

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
Het Gehucht te Veldhoven
bouwnummers 101 t/m 111, 117, 124, 125, 127 t/m 129, 131 t/m 133, 135 en 136
(118 t/m 122 = dossier 124930)

Kenmerk: 124156KN/RK

Versie: 19-11-2025 (18-12-2025 zelfbewoningsplicht aangepast conform akte gemeente; 03-02-2026 bouwnummers in hoofd van de akte aangepast)

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. *

te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, als schriftelijk gevolmachtigde van:

de statutair te Maasdonk gevestigde besloten vennootschap met beperkte

aansprakelijkheid: **Whoon-van Schijndel Bouw- en**

Ontwikkelingsmaatschappij B.V., gevestigd te 5223 MD 's-Hertogenbosch,

Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16085275,

hierna ook genoemd: "verkoper";

2. [gegevens koper(s)]

hierna ook genoemd: "koper";

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op * [datum] een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst verklaart verkoper hierbij te leveren aan koper, die bij deze verklaart te aanvaarden, *ieder voor de onverdeelde helft:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

- a. een perceel grond, bestemd voor de bouw van een koopwoning in het plan "Het Gehucht Zuid", ook bekend als kavel *, gelegen te *[postcode] Veldhoven, *[adres], **kadastraal**

- bekend** gemeente Veldhoven, sectie C, nummer * groot * vierkante meter (* m²) waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend*, en
- b. het een/zesendertig (1/36^e) onverdeeld aandeel in het **mandelig terrein**, gelegen te Veldhoven nabij *[straatnaam], kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C nummer *, groot * vierkante meter (* m²), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend*

hierna (tezamen) ook 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 gemeente Veldhoven, sectie C, nummers * tot en met *, en ten laste van de percelen, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, 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

KOOPPRIJS VOOR DE BOUWKAVEL EN BETALING

Koopprijs

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

***Vergoeding**

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

***einde keuze**

Betaling

Dit (totale) bedrag is door koper betaald op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris. Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper 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, beslagen en inschrijvingen daarvan zoals bedoeld in deze akte zeker is.

KWIJTING

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van dat wat koper per vandaag is verschuldigd. Verder verlenen verkoper 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

Het Verkochte werd verkregen door verkoper door levering op grond van koop. Deze levering blijkt uit een akte op negenentwintig december tweeduizend vijftienvintig 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 het Landelijk Openbaar Register te Apeldoorn op diezelfde dag, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 92871, nummer 168. Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs.

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 's-Hertogenbosch, kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17226949, hierna te noemen: "bouwbedrijf".

OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Met betrekking tot de koop 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 hypotheken 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
 Verschil tussen de werkelijke en de in de verkoopdocumentatie opgegeven maat of oppervlakte van het Verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake indien en voor zover deze afwijking vijf procent (5%) of minder bedraagt.
3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik
 Als verkoper, 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 opstellen 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 van verkoper
 Verkoper 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 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 verkoper casu quo het bouwbedrijf verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper casu quo het bouwbedrijf 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 verkoper.

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 of 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 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 een onderzoek verricht.

De resultaten van dit 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 verkoper 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.

11. Beheervereniging Mandeligheid; kwalitatieve verplichting

a. Koper 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. Koper verklaart een exemplaar van de statuten van bedoelde vereniging te hebben ontvangen.
- d. Als kwalitatieve verbintenis ten laste van het verkochte als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Beheervereniging geldt dat koper 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 koper 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. Verkoper 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 koper 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.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN

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 101 tot en met 136, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

erfdienstbaarheden bestending bestaande toestand

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 (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 inbaking 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.

BEPALINGEN TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE VELDHOVEN

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, 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 Erfdiensbaarheid

In artikel 6 lid 3 juncto 7 lid 19 van de Koopovereenkomst zijn partijen overeengekomen een erfdiensbaarheid 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 erfdiensbaarheid 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 erfdiensbaarheden

Ter zake voormelde erfdiensbaarheden 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 erfdiensbaarheid 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 erfdiensbaarheid 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."

B.

voormelde akte van levering, waarin woordelijk is opgenomen:

[begin citaat]

"BEPALINGEN TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE VELDHOVEN

(...)

Parkeren/erfafscheidingen/zelfbewoningsplicht

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

[begin citaat]

"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 rechtsoptolger) 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 rechtsoptolger 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 rechtsoptolger(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. Gedooptlichten

De Koper is verplicht de onderstaande afspraken door middel van een beding aan haar rechtsoptolger

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 geveerd 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 (Gedoogplichten) 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).

(...)

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/erfafscheidingen/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 verkoper verplicht is aan koper op te leggen, verklaarde hij dat bij deze te doen en verklaarde koper een en ander bij deze te aanvaarden.

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

MANDELIG PERCEEL

Het Verkochte omvat onder meer voormeld onverdeeld aandeel in gemeld binnenterrein.

Blijkens een akte op * verleden voor mr. *, notaris te *, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster in register Hypotheken 4 op * in 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,

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. Iedere deelgenoot moet aan de andere deelgenoten en de beheerder toegang geven tot de mandelige zaak.
- b. Iedere 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. Iedere 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. Verzekeringssuitkeringen 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/vijfenzeventigste (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/vijfenzeventigste (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/vijfenzeventigste (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 onttrokken.*
- 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 toekomende 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."*

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

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

RECTIFICATIE

Verkoper en koper, voor zover deze niet verschenen is bij volmacht, 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.

ENERGIELABEL

De verkoper casu quo het bouwbedrijf zal bij de oplevering van de (af) te bouwen woning aan koper een geldig energielabel verstrekken als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

WONINGBORG

Het Verkochte maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V. geregistreerd project en is ingeschreven onder planregistratienummer W-2025-04252-E00*.

Koper heeft het Woningborg-certificaat ontvangen.

VOLMACHTEN

Van de volmacht van de verkoper blijkt uit:

- een notariële akte verleden op zeventien juni tweeduizend vierentwintig voor mr. A.G. Ekelmans, notaris te Oss. De daarin bedoelde toestemming is gehecht aan voormelde akte van levering van negen september tweeduizend vijfentwintig;
- een onderhandse akte, die is vastgehecht aan voormelde akte van levering van negen september tweeduizend vijfentwintig.

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, bouwbedrijf en koper is overeengekomen in gemelde overeenkomsten blijft onverminderd van kracht voor zover hiervan bij deze akte niet is afgeweken.

BIJLAGEN

Dit zijn de bijlagen:

- koopovereenkomst;
- situatietekening parkeerplaatsen mandeligheid.

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