor onder 'Zelfbewoningsplicht' bepaalde hoeft niet meer aan de opvolgende eigenaar te worden opgelegd zodra de in het betreffende artikel genoemde termijn van drie jaar is verstreken."*

[einde citaat]

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Erfverpachter verplicht is aan Erfpachter op te leggen, doet hij dat hierbij en wordt een en ander hierbij door Erfpachter aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door de Erfverpachter voor die derden aangenomen.

F. VOORTBESTAAN/EINDE/HERVESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN BIJ EINDE ERFPACHT

1. Voortbestaan erfdienstbaarheden

Met betrekking tot de hiervoor bedoelde erfdienstbaarheden voor zover deze krachtens 5:84 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek zijn gevestigd zal nog het volgende gelden:

- a. Indien erfdienstbaarheden bedongen casu quo gevestigd zijn ten behoeve van het Registergoed waarop de Erfpacht rust, zullen deze erfdienstbaarheden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek bij het einde van erfpacht niet teniet gaan.
- b. Indien erfdienstbaarheden bedongen casu quo gevestigd zijn ten laste van het Registergoed waarop de Erfpacht rust, zullen deze erfdienstbaarheden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek bij het einde van de erfpacht op grond van afstand of vermenging niet teniet gaan. De Erfverpachter verklaart hierbij als bloot eigenaar van het dienend erf in te stemmen met deze erfdienstbaarheden, zodat deze bij het einde van de erfpacht om andere reden(en) dan hiervoor vermeld ook niet zullen teniet gaan.

2. Einde erfdienstbaarheden; eventueel hervestiging

In het geval één of meer erfdienstbaarheden eindigen doordat zowel het heersend als het dienend erf in eigendom zullen gaan toebehoren aan dezelfde eigenaar, zal de eigenaar bij vervreemding dan wel bij een vestiging van een zakelijk gebruiksrecht -voor zover de eigenaar dat nodig acht- zorgdragen voor het (opnieuw) vestigen van de benodigde erfdienstbaarheden.

G. BEHEERREGELING MANDELIGHEID

Het Registergoed omvat onder meer voormeld onverdeeld aandeel in gemeld binnenterrein. Blijkens een akte op * verleden voor mr. *, notaris te *Oss, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de gemelde Dienst voor het kadaster in register Hypotheken 4 deel * nummer * is ter zake van het mandelige perceel een beheerregeling vastgesteld, welke beheerregeling woordelijk luidt als volgt:

[begin citaat]

“Mandelig Perceel

Verkoper, Whoon en Van Schijndel, hierna te noemen: ‘rechthebbende’, zijn thans gezamenlijk eigenaar van het terrein, gelegen te Veldhoven, nabij Kransackerweg, kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie C nummer 5795, groot ongeveer eenduizend achthonderd vierkante meter (1.800 m²), zijnde een perceel met een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte, hierna te noemen: het ‘Mandelige Perceel’.

Mandeligheid

1. Bestemming tot gemeenschappelijk nut.

Verkoper, Whoon en Van Schijndel bestemmen bij deze het Mandelig Perceel dat tussen hen in mede-eigendom is tot mandelige onroerende zaak zoals bedoeld in titel 5 Boek 5 Burgerlijk Wetboek en wel ten behoeve van de percelen kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie C nummers 5787 tot en met 5794 en 5796 tot en met 5823 (hierna ook te noemen ‘de Erven’ of in enkelvoud ‘een Erf’).

Het Mandelig Perceel is bestemd als in- en uitrit, parkeerplaatsen en achterpad.

Overdracht van een Erf zal telkens mede omvatten overdracht van een onverdeeld aandeel in het Mandelig Perceel, welke onverdeelde aandelen bedragen voor het de Erven kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie C nummers 5787 tot en met 5794 en 5796 tot en met 5823, ieder het een/zesendertig (1/36^e) aandeel.

Reglement

Partijen stellen bij deze het volgende reglement voor het Mandelig Perceel vast:

2. Reglement van mandeligheid

Partijen stellen de volgende regeling, zoals bedoeld in artikel 3:168 juncto 5:69 Burgerlijk Wetboek, vast.

2.1 gebruik mandelige zaak

Iedere deelgenoot heeft een zodanig recht van gebruik van de mandelige zaak, als in overeenstemming is met de bestemming daarvan, zoals die bestemming hiervoor is omschreven.

Voorts wordt onder gebruikmaking van het bepaalde in artikel 69 Boek 5 juncto artikel 168 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek een van Titel 5 van Boek 5 afwijkende regeling getroffen ten aanzien van de negenendertig (39) parkeerplaatsen, welke in afwijking van artikel 64 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek niet bestemd zijn voor algemeen gebruik, doch voor exclusief gebruik van de aan een deelgenoot toekomend aandeel.

Deze negenendertig (39) voor exclusief gebruik bestemde parkeerplaatsen zijn met Arabische cijfers aangegeven van 1 tot en met 39, op een tekening die aan deze akte zal worden vastgehecht, en welke tekening ter inschrijving in de openbare registers is/wordt aangeboden bij de akte waarbij gemeld perceel bestemd is tot mandeligheid (bijlage).

Deze parkeerplaatsen zijn als volgt toegewezen:

- 1. de parkeerplaatsen met nummers 33 en 34 aan bouwnummer 103, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C nummer 5789;*
- 2. de parkeerplaatsen met nummers 35 en 36 aan bouwnummer 104, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C nummer 5790;*
- 3. de parkeerplaatsen met nummers 21 en 22 aan bouwnummer 111, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C nummer 5813;*
- 4. de parkeerplaatsen met nummers 23 en 32 aan bouwnummer 112, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C nummer 5816;*
- 5. de parkeerplaatsen met nummers 24 en 29 aan bouwnummer 113, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C nummer 5818;*
- 6. de parkeerplaatsen met nummers 18 en 28 aan bouwnummer 114, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C nummer 5820;*

7. *de parkeerplaatsen met nummers 19 en 26 aan bouwnummer 115, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C nummer 5821;*
8. *de parkeerplaatsen met nummers 20 en 25 aan bouwnummer 116, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C nummer 5822;*
9. *de parkeerplaatsen met nummers 14 en 27 aan bouwnummer 117, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C nummer 5823;*
10. *de parkeerplaats met nummer 17 aan bouwnummer 118, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C nummer 5819;*
11. *de parkeerplaats met nummer 16 aan bouwnummer 119, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C nummer 5817;*
12. *de parkeerplaats met nummer 15 aan bouwnummer 120, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C nummer 5815;*
13. *de parkeerplaats met nummer 13 aan bouwnummer 121, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C nummer 5814;*
14. *de parkeerplaats met nummer 12 aan bouwnummer 122, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C nummer 5813;*
15. *de parkeerplaatsen met nummers 11 en 37 aan bouwnummer 123, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C nummer 5811;*
16. *de parkeerplaats met nummer 10 aan bouwnummer 124, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C nummer 5810;*
17. *de parkeerplaats met nummer 9 aan bouwnummer 125, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C nummer 5809;*
18. *de parkeerplaats met nummer 8 aan bouwnummer 126, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C nummer 5808;*
19. *de parkeerplaatsen met nummers 6 en 31 aan bouwnummer 127, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C nummer 5807;*
20. *de parkeerplaatsen met nummers 15 en 30 aan bouwnummer 128, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C nummer 5804;*
21. *de parkeerplaatsen met nummers 4 en 7 aan bouwnummer 129, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C nummer 5802;*
22. *de parkeerplaats met nummer 1 aan bouwnummer 130, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C nummer 5805;*
23. *de parkeerplaats met nummer 2 aan bouwnummer 131, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C nummer 5803;*
24. *de parkeerplaats met nummer 3 aan bouwnummer 132, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C nummer 5800;*
25. *de parkeerplaats met nummer 39 aan bouwnummer 133, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C nummer 5799;*
26. *de parkeerplaats met nummer 38 aan bouwnummer 134, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C nummer 5797.*

2.2 verplichtingen en verboden

- a. *ledere deelgenoot moet aan de andere deelgenoten en de beheerder toegang geven tot de mandelige zaak.*
- b. *ledere deelgenoot is verplicht te dulden dat in en boven de mandelige zaak voor de deelgenoten kabels, leidingen, rioleringsbuizen en aanverwante werken worden aangelegd, gebruikt, gehouden, onderhouden, hersteld en vernieuwd, een en ander onder de volgende bepalingen:*
- c. *ledere deelgenoot is verplicht het verrichten van de nodige of noodzakelijke onderhouds- en herstelwerkzaamheden toe te laten en daartoe toegang tot de mandelige zaak te geven;*
- d. *De deelgenoten mogen zonder daartoe verkregen schriftelijke toestemming van de overige deelgenoten aan de mandelige zaak geen wijzigingen aan (laten) brengen of werkzaamheden (laten) verrichten, die de bestemming van de mandelige zaak wat betreft het gebruik en/of de inrichting wezenlijk aantasten.*

2.3 deelgenoten

Onder deelgenoot wordt voor de toepassing van bepalingen met betrekking tot het gebruik van de mandelige zaak ook verstaan zijn werknemers, personeelsleden, huurders, huisgenoten en bezoekers en al

diegenen met hun werknemers, personeelsleden en huisgenoten, die op grond van een zakelijk of persoonlijk recht gerechtigd zijn tot (het gebruik van) het erf van die deelgenoot.

2.4 onderhoud, reiniging, herstel of vernieuwing

- a. De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten samen onderhouden, gereinigd, hersteld of vernieuwd. De kosten van de aanleg/inrichting van de te realiseren parkeerplaatsen, toegangswegen, infiltratievoorzieningen en beplantingen komen voor rekening van het bouwbedrijf.
- b. Bij schade aan de mandelige zaak of als de bouwkundige toestand van de mandelige zaak dit noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot medewerking van de overige deelgenoten vorderen voor het herstel of vernieuwing daarvan.
- c. Verzekeringsuitkeringen moeten als eerste worden gebruikt voor het herstel van de betreffende schade.
- d. Als de mandelige zaak hersteld of vernieuwd moet worden als gevolg van enig handelen of nalaten, dat niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming daarvan zoals hiervoor is omschreven, komen de kosten van dit herstel of die vernieuwing voor rekening van die deelgenoten aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend. Dit geldt ook voor de kosten van herbouw. Een schadelijk handelen of nalaten door een gebruiker zoals bedoeld in 2.3 wordt toegerekend aan de betreffende deelgenoot.

2.5 bijdrage in de kosten en verzekering

Iedere deelgenoot is voor het volgende gedeelte verplicht bij te dragen in de kosten van beheer, onderhoud, reiniging, herstel en vernieuwing:

- de bouwnummers 101, 102, 105 tot en met 110, 135 en 136 (toekomstige adressen Kransackerweg , 77 tot en met 87 (oneven), 93 en 95 en Roskam 25 en 27), die niet het exclusief gebruik van (een) parkeerplaats(en) op het binnenterrein krijgen toegewezen: elk voor het een/vijfzeventigste (1/75^e) gedeelte;
- de bouwnummers 118 tot en met 122, 124 tot en met 126 en 130 tot en met 134 (toekomstige adressen Veldschuur 31 tot en met 39 (oneven), 43, 45 en 47 en Roskam 23A tot en met 23E), die het uitsluitend gebruik van een (1) parkeerplaats op het binnenterrein krijgen toegewezen: elk voor het twee/vijfzeventigste (2/75^e) gedeelte;
- de bouwnummers 103, 104, 111 tot en met 117, 123 en 127 tot en met 129 (toekomstige adressen Kransackerweg 89 en 91, Veldschuur 17 tot en met 29 (oneven) en 49, 51 en 53), die het uitsluitend gebruik van twee (2) parkeerplaatsen op het binnenterrein krijgen toegewezen: elk voor het drie/vijfzeventigste (3/75^e) gedeelte.

2.6 beheer

- a. De deelgenoten zorgen samen voor het beheer. Bij gezamenlijk besluit kunnen de deelgenoten een van hen of een of meer derden, waaronder een rechtspersoon, als beheerder voor de mandelige zaak aanwijzen. Dat besluit moet tot stand komen op de hierna in 2.9 vermelde wijze. In dat besluit moet staan wat de taken en de bevoegdheden van de beheerder zijn. Een besluit tot ontslag van de beheerder wordt op dezelfde wijze genomen als hiervoor vermeld. In afwijking van het vorenstaande wordt voor de eerste maal tot beheerder aangewezen de Beheervereniging Het Gehucht fase 1. Zij is gevestigd te Veldhoven.
- b. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en alle handelingen die voor de normale exploitatie van de mandelige zaak nuttig kunnen zijn, en ook het aannemen van aan de deelgenoten verschuldigde prestaties, zoals bedoeld in artikel 3:170 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
- c. Handelingen voor gewoon onderhoud of behoud van de mandelige zaak en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder van de deelgenoten of door de beheerder, als deze is aangesteld, zo nodig zelfstandig worden verricht. Een deelgenoot of de beheerder, als deze is aangesteld, wordt bij de handelingen die hij zelfstandig verricht geacht de overige deelgenoten te vertegenwoordigen. De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de hiervoor omschreven bevoegdheid geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.
- d. Iedere deelgenoot mag een verjaring ten behoeve van de gemeenschap stuiten, zoals bedoeld in artikel 3:170 lid 1, tweede zin Burgerlijk Wetboek.
- e. De beheerder moet na afloop van elk jaar van zijn beheer en bij het eind van zijn beheer rekening en verantwoording afleggen aan de gezamenlijke deelgenoten. De beheerder moet de documenten die betrekking hebben op zijn beheer aan de opvolgende beheerder geven.



f. De gebruikers kunnen besluiten een beheervereniging op te richten. In dat geval berust het beheer bij die vereniging.

2.7 andere handelingen dan beheerhandelingen

- a. Alle andere handelingen dan beheerhandelingen kunnen alleen door de deelgenoten samen worden verricht.
- b. Iedere deelgenoot heeft er recht op dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's. Als een deelgenoot vordert dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's, moeten de overige deelgenoten daaraan meewerken.

2.8 beschikking

- a. Het aandeel van een deelgenoot in de mandelige zaak kan niet worden gescheiden van de eigendom van (een deel van) het erf van die deelgenoot. Levering en bezwaring van het deel van het erf dat eigendom is van de deelgenoot treft op dezelfde wijze het aandeel van deze deelgenoot in de mandelige zaak. Tijdens het bestaan van de mandelige zaak kan geen verdeling worden gevorderd.
- b. Een aandeel in de mandelige zaak kan niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige deelgenoten.
- c. De verkrijger van een aandeel in de mandelige zaak of van een beperkt genotsrecht daarop moet zijn verkrijging direct melden aan de overige deelgenoten of aan de beheerder zoals bedoeld in 2.6.
- d. De verkrijger en de vervreemder van een aandeel in de mandelige zaak zijn hoofdelijk aansprakelijk voor dat wat de vervreemder met betrekking tot de mandelige zaak aan een of meer van de overige deelgenoten of aan de beheerder verschuldigd is. Deze hoofdelijke aansprakelijkheid geldt alleen voor wat de vervreemder in het lopende of in het voorafgaande boekjaar verschuldigd is geworden of nog zal worden.

2.9 vergadering

- a. Iedere deelgenoot mag de andere deelgenoten oproepen voor een vergadering. De deelgenoot moet hiervoor een oproepingstermijn van dertig dagen in acht nemen, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend. De oproeping tot vergadering moet schriftelijk of per e-mail worden gedaan. De oproepingsbrief of -e-mail moet de onderwerpen van de vergadering bevatten.
- b. De voorzitter van de vergadering is de voorzitter van het bestuur van de Beheervereniging Het Gehucht fase 1.
- c. Van de vergadering worden notulen gemaakt. De notulen worden vastgesteld en ondertekend door de voorzitter en door degene die daarvoor aan de start van de vergadering door de vergadering is aangewezen.
- d. Iedere deelgenoot mag in persoon of bij volmacht bij de vergadering aanwezig zijn, het woord voeren en stemmen.
- e. Het aantal stemmen van een deelgenoot is evenredig aan zijn of haar aandeel in de mandelige zaak.
- f. Alle besluiten van de vergadering van deelgenoten worden genomen met een gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen, ongeacht de aanwezige of vertegenwoordigde deelgenoten.
- g. Regels voor het gebruik en beheer gelden voor iedere deelgenoot. Aan een deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontzegd.
- h. Het oordeel van de voorzitter in de vergadering over de uitslag van een stemming is beslissend. Dit geldt ook voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover wordt gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel. Als onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan wordt betwist, dan wordt opnieuw gestemd, als de meerderheid van de vergadering of (als de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk gebeurde) een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.

3. kettingbeding

Iedere deelgenoot is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de mandelige zaak (vestiging van zakelijke genotsrechten daaronder begrepen), namens de overige deelgenoten van zijn rechtsopvolger te eisen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van deelgenoten die al genomen zijn of genomen worden en om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te eisen van zijn rechtsopvolger.

4. inschrijving wijzigingen

De deelgenoten moeten de wijzigingen in dit reglement bij notariële akte vastleggen en onmiddellijk laten inschrijven in de openbare registers van het kadaster.

5. aanvang/einde mandeligheid

- a. *De mandeligheid treedt in werking, zodra de mandelige zaak mede-eigendom is van twee of meer eigenaren en zij de mandelige zaak bij een tussen hen opgemaakte akte bestemmen tot gemeenschappelijk nut van de hen toekomstige erven, gevolgd door inschrijving van een afschrift daarvan in de openbare registers.*
- b. *De mandeligheid eindigt:*
- *als de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;*
 - *als de bestemming tot gemeenschappelijk nut van de erven wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers van het kadaster;*
 - *zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.”*

[einde citaat]

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Erfverpachter verplicht is aan Erfpachter op te leggen, verklaarde hij dat bij deze te doen en verklaarde Erfpachter een en ander bij deze te aanvaarden.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, verklaarde Erfverpachter deze tevens voor die derden aan te nemen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop of vestiging van Erfpacht betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. De Erfverpachter noch de Erfpachter kan zich ter zake van deze koop en vestiging van de Erfpacht nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

ARTIKEL 7:2 LID 2 BURGERLIJK WETBOEK (BEDENKTIJD)

Aan de Erfpachter is (een kopie van) de door partijen getekende koopovereenkomst ter hand gesteld. De termijn als bedoeld in artikel 7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek –voor zover deze van toepassing is– inmiddels is verstreken, zonder dat door de Erfpachter een beroep op ontbinding is gedaan.

KOOPOVEREENKOMST

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

TOESTEMMING VERVREEMDING EIGENDOM STICHTING OPMAAT; KETTINGBEDING

1. Toestemmingsvereiste van Stichting OpMaat

De Erfverpachter heeft met de stichting: Stichting OpMaat (hierna te noemen: Stichting OpMaat), gevestigd te Leusden een licentieovereenkomst gesloten op grond waarvan de Erfverpachter het gebruiksrecht heeft van het product KoopStart. In deze licentieovereenkomst is bepaald dat indien de Erfverpachter het Registergoed, waarop de Erfpacht betrekking heeft, wil overdragen aan een derde (niet zijnde de Erfpachter of de koper van de Erfpachter), de Erfverpachter de voorafgaande schriftelijke toestemming behoeft van Stichting Opmaat, zulks met inachtneming van het in de licentieovereenkomst bepaalde.

Het in de vorige twee zinnen bepaalde is eveneens van toepassing in het geval sprake is van overgang van het Registergoed krachtens verdeling, fusie of (af)splitsing.

2. Niet-toepasselijkheid toestemmingsvereiste

De hiervoor in lid 1 van dit onderdeel bedoelde toestemming van Stichting OpMaat is niet vereist, indien het Registergoed wordt overgedragen aan of overgaat op een instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.

3. Oplegverplichting toestemmingsvereiste

De Erfverpachter is verplicht om bij overdracht of overgang van het Registergoed het bepaalde in de leden 1 tot en met 5 van dit onderdeel (waaronder begrepen het toestemmingsvereiste) in de akte waarbij het Registergoed wordt overgedragen of krachtens verdeling overgaat aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen.

4. **Kettingbeding ten behoeve van Stichting OpMaat**

Indien de in lid 3 bedoelde oplegverplichting van toepassing is, is de Erfverpachter, ter versterking van het toestemmingsvereiste, jegens Stichting OpMaat gehouden tot het bedingen bij wijze van derdenbeding (kettingbeding) van de rechtsopvolger(s) van de Erfverpachter dat de betreffende rechtsopvolger(s) het in dit onderdeel bepaalde, bij elke opvolgende overdracht of overgang krachtens verdeling van het Registergoed zal/zullen opleggen aan de volgende rechtsopvolger(s) (van de Erfverpachter), zulks op dezelfde wijze als in het vorige lid is bepaald.

De rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht daarbij namens en ten behoeve van Stichting OpMaat het beding aan te nemen.

5. **Boetebeding**

In het geval de Erfverpachter of zijn rechtsopvolger(s) het in de leden 1 tot en met 4 van dit onderdeel niet nakomt/nakomen, is/zijn de Erfverpachter of zijn rechtsopvolger(s) zonder nadere ingebrekestelling een direct opeisbare boete verschuldigd van tienduizend euro (€ 10.000,--) alsmede tienduizend euro (€ 10.000,--) voor iedere dag dat de tekortkoming voortduurt nadat hij/zij daarop schriftelijk is/zijn gewezen door Licentiegever, zulks onverminderd de verplichting tot vergoeding van verdere schade, rente en kosten.

ENERGIELABEL

De Vennootschap zal bij de oplevering van de (af) te bouwen woning aan de Erfpachter een geldig energielabel verstrekken als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

WONINGBORG

Het Registergoed maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V. geregistreerd project en is ingeschreven onder planregistratienummer W-*. Erfpachter heeft het Woningborg-certificaat ontvangen.

RECTIFICATIE

Erfpachter en Erfverpachter, voor zover deze niet verschenen is bij volmacht, verklaarden bij deze volmacht te geven aan ieder van de medewerkers van PPH Notarissen B.V., om voor en namens partijen te compareren bij een akte van rectificatie van deze akte, of voor zover het Erfpachter betreft bij een akte van rectificatie van diens mede op heden op te maken hypotheekakte, indien zulks nuttig of nodig mocht blijken.

VOLMACHT

*Van de volmacht van de Erfverpachter blijkt uit een notariële akte verleden op zeventien juni tweeduizend vierentwintig voor mr. A.G. Ekelmans, notaris te Oss. De daarin bedoelde toestemming is aan *voormelde akte van levering gehecht.

*Van de volmacht van de Erfverpachter blijkt uit een onderhandse akte, die is vastgehecht aan een akte van levering op negen september tweeduizend vijfentwintig verleden voor mr. K. Nibbelke, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. A.P.J.M. van den Berg, notaris te Bernheze.

WOONPLAATS

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst kiest de Erfverpachter woonplaats op zijn adres in de aanhef van deze akte vermeld en kiest Erfpachter woonplaats op het adres van het Registergoed; uitsluitend voor de toepassing van de Wet op belastingen van rechtsverkeer als gevolg van deze overeenkomst wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

BIJLAGEN

Dit zijn de bijlagen:

- koopovereenkomst, en
- situatietekening.

SLOT

De verschenen personen verklaarden van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daartoe tijdig de gelegenheid te hebben gekregen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, is verleden te Oss*Heesch, gemeente Bernheze, op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht.

Daarbij is tevens gewezen op de gevolgen voor partijen die uit de akte voortvloeien.

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om