

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.

AKTE VAN LEVERING
Wonen in het Groen Zuid fase 5 te Cuijk
bn 57 t/m 78

Kenmerk: 111438/fase 5

Versie: 27-08-2025

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, notaris te Bernheze:

1. naam kantoormedewerkster
te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, als schriftelijk gevolmachtigde van:
de te Land van Cuijk gevestigde publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Land van Cuijk**, kantoorhoudende te 5431 BV Cuijk, Louis Jansenplein 1 (postadres: Postbus 7, 5360 AA Grave), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 85028037, hierna te noemen: "verkoper";
2. naam kantoormedewerkster
te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, 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, hierna te noemen: "doorverkoper";

3. [gegevens koper(s)]

hierna *zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

1. Door verkoper is met doorverkoper op *[datum] een koopovereenkomst gesloten betreffende het hierna te vermelden registergoed, hierna te noemen: "Koopovereenkomst 1".
2. Vervolgens is door doorverkoper met koper op *[datum] een koopovereenkomst gesloten betreffende zijn rechten uit Koopovereenkomst 1 met verkoper met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed, hierna te noemen: "Koopovereenkomst 2".
3. Doorverkoper heeft vervolgens de rechten uit Koopovereenkomst 1 met verkoper ter voldoening aan Koopovereenkomst 2 aan koper geleverd, waarvan mededeling is gedaan aan verkoper. Bij deze akte wordt het hierna te vermelden registergoed door verkoper rechtstreeks aan koper geleverd.

LEVERING

Vervolgens levert verkoper, ter uitvoering van Koopovereenkomst 1 en Koopovereenkomst 2, hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt, *ieder voor de onverdeelde helft:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

een perceel grond, bestemd voor de bouw van een koopwoning in het plan "Wonen in het Groen", ook bekend als kavel *, gelegen te *[postcode] Cuijk, Toverhazelaar/Veldiep/Heeswijk *[huisnummer], **kadastraal bekend** gemeente Cuijk, sectie A, nummer * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer * are en * centiare (* a * ca), hierna aangeduid met: "het verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is: € *.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Verkoper en koper zijn overeengekomen erfdiensbaarheden te vestigen zoals hierna omschreven. Ter uitvoering van de overeenkomst worden hierbij gevestigd ten behoeve van de percelen, kadastraal bekend Cuijk, sectie A, nummers * tot en met *, en ten laste van de percelen, kadastraal bekend Cuijk, sectie A, nummers * tot en met * de navolgende erfdiensbaarheden: voor de inhoud wordt verwezen naar het hierna onder VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN vermelde.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL***AANVULLINGEN OP 'KOOP'**

- a. Voorts zijn afspraken tussen verkoper en doorverkoper vastgelegd bij de overall-overeenkomst de dato veertien juli tweeduizend vijf (14 juli 2005), de allonge op deze overeenkomst de dato dertig januari tweeduizend veertien (30 januari 2014) en de nadere afspraken de dato een november tweeduizend eenentwintig (1 november 2021).
- b. In aanvulling en ter verduidelijking van hetgeen in lid 3. onder KOOP is opgenomen, komen partijen hierbij overeen dat koper uitsluitend het recht verkrijgt op levering van het Verkochte in onvoorwaardelijke, volle en vrije eigendom, rechtstreeks van verkoper. Voor het overige blijven alle rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomsten bestaan: verkoper en doorverkoper kunnen zich wat dat betreft tegenover elkaar alleen beroepen op Koopovereenkomst 1; doorverkoper en koper kunnen zich wat dat betreft tegenover elkaar alleen beroepen op Koopovereenkomst 2.*

KOOPPRIJS VOOR DE BOUWKAVEL EN BETALINGKoopprijs

Voormelde koopprijs (welke koopprijs geldt als kavelprijs) betreft een bedrag inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.

***keuze**Opeisbaar deel aanneemsom *en meerwerk

Datzelfde geldt voor de per vandaag vervallen termijnen van de aanneemsom *en *vijfentwintig procent aanbetaling op het meerwerk.

*** keuze**Vergoeding

Ook moet koper op grond van artikel 5 lid 2 en/of 5 lid 3 van de Koopovereenkomst 2 een vergoeding betalen over de grondprijs.

***einde keuze**

(door)betaling

Dit (totale) bedrag is door koper betaald op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris. Uit de door koper betaalde koopprijs wordt mede de door doorverkoper aan verkoper verschuldigde koopprijs voor het Verkochte betaald.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper en, indien en voor zover van toepassing, doorverkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

KWIJTING

Verkoper verleent doorverkoper kwijting voor de betaling van de tussen hen afgesproken koopprijs. Doorverkoper verleent koper kwijting voor de betaling van dat wat koper per vandaag is verschuldigd. Verder verlenen verkoper, doorverkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigde bedragen.

HOE DE VERKOPER EIGENAAR WERD

Verkoper verklaart dat het Verkochte door haar rechtsgeldig is verkregen krachtens titels ouder dan twintig jaar en garandeert dat zij eigenaar is van het Verkochte.

BOUWBEDRIJF/AANNEMINGSOVEREENKOMST

De koper heeft een aannemingsovereenkomst voor de bouw van de woning gesloten met *de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Whoon Bouwbedrijf B.V., gevestigd te Geffen en kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17226949, hierna te noemen: "bouwbedrijf".

OVERIGE BEDINGEN MET BETREKKING TOT GEMELDE KOOP, DOORVERKOOP EN LEVERING

Met betrekking tot de koop, doorverkoop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

1. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen

- a. Door de overdracht van het verkochte krijgt koper eigendom die:
 - onvoorwaardelijk is;
 - niet is bezwaard met beslagen of hypotheek of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten;
 - niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek;
 - niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, alles tenzij hierna anders is vermeld.

- b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is vandaag met betrekking tot het verkochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven. Koper 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 koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.

2. Over- of ondermaat

- Een eventueel verschil tussen de werkelijke en de hiervoor vermelde maat of grootte van het verkochte geeft geen recht op vergoeding.

3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik
Als doorverkoper, bouwbedrijf en koper hun verplichtingen uit de koop- en aannemingsovereenkomst geheel zijn nagekomen dan wordt het verkochte afgeleverd aan koper, die het dan in eigen gebruik en genot aanvaardt.
Tijdens de (af)bouw is het verkochte voor rekening en risico van het bouwbedrijf. Het bouwbedrijf is verplicht de opstallen van het verkochte tot de oplevering bij een verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarden te verzekeren. Op de dag waarop het verkochte met toebehoren aan koper wordt afgeleverd, gaat het risico over op koper. Koper houdt zijn aanspraken uit de koopovereenkomst.
4. Vaste lasten
De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het Verkochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van koper. Het door koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten heeft koper nog niet aan verkoper vergoed aangezien de zakelijke lasten en belastingen over het lopende jaar nog niet bekend zijn. Zodra de bedragen van de te verrekenen zakelijke lasten en belastingen over het lopende jaar bekend zijn, heeft verkoper het recht om op basis van deze werkelijke bedragen een vergoeding van koper te verlangen van het door koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten. De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door verkoper worden betaald.
5. Garanties
Verkoper respectievelijk doorverkoper 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.
6. Overdracht van rechten
Alle aanspraken die verkoper, doorverkoper casu quo het bouwbedrijf ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is de betreffende partij verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. De betreffende partij is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het verkochte bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze op naam van koper te laten stellen.
7. Kadastraal tarief en kosten
Het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het verkochte verbonden kosten zijn voor rekening van doorverkoper.
De wegens de levering van het verkochte verschuldigde omzetbelasting is voor rekening van koper en is bij gemelde koopprijs inbegrepen.
8. Ontbindende voorwaarden
Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan, dan wel doen partijen voor zoveel nodig hierbij afstand van de ontbindende voorwaarden. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor doorverkoper en voor koper vervallen.
9. Bedenktijd
Het recht van koper om gedurende zeven dagen na de terhandstelling van de koopovereenkomst deze koop te ontbinden, is vervallen door verloop van deze termijn.
10. Bodemonderzoek/grondafvoer

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte, is door de verkoper onderzoek verricht, te weten een verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd door *Econsultancy de dato zes juli tweeduizend eentwintig (06-07-2021) en een aanvullend milieu hygiënisch vooronderzoek bodem, uitgevoerd door Econsultancy de dato veertien april tweeduizend tweeëntwintig (14-04-2022).*
De resultaten van deze onderzoek zijn vastgelegd in een of meer rapporten waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat de grond niet in zodanige mate verontreinigd is dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieu- en/of bouwregelgeving aanleiding geeft tot sanering of het treffen van andere maatregelen, danwel in de weg staat aan de realisering van het gemelde voorgenomen gebruik van de grond.
Koper heeft recht op inzage van dit rapport.
Evenmin heeft de verkoper, gezien het voorafgaand gebruik van de grond, voorzover dat aan de verkoper bekend is, redenen om aan te nemen dat zich dergelijke stoffen in de grond zouden bevinden.
- b. In het geval van grondafvoer van het verkochte na oplevering wijst de doorverkoper de koper er op dat de grond niet zonder eventuele beperkingen en/of de van overheidswege te verstrekken vergunning(en) afgevoerd mag worden. De aan een en ander eventueel verbonden kosten komen voor rekening van koper.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De hiervoor in deze akte gevestigde erfdienstbaarheden worden als volgt omschreven:

erfdienstbaarheden besteding bestaande toestand

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummers 57 tot en met 66 (Toverhazelaar *), nummers 67 tot en met 76 (Veldiep *), 77 en 78 (Heeswijk *), 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 erfdienstbaarheden 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 burennrecht.

Meer in het bijzonder betreft het ten deze:

- a. de erfdienstbaarheden 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 erfdienstbaarheid 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 (Bouwbesluit). 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 erfdienstbaarheid 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 inbaking geacht gegeven te zijn, bij het ondertekenen van de betreffende aannemingsovereenkomst.

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

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

BIJZONDERE BEPALINGEN TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE LAND VAN CUIJK

(tussen haken wordt verwezen naar de betreffende artikelen en/of bijlage van de gemelde Koopovereenkomst 1, waarbij met “Whoon” de “doorverkoper” wordt bedoeld en met “gemeente” de “verkoper”)

Erfafscheiding (artikel 5 Koopovereenkomst 1)

1. alle bouwnummers: Whoon heeft zich jegens de gemeente verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de op het verkochte te bouwen woning een lage ligusterhaag in de voortuin grenzend aan de openbare weg te (doen) plaatsen met een hoogte van circa zestig (60) centimeter (conform situatietekening de dato *). De haagvoet wordt minimaal *dertig (30) centimeter uit de erfgrans aangebracht.

Kavel 67: Whoon heeft zich jegens de gemeente verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de op het verkochte te bouwen woning een lage gemixte haag in de voortuin grenzend aan de openbare weg te (doen) plaatsen met een hoogte van circa zestig (60) centimeter (conform situatietekening de dato *). De haagvoet wordt minimaal dertig (30) centimeter uit de erfgrans aangebracht.

Kavels 66, 67, 77 en 78: Whoon heeft zich jegens de gemeente verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de op het verkochte te bouwen woning een hoge gemixte haag op de

zij-erfgrens grenzend aan het openbaar gebied te (doen) plaatsen met een hoogte van circa eenhonderd tachtig (180) centimeter (conform situatietekening de dato *). De haagvoet wordt minimaal vijftig (50) centimeter uit de erfgrens aangebracht.

2. Koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) is verplicht bedoeld(e) erfafscheiding(en) te onderhouden, in stand te houden en indien noodzakelijk te vervangen. Bij niet nakoming van de verplichting tot het instandhouden van bedoeld(e) erfafscheiding(en) is koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) aan de gemeente een na ingebrekestelling direct opvorderbare boete verschuldigd van vijftig euro (€ 50,00) voor elke dag dat de koper dan wel zijn rechtsopvolger in gebreke is.
3. Het is koper of diens rechtsopvolger(s) niet toegestaan de erfafscheiding(en) te verwijderen, behoudens ontheffing van de gemeente.
4. Kopers en zijn rechtsopvolger(s) dienen zich te onthouden van het zelf oprichten van een erfafscheiding daar waar Whoon, conform het in lid 1 gestelde, een erfafscheiding aanbrengt.

Parkeerplaats (artikel 5 Koopovereenkomst 1)

1. Whoon heeft zich jegens de gemeente verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de op het verkochte te bouwen woning twee stuks opritstroken aan te leggen ten behoeve van twee naast elkaar gelegen parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn meegeteld in de parkeertelling/parkeernorm van de wijk.
2. Koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) is verplicht bedoeld(e) parkeerplaatsen en dergelijke te onderhouden, in stand te houden en indien noodzakelijk te vervangen. Bij niet nakoming van de verplichting tot het instandhouden van bedoeld(e) parkeerplaatsen is koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) aan de gemeente een na ingebrekestelling direct opvorderbare boete verschuldigd van vijftig euro (€ 50,00) voor elke dag dat de koper dan wel zijn rechtsopvolger in gebreke is.

Kettingbeding

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om alle verplichtingen, die voor hem uit dit artikel voortvloeien, 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 van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) 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 is 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 de in dit artikel opgenomen en de opleg 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.

Verplichting tot zelfbewoning en vervreemdingsverbod (artikel 5 Koopovereenkomst 1)

1. De Verkrijger, (hierna te noemen: "de koper") van de woning verplicht zich, de gekochte grond met (de daarop te bouwen) woning uitsluitend te zullen gebruiken om die daadwerkelijk zelf (met zijn eventuele partner en gezinsleden) te bewonen en te blijven bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, te verhuren of in gebruik te geven gedurende een periode van drie (3) jaren vanaf het moment van inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie op het betreffende adres door de eerste bewoner, tenzij zich één van de volgende omstandigheden voordoet

- a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
 - c. schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk als bedoeld in het derde lid van dit artikel
2. Het bepaalde in lid 1 van dit beding vervalt nadat de koper de gekochte woning gedurende drie (3) achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf hiervoor geldt de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper van de woning als bewoner van het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen is ingeschreven.
 3. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk kan in uitzonderlijke gevallen schriftelijke ontheffing verlenen van het bepaalde in dit beding. Deze ontheffing wordt verleend in geval van:
 - a. verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs, naar het oordeel van de gemeente, verhuisd dient te worden. Hiervan is in ieder geval sprake bij een toename van een reisafstand voor het woon-werkverkeer van meer dan vijftig kilometer of een toename van een reistijd per openbaar vervoer van meer dan een uur, mits de koper daartoe bij zijn aanvraag relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen;
 - b. overlijden van de koper van de woning, diens echtgenoot of partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk of samenlevingsverband van de koper van de woning;
 - d. noodzakelijke verhuizing als gevolg van de gezondheid van (een van de gezinsleden van) de koper van de woning;
 - e. bijzondere omstandigheden zulks ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk
 4. De koper van de woning is verplicht dit beding via een kettingbeding door te leggen aan toekomstige kopers.
 5. Bij niet of niet-tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel verbeurt de koper van de woning ten behoeve van de gemeente Land van Cuijk zonder rechterlijke tussenkomst een niet voor matiging vatbare onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).
 6. Betaling van de in de lid 5 bedoelde boete ontheft de koper van de woning niet van de verplichting tot nakoming van de verplichtingen uit dit beding.
 7. De verplichting tot het opnemen als kettingbeding als bedoeld in lid 4 vervalt zodra aan de verplichtingen als bedoeld in lid 1 dan wel lid 2 is voldaan.

WONINGBORG

Het verkochte maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V. geregistreerd project en is ingeschreven onder planregistratienummer W-2025-03976-E17. Koper heeft het Woningborg-certificaat ontvangen.

VOLMACHTEN

Van de volmacht van de gemeente aan PPH Notarissen B.V. blijkt uit een onderhandse akte, die is vastgehecht aan een akte van levering, op vijftien december tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr. K. Nibbelke, destijds toegevoegd notaris te Oss, thans te Bernheze.

Van de volmacht van doorverkoper blijkt uit een notariële akte verleden op zeventien juni tweeduizend vierentwintig voor mr. A.G. Ekelmans, notaris te Oss. Van de in die volmacht vereiste nadere schriftelijke goedkeuring op de akte, blijkt uit een document dat is vastgehecht aan een akte van levering, op * verleden voor *.

RECTIFICATIE

Partijen verklaarden bij deze volmacht te geven aan ieder van de medewerkers van PPH notarissen te Oss en Heesch, om voor en namens partijen te compareren bij een akte van rectificatie van deze akte, of voor zover het koper betreft bij een akte van rectificatie van diens mede op heden op te maken hypotheekakte, indien zulks nuttig of nodig mocht blijken.

DIGITALE GRENSAANWIJS

Partijen verklaarden:

- dat zij op grond van artikel 104 van de kadasterregeling toestemming geven aan het kadaster om het verkochte, zijnde een nieuw gevormd perceel, te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting;
- dat zij aan het kadaster zodanige door hen goedgekeurde gegevens ter beschikking zullen stellen, dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat;
- dat koper en verkoper bij deze doorverkoper machtigen de kadastrale uitmeting van het verkochte aan het kadaster te verzorgen en voor het geven van die inlichtingen die noodzakelijk zijn voor de bijhouding van de basisregistratie kadaster als bedoeld in artikel 57 van de Kadasterwet.

OMZETBELASTING; VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Het verkochte is een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1 Wet op de omzetbelasting 1968. Er wordt daarom omzetbelasting geheven vanwege de levering van het verkochte. Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Partijen verklaren hierbij een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer.

FORUMKEUZE

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het verkochte geheel of grotendeels is gelegen bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

GELDIGHEID AFSPRAKEN

Hetgeen tussen de verkoper, doorverkoper, bouwbedrijf en koper is overeengekomen in gemelde overeenkomst blijft onverminderd van kracht voor zover hiervan bij deze akte niet is afgeweken.

BIJLAGEN

Dit zijn de bijlagen:

- Koopovereenkomst 2, 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 Heesch, gemeente Bernheze*Oss, 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