

Concept akte van levering woningen Project 't Vennehof fase 2 te Veenendaal, d.d. 09-04-2026 Deze akte betreft een concept akte. Hetgeen inhoudt dat de tekst van de akte nog kan wijzigen. Voor het passeren van de akte ontvangt u van de notaris nogmaals een concept van deze akte met de definitieve tekst zoals deze door u zal worden ondertekend op het moment van de overdracht.	
Vendelier 2 Postbus 79 3900 AB Veenendaal tel: 0318-529393 email: notarissen@olenz.nl	

97265/JWH/NT/JS

2026

No.

LEVERING

Vandaag, *
tweeduizend zesentwintig,
verschijnen voor mij, meester Jan-Willem Peter Nicolaas Hermans, notaris te Veenendaal:

1. mevrouw meester Julia Emma Schoonderbeek, werkzaam ten kantore van mij, notaris, te 3905 PA Veenendaal, Vendelier 2, geboren te Renswoude op éénendertig maart tweeduizend vier,
te dezer zake handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de te 's-Hertogenbosch gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
Whoon Projectontwikkeling B.V.,
kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 16038747 en als zodanig deze vennootschap overeenkomstig haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende, hierna voornoemde vennootschap Whoon Projectontwikkeling B.V. genoemd:
"verkoper";
2. *,
hierna *zowel tezamen als ieder afzonderlijk* te noemen: "**koper**".

VOLMACHT

*Van de volmacht van Whoon Projectontwikkeling B.V. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte van depot op * ten overstaan van meester *, notaris te Veenendaal, verleden, welke akte in minuut onder zijn berusting is.

De comparanten sub 1 en 2, handelend als gemeld, verklaren:

DEFINITIES

In de onderhavige akte wordt verstaan onder:

1. "de aannemer": de te 's-Hertogenbosch gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Whoon Bouwbedrijf B.V., kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 17226949;
2. "de koper": de hiervoor onder 2. genoemde comparant*en tezamen;
3. "het verkochte": het hierna te omschrijven registergoed;
4. "de verkoper": Whoon Projectontwikkeling B.V.

KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST, LEVERING, REGISTERGOED

1. Blijkens een koopovereenkomst, die aan deze akte is gehecht en die hierna wordt aangeduid met "de koopovereenkomst", heeft verkoper verkocht aan koper, die heeft gekocht het hierna onder 2. te vermelden registergoed.
2. Ter uitvoering van de verplichtingen van verkoper uit hoofde van de koopovereenkomst, levert verkoper bij deze aan koper, die in eigendom aanvaardt, *ieder voor de onverdeelde helft:
een perceel (bouw)grond, bestemd voor de bouw van een *type woning* woning met overige aanhorigheden,
plaatselijk bekend te *, (tijdens de bouwfase bekend als 't Vennehof fase 2 bouwnummer *),
kadastraal bekend gemeente **Veenendaal**, sectie **D** nummer *,
ter grootte van (ongeveer) *,
waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend,
hierna te noemen: "het registergoed" en/of "het verkochte".
3. Blijkens een aannemingsovereenkomst, die aan deze akte is gehecht en die hierna wordt aangeduid met "de aannemingsovereenkomst", heeft de aannemer zich jegens koper verplicht tot de (af)bouw van het vorenomschreven registergoed met aanhorigheden.
4. Hetgeen tussen partijen is bepaald in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst is onlosmakelijk met elkaar verbonden. Hetgeen in deze overeenkomsten is bepaald blijft onverkort van kracht, voorzover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken.
5. Verkoper verklaart dat de in de koop- en aannemingsovereenkomst opgenomen opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan, zodat deze overeenkomsten onvoorwaardelijk zijn geworden.

VOORKEURSRECHT GEMEENTE

**Dit blok zal worden aangevuld zodra inzichtelijk is op welke wijze het voorkeursrecht van de gemeente wordt doorgehaald.*

VERKRIJGING DOOR VERKOPER

Het verkochte is door verkoper, met meer, in eigendom verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op één november tweeduizend vierentwintig in register Hypotheken 4 deel 89828 nummer 13, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op één november tweeduizend vierentwintig verleden voor een waarnemer van meester M.E. Odink, notaris

te Utrecht.

KEUZE BLOK GEEN VERVALLEN TERMIJNEN EN GEEN RENTE*

KOOPPRIJS, KWIJTING

1. De totale koopprijs van het verkochte bedraagt, conform het bepaalde in de koopovereenkomst, * inclusief éénentwintig procent (21%) omzetbelasting. De koopprijs inclusief omzetbelasting is door koper voldaan door storting op een rekening van mij notaris.
2. De aannemingssom bedraagt, conform het bepaalde in de aannemingsovereenkomst, * inclusief omzetbelasting. De koper dient, overeenkomstig hetgeen is bepaald in de aannemingsovereenkomst, de aanneemsom aan de aannemer te voldoen.
3. De comparant sub 1 verklaart namens de verkoper vandaag van de koper te hebben ontvangen:
 - de gehele koopsom van de grond, voor welke betaling, inclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting voor zover van toepassing, bij deze kwijting wordt gegeven, welk bedrag door mij, notaris, vanaf het ogenblik van de ondertekening van deze akte worden gehouden voor en/of namens verkoper.

KEUZE BLOK WEL VERVALLEN TERMIJNEN EN/OF RENTE

KOOPPRIJS, KWIJTING

1. De totale koopprijs van het verkochte bedraagt, conform het bepaalde in de koopovereenkomst, * inclusief éénentwintig procent (21%) omzetbelasting. *De rente over de koopprijs van het verkochte bedraagt, conform het bepaalde in de koopovereenkomst, * inclusief éénentwintig procent (21%) omzetbelasting. De koopprijs *en de rente inclusief omzetbelasting is *zijn door koper voldaan door storting op een rekening van mij notaris.
2. De aannemingssom bedraagt, conform het bepaalde in de aannemingsovereenkomst, * inclusief omzetbelasting. Door koper dient aan de aannemer te worden voldaan:
 - een gedeelte van de aanneemsom ad * euro (€ *) inclusief omzetbelasting, zijnde de aannemingstermijnen één tot en met * ; *en
 - de vergoeding ex artikel 4 lid 4 van de aannemingsovereenkomst; *alsmede
 - de tot heden verschuldigde rente ad * euro en * eurocent (€ *) inclusief éénentwintig procent (21%) omzetbelasting, door storting bij de notaris,

*** KEUZE BLOK**

welke bedragen door mij, notaris, vanaf het ogenblik van de ondertekening van deze akte worden gehouden voor en/of namens de aannemer.

*** KEUZE BLOK**

Vorenstaande bedragen blijken uit de door de aannemer aangeleverde facturen.

*** EINDE KEUZE BLOK.**
3. De resterende termijnen van de aanneemsom zullen door de koper aan de aannemer in termijnen worden voldaan naar gelang de bouw vordert overeenkomstig het bepaalde in de aannemingsovereenkomst.
4. De comparant sub 1 verklaart namens de verkoper vandaag van de koper te hebben ontvangen:
 1. de gehele koopsom van de grond,
 2. de (eventueel) tot heden verschuldigde rente,

voor welke betalingen, inclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting voor zover van toepassing, bij deze kwijting wordt gegeven, welke bedragen door mij, notaris, vanaf het ogenblik van de ondertekening van deze akte worden gehouden voor en/of namens verkoper.

EINDE KEUZEblok

OMZETBELASTING

Het verkochte betreft onbebouwde grond, welke kwalificeert als bouwterrein zoals bedoeld in artikel 11 lid 6 van de Wet op de Omzetbelasting 1968, aangezien het verkochte onbebouwde grond betreft welke bestemd is om te worden bebouwd met één of meer gebouwen, zodat wegens de levering van het verkochte van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd.

OVERDRACHTSBELASTING

Partijen doen een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 onder a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien:

- het verkochte een bouwterrein is in de zin van artikel 11 van de Wet op de omzetbelasting 1968 en derhalve van rechtswege is onderworpen aan de heffing van omzetbelasting, en
- het verkochte **niet** als bedrijfsmiddel is gebruikt en ter zake van de levering van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd,

derhalve bedraagt de verschuldigde overdrachtsbelasting **nihil**.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in de koopovereenkomst, waaronder:

Kosten en belastingen

Artikel 1

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het notarieel honorarium en het kadastrale recht, zijn voor rekening van **verkoper**.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren welke:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld en voor zover nodig zullen worden gevestigd;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan hierna vermeld.
2. Ten aanzien van over- en/of ondermaat zijn partijen in artikel 3 lid 3 van de koopovereenkomst het navolgende overeengekomen, woordelijk luidende:
“Verskil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de bijbehorende grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake indien en voor zover deze afwijking vijf procent (5%) of minder bedraagt.”
3. Het verkochte kan door koper in eerste gebruik worden aanvaard bij de oplevering van het hiervoor bedoelde verkochte met verder aan- en toebehoren, mits koper al zijn (betalings-) verplichtingen uit hoofde van voornoemde aannemingsovereenkomst jegens verkoper is nagekomen en bovendien na ondertekening door of namens de verkoper en de koper van een rapport van eventuele gebreken en tekortkomingen en nadat de sleutels ter beschikking zijn gesteld, een en ander zoals nader in de

aannemingsovereenkomst is vermeld.

Tijdstip feitelijke levering.

Baten en lasten, risico

Artikel 3

- a. De (af)levering van het verkochte vindt plaats in de staat, waarin het verkochte zich heden bevindt, zulks echter met inachtneming van het in de aannemingsovereenkomst - omtrent de (af)bouw - bepaalde.
- b. Alle baten en lasten terzake van de grond, daaronder begrepen de onroerendezaakbelasting en alle andere zakelijke lasten en belastingen zijn voor rekening van de koper vanaf het moment dat de onderhavige levering van het verkochte door verkoper aan koper plaatsvindt.
- c. Gedurende de (af)bouw zijn de opstellen voor risico van de aannemer. De aannemer is verplicht de opstellen tot de oplevering genoegzaam te (laten) verzekeren en verzekerd te houden.

Op de dag waarop het verkochte aan koper feitelijk wordt geleverd (het moment waarop de sleutels aan koper ter beschikking zijn gesteld, dan wel het verkochte in gebruik heeft genomen), gaan alle risico's, waaronder die begrepen van brand- en stormschade, op koper over, onverminderd de verplichtingen van de verkoper uit hoofde van de aannemingsovereenkomst.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken.

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

BODEMKWALITEIT

In een onderhandse exploitatieovereenkomst tussen de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Veenendaal, hierna te noemen "de gemeente", en verkoper zijn de gemeente en verkoper het volgende overeengekomen met betrekking tot de bodemkwaliteit van het verkochte:

"artikel 12 Bodem

1. *Exploitant dient in nauw overleg met bevoegd gezag een Integraal Saneringsplan voor de bodemkwaliteit in te dienen en de daartoe vereiste (onherroepelijke) beschikking(en) te verkrijgen. Partijen zien hiermee af van een sectorale route langs de separate sporen voor Wm, Wbb en Wro.*
2. *In **bijlage 11** van deze overeenkomst is omschreven:*
 - *Wat de uitgangspunten en saneringsdoelstellingen van het Integrale Saneringsplan zijn;*
 - *Wat de aanpak is en welke onderdelen hierin eenduidig worden vastgesteld.*
3. *Exploitant verplicht zich om de hiervoor eventueel noodzakelijke gebruiksbeperking voor toekomstige gebruikers m.b.t. o.a. de aanleg van kelders en zwembaden, het oppompen van grondwater etc. vast te leggen in de akten van levering aan de toekomstige eigenaren van de woningen en openbare ruimte in een kettingbeding /*

kwalitatieve verplichting.

4. *Exploitant zal (in samenspraak met de huidige gebruiker Trivium) zich inspannen om met Stichting Bodemzorg (of gelijkwaardige partij) voorafgaand aan de indiening van het Integraal Saneringsplan schriftelijke overeenstemming te bereiken over de afkoop van de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke verantwoordelijkheden en daarmee de overname van de beschikking in relatie tot de VOCL-restverontreiniging (pluim). Exploitant zal de Gemeente hierover voortdurend informeren.*
5. *Alle kosten die voortvloeien uit het opstellen en uitvoeren van het Integrale Saneringsplan voor het Exploitatiegebied die noodzakelijk zijn om de grond geschikt te maken voor het beoogde gebruik-, komen voor rekening van de Exploitant.*
6. *De Gemeente zal de eigendomsoverdracht van het gedeelte Openbare Ruimte dat door de Exploitant wordt (terug)geleverd niet weigeren, indien deze conform het Integrale Saneringsplan en evaluatierapport is gerealiseerd.*
7. *Indien middels een door de bevoegde gezagen goedkeurende beschikking het evaluatieverslag is vastgesteld, eindigt de betrokkenheid van Exploitant. Vervolgens zal Stichting Bodemzorg (of gelijkwaardige partij) deze beschikking en het risico overnemen en start de monitoring / nazorg."*

In aanvulling hierop staat verkoper ervoor in dat, voor zover bij verkoper bekend is ten tijde van de onderhavige levering, de bodem en het grondwater van het verkochte niet dusdanig verontreinigd is dat de beoogde woonbestemming daardoor belemmerd wordt.

VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING

In verband met het behoud van de bodem- en grondwaterkwaliteit zijn verkoper en koper het volgende overeengekomen:

GEBRUIKSBEPERKINGEN

Met betrekking tot de bodem onder het Verkochte gelden de navolgende gebruiksbeperkingen:

- a. het graven onder de aan te brengen aanvullaag van één (1) meter is niet toegestaan;
- b. het onttrekken van grondwater is niet toegestaan;
- c. overige door het bevoegd gezag Wet Bodembescherming eventueel nog voor te schrijven gebruiksbeperkingen met betrekking tot het Verkochte;
- d. In het geval van grondafvoer van het Verkochte wijst Verkoper Koper er op dat de grond niet zonder eventuele beperkingen en/of de van overheidswege te verstrekken vergunning(en) afgevoerd mag worden en dat de daaraan verbonden kosten voor rekening van Koper komen;

voormelde bepalingen en het hierna bepaalde wordt door Verkoper opgelegd aan Koper als derdenbeding in de zin van artikel 253 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Afvalzorg Bodemservice B.V., statutair gevestigd te Haarlem, ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 34091614 en kantoorhoudende te 1566PB Assendelft, Nauerna 1, (hierna: "Bodemzorg") en voor en ten behoeve van deze vennootschap door Verkoper aangenomen. Koper aanvaardt voormelde verplichtingen.

KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Verkoper en Koper komen hierbij nog het navolgende overeen.

1. Koper verplicht zich om geen handelingen te verrichten die in strijd zijn met of afbreuk doet aan, de in deze akte vermelde gebruiksbeperkingen ten aanzien van het verkochte.
2. Koper verplicht zich om zich te onthouden van handelingen, waardoor de hierna omschreven voorzieningen in gevaar komen en de uitvoering door Bodemzorg van haar saneringsactiviteiten-/verplichtingen onder/in de nabijheid van het verkochte

wordt/worden belet of geschaad.

3. Koper verplicht zich om te dulden dat Bodemzorg en derden die namens Bodemzorg de in sub 2 vermelde taken uitvoeren, het verkochte betreden voor het aanbrengen, hebben, houden, onderhouden, wijzigen, uitbreiden en vervangen of verwijderen van voorzieningen, waaronder doch niet uitsluitend monitoringspeilbuizen en tijdelijk mobiel materieel, in het kader van de door Bodemzorg aanvaarde saneringsverplichtingen.

De hiervoor omschreven bepaling wordt bij deze als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de Openbare Registers ten laste van het verkochte (kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D nummer *) en ten behoeve van Bodemzorg (hierna te noemen: de belanghebbende).

Deze verplichting blijft rusten op het verkochte en zal van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak of een deel daarvan onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij dan tevens moet worden bepaald dat mede gebonden zijn degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen

KETTINGBEDING

1. Koper is er mee bekend en aanvaardt dat hij jegens verkoper en Bodemzorg, die belast is met de uitvoering van de saneringsverplichtingen, verplicht is tot nakoming van alle op hem als eigenaar van Verkochte rustende verplichtingen op grond van de Wet Bodembescherming en de daarop gebaseerde beschikkingen en aanwijzingen en voorts gebonden is aan de op het Verkochte rustende gebruiksbeperkingen en verplichtingen, zoals onder kwalitatieve verplichtingen sub 1 tot en met sub 3 vermeld.
2. De in het vorige lid aan Koper opgelegde en door hem aanvaarde verplichtingen jegens Verkoper, worden hierbij aan Koper opgelegd als kettingbeding en worden bij deze door hem als zodanig aanvaard.

Dit houdt in dat Koper bij overdracht van het Verkochte of een deel daarvan krachtens welke titel dan ook, verplicht is om de hiervoor omschreven verplichtingen jegens Verkoper en Bodemzorg bij wijze van kettingbeding op te leggen aan zijn rechtsopvolger ten aanzien van het Verkochte, zulks op verbeurte bij niet nakoming van deze verplichting, van een boete ter grootte van tienduizend euro (€ 10.000,00) per geval. De boete is enkel door het niet nakomen van de verplichting, en zonder dat enige nadere ingebrekestelling is vereist, verschuldigd aan Verkoper.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPICHTINGEN

Ten aanzien van het verkochte verklaart verkoper ten deze uitdrukkelijk dat voor zover in het verleden ten behoeve en ten laste van het verkochte erfdienstbaarheden zijn gevestigd:

- deze door vermenging teniet zijn gegaan; dan wel
- deze gedurende een periode van langer dan twintig jaar niet meer zijn gebruikt door de desbetreffende rechthebbende(n); dan wel
- de feitelijke uitoefening daarvan zich niet uitstrekt over het verkochte; dan wel
- deze anderszins hun geldigheid hebben verloren.

AANVAARDING DOOR KOPER

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

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

VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING EN KETTINGBEDING

Afhankelijk of er sprake is van een woning in het betaalbare/sociale koopsegment kunnen er nog aanvullende bepalingen worden doorgelegd

In de tussen verkoper en de Gemeente Veenendaal gesloten exploitatieovereenkomst staat nog woordelijk het volgende bepaald:

**De bepalingen hierna opgenomen zijn nog onder voorbehoud van eventuele wijzigingen naar aanleiding van overleg tussen Whoon en de Gemeente Veenendaal.*

“Artikel 12 Bodem”

Enzovoorts

- “3. Exploitant verplicht zich om de hiervoor eventueel noodzakelijke gebruiksbeperking voor toekomstige gebruikers m.b.t. o.a. de aanleg van kelders en zwembaden, het oppompen van grondwater etc. vast te leggen in de akten van levering aan de toekomstige eigenaren van de woningen en openbare ruimte in een kettingbeding / kwalitatieve verplichting.”*

Enzovoorts

“Artikel 13 Hemelwater en grondwater”

Enzovoorts

- “2. Bij aanleggen van nieuwe riolering dient deze ontworpen te worden op basis van Bui 08 + 13% ui de leidraad riolering of Bui 09 in overleg met de gemeente. Voor hoogbouw geldt: Er dient minimaal 2m³ (10 mm) waterberging per 100 m² bebouwd oppervlak te worden gerealiseerd. Het gaat hier over bebouwd oppervlak binnen het plangebied. Het water moet binnen 48 uur geïnfiltreerd kunnen zijn. Voor grondgebonden woningen geldt: Er dient minimaal 2m³ (10 mm) waterberging per woning te worden gerealiseerd. Het water moet binnen 48 uur geïnfiltreerd kunnen zijn.”*

Enzovoorts

- “5. De Exploitant is verplicht bij de uitvoering van het Bouwplan het hemelwater gescheiden van het vuilwater aan te bieden (hemelwater gescheiden inzamelen en verwerken van de droogweerafvoer).*
- 6. Het is de Exploitant niet toegestaan grondwaterbemaling voor een permanente verlaging van de grondwaterstand toe te passen. Het gebruik van koper, lood en zink op het dak en de dakgoten is niet toegestaan.”*

Enzovoorts

“Artikel 15 Parkeren”

Enzovoorts

- “2. Exploitant verplicht zich jegens de Gemeente om de te realiseren parkeerplaatsen binnen het Exploitatiegebied alsmede de noodzakelijke inrit(ten) te realiseren voor de ingebruikneming van de woningen.”*

Enzovoorts

“Artikel 16 Groen

- 1. Het beplantingsplan ten behoeve van het Exploitatiegebied is onderdeel van het Inrichtingsplan en dient te voldoen aan de door de Gemeente op de datum van ondertekening van deze overeenkomst gehanteerde en geldende normen voor beplanting en erfafscheiding in relatie tot de aangrenzende Openbare Ruimte. Het beplantingsplan zal in overleg tussen de Gemeente en Exploitant worden opgesteld en onderdeel worden van het Inrichtingsplan.”*

Enzovoorts

“Artikel 17 Kettingbeding, derdenbeding

1. *Exploitant is verplicht om een deel van de in de artikelen artikel 7 tot en met artikel 16 opgenomen verplichtingen bij gehele of gedeeltelijke overdracht van de gronden en/of opstallen binnen het Exploitatiegebied, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, bij wijze van kettingbeding op te leggen aan de (nieuwe) exploitant of – met inachtneming van artikel 9 – aan de bedrijfsmatig exploitant van een zorginstelling. Gemeente en exploitant zullen na ondertekening van deze overeenkomst, maar ruim vóór overdracht aan derden, vaststellen welke verplichtingen als kettingbeding moeten worden opgelegd, Exploitant zal daartoe de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen in de op te stellen notariële akte van overdracht of vestiging van bedoeld (beperkt) zakelijk recht woordelijk laten opnemen, op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 100.000,- (zegge: éénhonderd duizend euro) ten behoeve van de Gemeente. De Gemeente houdt daarnaast ook de bevoegdheid om nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*
2. *Op gelijke wijze als in het vorige lid bepaald, zal van een nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde worden bedongen, in de vorm van een derdenbeding ten behoeve van de Gemeente, die dit bij dezen aanvaardt, dat die de in dit artikel opgenomen verplichtingen zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden, met dien verstande dat elke opvolgende vervreemder het beding namens en ten behoeve van de Gemeente aanneemt.”*

In aanvulling op het hiervoor onder artikel 15 omschreven dienen de parkeerplaatsen aangebracht op het gekochte, voor zover van toepassing, in stand gehouden te worden, mede in verband met de “Notitie parkeernormen Veenendaal 2020” waaraan het Inrichtingsplan dient te voldoen.

De hiervoor in omschreven bepalingen worden bij deze als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de Openbare Registers ten laste van het verkochte (kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D nummer *) en ten behoeve van de Gemeente Veenendaal (hierna te noemen: de belanghebbende).

Deze verplichting blijft rusten op het verkochte en zal van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak of een deel daarvan onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij dan tevens moet worden bepaald dat mede gebonden zijn degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen.

BOETE

De koper is verplicht en verbindt zich jegens de belanghebbende, voor wie verkoper dit bij deze bij wijze van derdenbeding aanvaardt, het hiervoor bepaalde (voor zover dit niet beschouwd kan worden als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek), bij de overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen in verband daarmee, om het bepaalde in de notariële akte op te nemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete aan de belanghebbende van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,--) met de bevoegdheid voor de belanghebbende daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vergoeden.

VESTIGING ALGEMENE ERFDIENSTBAARHEDEN

Verkoper en koper wensen nog wegens de te ontstane bouwkundige situatie bij deze te verlenen, casu quo aan te nemen en door inschrijving van een afschrift van deze akte in

de daartoe bestemde openbare registers te vestigen, ten behoeve en ten laste van de bij deze gekochte kavel en ten laste en ten behoeve van de aan deze kavel grenzende kavels, allen gelegen te Veenendaal, over en weer, de volgende erfdienstbaarheden (voorzover zulks nog niet is geschied):

1. a. die van licht en uitzicht, hetgeen inhoudt de bevoegdheid om ten behoeve van uitzicht uit en daglichttoetreding van de woning op het heersend erf, op kortere afstand van de grenslijn met het aangrenzend erf dan in de wet is toegelaten te bouwen opstellen, vensters of soortgelijke openingen aan te brengen en te hebben die uitzicht bieden op dat aangrenzend erf, echter slechts voor zover voortvloeit uit de thans bestaande bouwplannen en bouw- casu quo bestektekeningen, met inbegrip van de uitbreidingsmogelijkheden volgens het thans bestaande bestemmingsplan;
- b. die van afvoer van regenwater en drop, door de overeenkomstig de bouwtekeningen aan te brengen goten, leidingen en putten, mede inhoudende de verplichting van de dienende erven zonedig het water van de daken van de op de heersende erven te bouwen opstellen te ontvangen. De bedoelde voorzieningen tot afvoer en opvang dienen in voldoende mate te worden onderhouden, door en voor rekening van hun eigenaar;
- c. die van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden zonder schadeloosstelling, dat ten gevolge van de uitvoering van het huidige bouwplan eventueel een op een naastgelegen perceel te bouwen woonhuis, met inbegrip van de uitbreidingsmogelijkheden volgens het thans bestaande bestemmingsplan, gedeeltelijk op zijn perceel is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij het woonhuis behorende leidingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht;
- d. die van inbalking en inankering, inhoudende de bevoegdheid voor de eigenaar van het heersende erf om in de gevels zodanige verbindingen te bevestigen als voor de uitvoering en instandhouding van het huidige bouwplan, met inbegrip van de hiervoor bedoelde uitbreidingsmogelijkheden, noodzakelijk is;
- e. die, strekkende tot het aanwezig mogen zijn en blijven, onderhouden en zonedig repareren en vervangen van kabels, leidingen en manipulatiekasten, in op of boven het dienend erf;
- f. die van toetreding voor onderhoud en vernieuwing, hetgeen inhoudt de bevoegdheid om indien dit overeenkomstig de bouwtekeningen noodzakelijk is het aangrenzende erf op de minst bezwarende wijze te betreden eventueel met de benodigde materialen teneinde het noodzakelijk onderhoud danwel vernieuwing te kunnen plegen aan het eigen registergoed;
- g. die tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat ter uitvoering van de goedgekeurde bouw alsmede later te realiseren bouw (derhalve met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van de woning, óók indien deze uitbreidingen na de bouwrealisatie worden uitgevoerd) eventueel met het burenen/of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, in stand gehouden worden, worden onderhouden en zonedig hersteld of vernieuwd, zoals overbouw, inankering, inbalking en dergelijke;
- h. die voorts nog nodig zijn ter continuering van de bouwkundige en feitelijke situatie, inhoudende al zodanige erfdienstbaarheden als waardoor de toestand waarin die percelen met de daarop te stichten opstellen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telefoonaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën (door

rioleringswerken of anderszins) eventuele inbalking, inankering en overbouw, licht en uitzicht, zijnde hieronder niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, terwijl deze erfdienstbaarheden niet geacht worden te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven.

2. In verband met de te realiseren energie neutrale woningen zal er bij iedere woning gebruik worden gemaakt van een lucht-water warmtepomp. Deze lucht-water warmtepomp heeft een buitenunit. Deze buitenunit zal geplaatst worden op casu quo nabij de bij iedere woning behorende berging, dit mede in verband met het geluid dat door deze buitenunit geproduceerd wordt.

Partijen wensen bij deze alle benodigde erfdienstbaarheden te vestigen die benodigd zijn voor de legalisering van de bouwkundige situatie en het aanwezig mogen zijn en blijven, onderhouden en zonodig repareren en vervangen van deze buitenunits, zodat de eigenaren van het dienend erf de aanwezigheid van de buitenunits op het heersende erf op de door de aannemer te plaatsen plaats dienen te dulden. In verband met de geluidsproductie van de buitenunits behorende bij de lucht-water warmtepompen is het de eigenaren van het heersende erf, zonder toestemming van de eigenaren van het dienende erf, niet toegestaan om de buitenunit te verplaatsen. Indien de buitenunits worden vervangen door vergelijkbare voorzieningen, gelden de hierboven genoemde afspraken eveneens voor deze vergelijkbare voorzieningen.

Ten aanzien van voormelde erfdienstbaarheden geldt voorts nog het navolgende:

Indien koper of de eigenaar/eigenaren van het naastgelegen perceel/de naastgelegen percelen met daarop de naastgelegen rijwoning(en), hierna deze eigenaar/eigenaren van het naastgelegen perceel/de naastgelegen percelen te noemen: de buren, tijdens de bouwrealisatie een uitbouw realiseert overeenkomstig de aangeboden uitbreidingsmogelijkheden volgens het thans bestaande bestemmingsplan, dan zal mede op het perceel van de buren (indien de koper overgaat tot uitbouw), dan wel op het perceel van koper (indien de buren overgaan tot uitbouw) de buitenmuur voor de desbetreffende uitbouw worden gerealiseerd. Ten aanzien van deze buitenmuur zijn voormelde erfdienstbaarheden (waaronder overbouw, inbalking en inankering) van toepassing.

Deze erfdienstbaarheid geldt uitsluitend voor uitbouwen die gerealiseerd worden tijdens de bouwrealisatie van de rijwoningen.

OPTIE BOUWNUMMERS 201 t/m 210

Alle heersende en dienende erven, zijn plaatselijk bekend te * Veenendaal, *, kadastraal bekend gemeente Veenendaal sectie *, nummers *(tijdens de bouwfase bekend als bouwnummers 201 t/m 210).

OPTIE BOUWNUMMERS 211 t/m 214

Alle heersende en dienende erven, zijn plaatselijk bekend te * Veenendaal, *, kadastraal bekend gemeente Veenendaal sectie *, nummers *(tijdens de bouwfase bekend als bouwnummers 211 t/m 214).

OPTIE BOUWNUMMERS 215 t/m 221

Alle heersende en dienende erven, zijn plaatselijk bekend te * Veenendaal, *, kadastraal bekend gemeente Veenendaal sectie *, nummers *(tijdens de bouwfase bekend als bouwnummers 215 t/m 221).

IN GEVAL VAN BOUWNUMMER 201 t/m 204

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN VOETPAD

In verband met de bereikbaarheid van de openbare weg, alsmede in verband met de bereikbaarheid van de te realiseren bergingen en aan te leggen tuinen welke zullen

worden gerealiseerd casu quo aangelegd op het verkochte alsmede op de aangrenzende bouw kavels, zal een voetpad worden aangelegd. De betreffende kavels zijn bij partijen bekend als de bouwnummers 201 tot en met 204 in project "t Vennehof".

Ter uitvoering van deze overeenkomst en voor zover de hierna te noemen erfdienstbaarheid van uitweg nog niet is gevestigd bij andere akten van levering vestigen verkoper en koper bij deze ten behoeve en ten laste van de bij deze gekochte kavel en ten laste en ten behoeve van de aan deze kavel grenzende kavel(s) allen gelegen in voormeld bouwplan te Veenendaal, over en weer, het navolgende recht van uitweg:

Artikel 1

Omschrijving erfdienstbaarheid

De erfdienstbaarheid van uitweg casu quo overpad om - uitsluitend voor particulier gebruik - ten behoeve van het heersend erf te komen van en te gaan naar de openbare weg, over het voetpad gelegen aan de achterzijde van de te realiseren woningen, zoals dit voetpad middels een streeparcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening, hierna te noemen: "het voetpad".

Artikel 2

Bepalingen

Met betrekking tot de erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen.

- a. Het voetpad mag niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar van het heersende en de eigenaar van het dienende erf worden verlegd.
- b. De eigenaren en bevoegde gebruikers van het heersende erf mogen het voetpad uitsluitend gebruiken als voetpad:
 - voor mens (al dan niet tezamen met een kinderwagen) en/of dieren aan de lijn;
 - met een (brom-)(snor-)(motor-)fiets aan de hand.
- c. Het is zowel de eigenaar van het heersende erf als die van het dienende erf en alle andere personen die van het voetpad gebruik maken verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op het voetpad te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van het voetpad als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op het voetpad bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen.
- d. Ingeval van bebouwing, verbouwing, splitsing (of verandering van aard of bestemming van het heersende erf) blijft de erfdienstbaarheid ongewijzigd voortbestaan.
- e. De eigenaren die gebruik maken van het voetpad zijn verplicht het voetpad te onderhouden, waaronder mede begrepen het schoonhouden en het vernieuwen van het voetpad, met dien verstande dat de kosten van dit onderhoud voor rekening van de eigenaren, tezamen en voor gelijke delen, komen.

Alle heersende en dienende erven, plaatselijk bekend te * Veenendaal, * (* nummers) (tijdens de bouw fase bekend als bouwnummers 201 tot en met 204) maken deel uit van de percelen kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D nummers *.

IN GEVAL VAN BOUWNUMMER 216 t/m 218

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN VOETPAD

In verband met de bereikbaarheid van de openbare weg, alsmede in verband met de bereikbaarheid van de te realiseren bergingen en aan te leggen tuinen welke zullen worden gerealiseerd casu quo aangelegd op het verkochte alsmede op de aangrenzende bouw kavels, zal een voetpad worden aangelegd. De betreffende kavels zijn bij partijen bekend als de bouwnummers 216 tot en met 218 in project "t Vennehof".

Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigen verkoper en koper bij deze (voor zover nog niet is geschied) de navolgende erfdienstbaarheid:

- ten behoeve van bouwnummer 217 en ten laste van bouwnummer 218;
 - ten behoeve van bouwnummer 216 en ten laste van bouwnummer 217 en 218;
- het navolgende recht van voetpad;

Artikel 1

Omschrijving erfdienstbaarheid

De erfdienstbaarheid van uitweg casu quo overpad om - uitsluitend voor particulier gebruik - ten behoeve van het heersend erf te komen van en te gaan naar de openbare weg, over het voetpad gelegen aan de achterzijde van de te realiseren woningen, zoals dit voetpad middels een streeparcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening, hierna te noemen: "het voetpad".

Artikel 2

Bepalingen

Met betrekking tot de erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen.

- a. Het voetpad mag niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar van het heersende en de eigenaar van het dienende erf worden verlegd.
- b. De eigenaren en bevoegde gebruikers van het heersende erf mogen het voetpad uitsluitend gebruiken als voetpad:
 - voor mens (al dan niet tezamen met een kinderwagen) en/of dieren aan de lijn;
 - met een (brom-)(snor-)(motor-)fiets aan de hand.
- c. Het is zowel de eigenaar van het heersende erf als die van het dienende erf en alle andere personen die van het voetpad gebruik maken verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op het voetpad te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van het voetpad als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op het voetpad bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen.
- d. Ingeval van bebouwing, verbouwing, splitsing (of verandering van aard of bestemming van het heersende erf) blijft de erfdienstbaarheid ongewijzigd voortbestaan.
- e. De eigenaren die gebruik maken van het voetpad zijn verplicht het voetpad te onderhouden, waaronder mede begrepen het schoonhouden en het vernieuwen van het voetpad, met dien verstande dat de kosten van dit onderhoud voor rekening van de eigenaren, tezamen en voor gelijke delen, komen.

Alle heersende en dienende erven, plaatselijk bekend te * Veenendaal, * (* nummers) (tijdens de bouwfase bekend als bouwnummers 216 tot en met 218) maken deel uit van de percelen kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D nummers *.

GARANTIES

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voor zover deze nog van kracht kunnen zijn.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een

ontbindende voorwaarde beroepen.

Koper deelt mee dat de bedenktijd zoals opgenomen in de koopovereenkomst is verstreken, zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht de koop te ontbinden.

GARANTIEREGELING

De op het verkochte in aanbouw zijnde woning met toe- en aanbehoren maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V., gevestigd te Gouda (hierna Woningborg) geregistreerd project. Het project is door Woningborg ingeschreven in het register van ingeschreven woningen onder registratienummer W2025-09312-E009.

De aannemer verplicht zich tegenover koper terzake het verkochte de verplichtingen uit de garantie- en waarborgregeling van Woningborg te zullen nakomen.

De bouw van de in aanbouw zijnde woning met toe- en aanbehoren vindt derhalve plaats onder voormelde garantieregeling.

VOLMACHTVERLENING PARTIJEN

Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het registergoed bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door partijen casu quo dit voor de inschrijving in de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd casu quo geëist. Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, is vandaag geen beperking bekend in de kadastrale registratie, behoudens eventuele beperkingen welke zijn vermeld in deze akte en/of registraties die opgenomen moeten zijn en vallen onder het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

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 betreffende beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de betreffende registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hierboven omschreven mededelingsplicht van verkoper.

ENERGIELABEL

De aannemer dient bij de oplevering van de woning een energielabel aan koper ter beschikking te stellen op grond van het Besluit energieprestatie gebouwen.

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de levering van het verkochte en de fiscale gevolgen daarvan en de vestiging van de kwalitatieve verplichtingen wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en hebben zich gelegitimeerd met daartoe bestemde documenten.

Waarvan akte vandaag in minuut is verleden te Veenendaal.

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

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen hebben

deze allen verklaard op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden van de akte de concept-akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.
Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om