

# CONCEPT

DE ONDERHAVIGE AKTE BETREFT EEN CONCEPT WAT INHOUDT  
DAT DE TEKST NOG AAN WIJZIGINGEN ONDERHEVIG KAN ZIJN.

VERSIEDATUM: 25 november 2025



**85855/DJ**

## **AKTE VAN LEVERING**

*Bouwkavel in Project "Kapedries" te Bergeijk, fase 3, bouwnummer*

Heden, ..., verschenen te Eindhoven voor mij, mr. Maarten Louis Segers, notaris gevestigd te Nuenen, Gerwen en Nederwetten: mr. Danila Annemarie Harriëtte van den Hoogenband, kandidaat-notaris, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr. David Bastiaan Sjerp, notaris gevestigd te Eindhoven: mr. David Bastiaan Sjerp, notaris gevestigd te Eindhoven:

A. ...

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

**Whoon Projectontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch, kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 16038747 (correspondentieadres voor alle aangelegenheden betreffende de hierna te vermelden rechtshandelingen: 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24), *Whoon Projectontwikkeling B.V.* wordt hierna genoemd: "Whoon" danwel "verkoper";

B.

hierna tezamen genoemd: "koper".

### **VOLMACHTEN**

1. Van voorschreven schriftelijke volmacht, verstrekt door de heer R.G.A. de Waal in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder van Whoon, blijkt uit een notariële volmacht op eenentwintig mei tweeduizend vijftwintig (21-05-2025) verleden voor mr. D.B. Sjerp, notaris gevestigd te Eindhoven (repertoriumnummer 2497).
2. Van voorschreven schriftelijke volmacht, verstrekt aan de comparant(e) sub B., blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze akte zal worden gehecht.

### **DEFINITIES**

In deze akte wordt verstaan onder:

1. **Gemeente**: de publiekrechtelijk rechtspersoon: Gemeente Bergeijk, gevestigd te Bergeijk, kantoorhoudende te 5571 HB Bergeijk, Burgemeester Magneestraat 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 17273202;
2. **Koopovereenkomst**: de tussen Whoon en de koper gesloten koopovereenkomst met betrekking tot het verkochte;
3. **Openbare Registers**: de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers;
4. **Plangebied**: het gebied genaamd "Kapedries" te Bergeijk;
5. **Project**: de (woning)bouwontwikkeling in het Plangebied welke ontwikkeling (onder meer) bestaat uit circa twee en dertig (32) woningen, waarvan twaalf (12) sociale koopwoningen, zestien (16) vrije sector woningen en vier (4) bouwkavels.

### **OVERWEGINGEN VOORAF**

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren vooraf als volgt:

1. Whoon is in het Plangebied bezig met de ontwikkeling van het Project.
2. Koper heeft interesse getoond in één van de bouwkavels in het Project en dit heeft er toe geleid dat tussen Whoon en koper met betrekking tot het verkochte een Koopovereenkomst tot stand is gekomen waarbij Whoon het hierna nader aangeduide verkochte verkoopt aan koper en koper het Verkochte koopt van Whoon.
3. Bij deze akte wordt uitvoering gegeven aan de Koopovereenkomst door levering van het verkochte aan koper.

### **KOOPOVEREENKOMST/LEVERING**

# CONCEPT

DE ONDERHAVIGE AKTE BETREFT EEN CONCEPT WAT INHOUDT  
DAT DE TEKST NOG AAN WIJZIGINGEN ONDERHEVIG KAN ZIJN.

VERSIEDATUM: 25 november 2025



Whoon en koper hebben op ... de Koopovereenkomst gesloten waarbij Whoon heeft verkocht en op grond daarvan levert aan koper, die blijkens de Koopovereenkomst van Whoon heeft gekocht en bij deze – ieder voor de onverdeelde helft – aanvaardt het hierna te omschrijven verkochte.

## **OMSCHRIJVING REGISTERGOED**

**een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een eengezinswoning, in het gebied Kapelledries, fase 3, gelegen te ... Bergeijk, ..., kadastraal bekend gemeente Bergeijk, sectie K, nummer ..., waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer ...,**

hierna ook te noemen: "het verkochte".

## **Situatietekening**

Het hiervoor omschreven verkochte is – uitsluitend ter oriëntatie van partijen – als **bouwnummer ...** en geel gekleurde markering nader schetsmatig aangegeven op de aan deze akte te hechten en door partijen gewaarmerkte situatietekening.

## **Digitale grensaanwijs**

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

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

## **PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN**

1. Ten aanzien van het verkochte zijn blijkens de Basisregistratie Kadaster en het Digitaal Stelsel Omgevingswet in de Openbare Registers geen publiekrechtelijke last(en)/beperking(en) ingeschreven.
2. Whoon verklaart dat haar geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

## **VOORAFGAANDE VERKRIJGING**

Het verkochte is door Whoon in eigendom verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op ..., in deel ... nummer ... van een afschrift van een akte van levering, op ... verleden voor mij, notaris. voornoemde notaris Sjerp. In die akte is kwijting verleend voor de betaling van de koopsom en werd geconstateerd dat geen van de betreffende partijen zich ter zake van die koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde zal beroepen.

## **KOOPPRIJS**

1. a. De door de koper aan Whoon verschuldigde koopprijs bedraagt: ....  
b. In genoemd bedrag is inbegrepen de ten tijde van het aangaan van voormelde overeenkomsten wettelijk verschuldigde omzetbelasting zijnde eenentwintig procent (21%).
2. a. Whoon heeft de hiervoor sub 1.a. genoemde koopprijs van de koper ontvangen door storting op één van de bankrekeningen ten name van de Derdengeldenrekening Schäfer Notarissen te Eindhoven.  
b. Voor de betaling van voormeld bedrag verleent Whoon de koper hierbij zonder voorbehoud kwijting.

## **BEPALINGEN TER ZAKE VAN DE KOOPOVEREENKOMST**

Vervolgens verklaarden de comparant(e) sub A., handelend voor en namens Whoon, en de koper, dat de Koopovereenkomst is gesloten onder de volgende bepalingen en bedingen (voor zover ten deze nog van belang):

### **Kosten en belastingen**

# CONCEPT

DE ONDERHAVIGE AKTE BETREFT EEN CONCEPT WAT INHOUDT  
DAT DE TEKST NOG AAN WIJZIGINGEN ONDERHEVIG KAN ZIJN.

VERSIEDATUM: 25 november 2025



## Artikel 1

1. Alle kosten van de akte van levering, waaronder begrepen de eventuele overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van **Whoon**.
2. Wegens de levering van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd.

## **Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat**

### Artikel 2

1. Whoon is verplicht aan de koper eigendom te (doen) leveren die:
  - a. onvoorwaardelijk is;
  - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen noch met beperkte rechten behoudens de erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen, hierna gemeld;
  - d. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
2. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de hiervoor opgegeven maat of oppervlakte van het verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de staat waarin het zich thans bevindt (bouwrijp).

## **Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico**

### Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

### Baten en lasten

Alle baten en lasten ter zake van het verkochte komen ten gunste, respectievelijk ten laste van koper met ingang van heden.

## **Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken**

### Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover Whoon deze in haar bezit had, aan koper afgegeven.

## **Garanties van Whoon**

### Artikel 5

Whoon garandeert het navolgende:

1. Whoon is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte is geheel vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd;
3. voor Whoon bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
4. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
5. aan Whoon is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.

## **Bodemkwaliteit**

### Artikel 6

Omtrent de bodemkwaliteit wordt verwezen naar hetgeen daarover staat vermeld in artikel 11 van de Koopovereenkomst, woordelijk luidende:

#### (begin citaat)

1. *Voor zover aan de Verkoper bekend, is de bodem en het grondwater van het verkochte niet zodanig verontreinigd dat de beoogde woonbestemming belemmerd wordt of dat zich in de bodem stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn voor de gezondheid van mens, dier en/of planten. Hiernaar is onderzoek verricht en de resultaten van dat onderzoek zijn vastgelegd in rapportage welke bij de makelaar en de notaris voor Koper ter inzage ligt.*
2. *In het geval van grondafvoer van het verkochte wijst de Verkoper de Koper er op dat de grond*

# CONCEPT

DE ONDERHAVIGE AKTE BETREFT EEN CONCEPT WAT INHOUDT  
DAT DE TEKST NOG AAN WIJZIGINGEN ONDERHEVIG KAN ZIJN.

VERSIEDATUM: 25 november 2025



*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.*

(einde citaat)

## **OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

### **I. Bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen**

Het verkochte wordt in eigendom overgedragen met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten behoeve als die ten laste van het verkochte, alle eventuele andere beperkte rechten en kettingbedingen alsmede met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen.

In dit verband wordt vermeld dat in de voorafgaande akte waarbij de gemeente het verkochte (zie hiervoor onder "Voorafgaande verkrijging") geen erfdienstbaarheden zijn gevestigd, noch zijn aangehaald uit vroegere akten. Evenmin komt in de vermelde akte een verwijzing naar kwalitatieve rechten en/of verplichtingen en/of kettingbedingen voor.

### **II. Vestiging erfdienstbaarheden en/of andere bijzondere verplichtingen**

Bij deze akte worden, ter uitvoering van hetgeen daartoe is overeengekomen, verleend, gevestigd en door koper aangenomen, voorzover deze erfdienstbaarheden niet reeds bij eerdere akten zijn gevestigd:

#### **a. Gemeenschappelijke zaken**

Voorzover de op de bouwkavels te stichten of gestichte opstallen elkaar belenden, zullen de scheidsmuren en/of funderingswerken ten behoeve van de scheidsmuren gemeenschappelijk eigendom zijn van de eigenaren van de belendende erven en als zodanig mandelig zijn in de zin van artikel 60 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

#### **b. Burenrecht (erfdienstbaarheid)**

Voorts verklaarden partijen, bij deze te vestigen en te aanvaarden, onderling over en weer, voor zover niet reeds eerder overgedragen, ten behoeve van de bouwkavels met nummers ..., kadastraal bekend gemeente Bergeijk, sectie K, nummers ..., voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht 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 bouwphase, 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, stadsverwarming, internet, radio- en televisieontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater.

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 burenrecht.

#### **c. Gedoogplicht (kwalitatieve verplichting)**

1. Koper moet gedogen dat lichtmasten, voedingskabels, verkeersborden, routeaanduidingen, straat- en naamborden, kabels en leidingen en het stellen van trottoirkolken en trottoirbanden in beton op granulaatfundatie, riolering/persleiding, nutsvoorzieningen enzovoorts in/op het verkochte en/of de daarop de realiseren bebouwing worden aangebracht, gehandhaafd, onderhouden en zo nodig vernieuwd.

Aan degene(n) die met de uitvoering van die werkzaamheden zijn belast zal steeds vrije toegang verschaft moeten worden voor het verrichten van die werkzaamheden. Al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht dient door koper en zijn rechtverkrijgenden in stand te worden gelaten. Koper en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht op hun kosten alle noodzakelijke maatregelen te nemen om schade aan de

# CONCEPT

DE ONDERHAVIGE AKTE BETREFT EEN CONCEPT WAT INHOUDT  
DAT DE TEKST NOG AAN WIJZIGINGEN ONDERHEVIG KAN ZIJN.

VERSIEDATUM: 25 november 2025



zaken als in dit lid omschreven te voorkomen, een en ander voor zover dat in redelijkheid van hen gevraagd kan worden. Koper en zijn rechtverkrijgenden zijn te allen tijde aansprakelijk voor de schade, welke ontstaan is door beschadiging of het wegnemen van de aanwezige zaken als bedoeld in dit lid, tenzij de schade niet door nalatigheid of toedoen van koper veroorzaakt is. Alle schade die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in dit lid bedoelde zaken zal door de Gemeente of degene ten gunste van wie het gedoogrecht geldt, op haar of zijn kosten worden hersteld of vergoed.

## 2. Kwalitatieve verplichting

Partijen bij deze akte komen overeen dat de hiervoor sub c.1. vermelde verplichtingen van de koper voor zover mogelijk een kwalitatieve verbintenis is als bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en dat deze verplichtingen derhalve zullen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot het verkochte een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

## 3. Kettingbeding

- a. Voor zover de hiervoor in lid c.1. geciteerde verplichting niet aan te merken zijn als kwalitatieve verplichting, wordt hierbij door verkoper (als vrijwillig waarnemende de belangen van de Gemeente) aan de koper de verplichting opgelegd, welke verplichting door koper wordt aanvaard, om de hiervoor omschreven gedoogplicht, alsmede de onderhavige bepaling bij levering (eigendomsoverdracht in economische zin daaronder begrepen) – of bij vestiging van een beperkt genotsrecht op – het verkochte of enig deel daarvan (inbreng in maat- of niet-rechtspersoonlijkheid bezittende vennootschappen daaronder begrepen) bij wijze van kettingbeding aan de rechtsopvolger(s) of anderszins zakelijk gerechtigden op te leggen, die bepaling ten behoeve van de Gemeente laten aannemen en die bepaling woordelijk in de akte van overdracht of vestiging zakelijk recht op te nemen, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt.
- b. Onder de verplichting van de koper tot het opleggen van bovengemelde verplichtingen aan haar rechtsopvolgers of anderszins zakelijk gerechtigden valt mede de verplichting tot het bedingen van rechtsopvolger(s) dat deze de bedoelde verplichtingen, op zijn/haar/hun beurt weer zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s).

## d. **Instandhoudingsverplichting waterberging (kettingbeding)**

1.
  - a. Op het verkochte dient een voorziening aangebracht te worden voor de berging van hemelwater door middel van infiltratiekratten tot een maximale capaciteit van vijftien kubieke meter (15 m<sup>3</sup>).
  - b. Indien deze capaciteit wordt overschreden, dient het overtollige hemelwater bovengronds te worden afgevoerd zodanig dat het onder afschot stroomt naar de aangrenzende wadi.
  - c. Koper en diens rechtsopvolgers zijn verplicht de infiltratiekratten blijvend op eigen kosten in stand te houden, doelmatig te onderhouden en te gebruiken overeenkomstig de eisen uit het geldende bestemmingsplan.
2. Kettingbeding
  - a. Voor zover de hiervoor in lid d.1. geciteerde verplichting niet aan te merken zijn als kwalitatieve verplichting, wordt hierbij door verkoper (als vrijwillig waarnemende de belangen van de Gemeente) aan de koper de verplichting opgelegd, welke verplichting door koper wordt aanvaard, om de hiervoor

# CONCEPT

DE ONDERHAVIGE AKTE BETREFT EEN CONCEPT WAT INHOUDT  
DAT DE TEKST NOG AAN WIJZIGINGEN ONDERHEVIG KAN ZIJN.

VERSIEDATUM: 25 november 2025



omschreven gedoogplicht, alsmede de onderhavige bepaling bij levering (eigendomsoverdracht in economische zin daaronder begrepen) – of bij vestiging van een beperkt genotsrecht op – het verkochte of enig deel daarvan (inbreng in maat- of niet-rechtspersoonlijkheid bezittende vennootschappen daaronder begrepen) bij wijze van kettingbeding aan de rechtsopvolger(s) of anderszins zakelijk gerechtigden op te leggen, die bepaling ten behoeve van de Gemeente laten aannemen en die bepaling woordelijk in de akte van overdracht of vestiging zakelijk recht op te nemen, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt.

- b. Onder de verplichting van de koper tot het opleggen van bovengemelde verplichtingen aan haar rechtsopvolgers of anderszins zakelijk gerechtigden valt mede de verplichting tot het bedingen van rechtsopvolger(s) dat deze de bedoelde verplichtingen, op zijn/haar/hun beurt weer zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s).
- c. Boetebepaling  
Bij overtreding of niet nakoming van het kettingbeding, zoals hiervoor onder omschreven, is de koper of diens rechtsopvolger, aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van tien procent (10%) van de koopprijs, onverminderd het recht van de Gemeente op schade vergoeding, indien en voor zover die schade groter is dan de verbeurde boete, te voldoen binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente. De verkoper casu quo zijn rechtsopvolger (koper) zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.
- e. **Instandhoudingsverplichting parkeerplaatsen (kettingbeding)**
  1. De koper verplicht zich op het verkochte perceel grond twee (2) van de openbare weg met auto's toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen - zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening en in het geldende Bestemmingsplan van de Gemeente - in stand te houden en te benutten voor het parkeren van de personenauto welke bij hem en/of bij anderen die in het op het verkochte te realiseren woonhuis wonen of verblijven in gebruik is. De eventueel op het verkochte te realiseren garage zal niet gelden als parkeerplaats zoals hiervóór bedoeld; de parkeerplaatsen mogen niet worden opgeheven of voor het parkeren van auto's onbruikbaar zijn.
  2. Indien koper het in lid e.1. bepaalde niet nakomt, dan zal koper - zonder voorafgaande ingebrekestelling - aan de Gemeente telkens een onmiddellijk en zonder rechtelijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftig euro (€ 50,00) per kalenderdag dat het niet nakomen voort duurt. Deze boete is jaarlijks opnieuw opeisbaar.
  3. Kettingbeding
    - a. Door verkoper (als vrijwillig waarnemende de belangen van de Gemeente) wordt hierbij aan koper de verplichting opgelegd, welke verplichting door koper wordt aanvaard, om de hiervoor in lid e.1. omschreven instandhoudingsverplichting, alsmede de onderhavige bepaling bij levering (eigendomsoverdracht in economische zin daaronder begrepen) – of bij vestiging van een beperkt genotsrecht op – het verkochte of enig deel daarvan (inbreng in maat- of niet-rechtspersoonlijkheid bezittende vennootschappen daaronder begrepen) bij wijze van kettingbeding aan de rechtsopvolger(s) of anderszins zakelijk gerechtigden op te leggen, die bepaling ten behoeve van de Gemeente laten aannemen en die bepaling woordelijk in de akte van overdracht

# CONCEPT

DE ONDERHAVIGE AKTE BETREFT EEN CONCEPT WAT INHOUDT  
DAT DE TEKST NOG AAN WIJZIGINGEN ONDERHEVIG KAN ZIJN.

VERSIEDATUM: 25 november 2025



- of vestiging zakelijk recht op te nemen, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt.
- b. Onder de verplichting van de koper tot het opleggen van bovengemelde verplichtingen aan haar rechtsopvolgers of anderszins zakelijk gerechtigden valt mede de verplichting tot het bedingen van rechtsopvolger(s) dat deze de bedoelde verplichtingen, op zijn/haar/hun beurt weer zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s).
  - c. Bij overtreding of niet nakoming van het kettingbeding, zoals hiervoor omschreven, is de koper of diens rechtsopvolger, aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van tien procent (10%) van de koopprijs, onverminderd het recht van de Gemeente op schade vergoeding, indien en voor zover die schade groter is dan de verbeurde boete, te voldoen binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente. De verkoper casu quo zijn rechtsopvolger (koper) zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.
- f. **Verplichting tot afbouw woning binnen twee jaar**
1. Koper is verplicht de op het verkochte te realiseren woning binnen een termijn van twee (2) jaar na het onherroepelijk worden van de benodigde omgevingsvergunning(en) voor de bouw, volledig af te bouwen en gebruiksklaar te maken.
  2. Onder 'afgebouwd en gebruiksklaar' wordt verstaan dat de woning qua bouw, installaties en inrichting minimaal voldoet aan alle eisen gesteld bij of krachtens de afgegeven vergunning(en) en de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, zodat feitelijke bewoning mogelijk is.
  3. Afwijken van het bepaalde in lid f.1. is slechts mogelijk met voorafgaande schriftelijke instemming van de Gemeente.
  4. **Kettingbeding**
    - a. Door verkoper (als vrijwillig waarnemende de belangen van de Gemeente) wordt hierbij aan koper de verplichting opgelegd, welke verplichting door koper wordt aanvaard, om de hiervoor in lid f.1. omschreven verplichting tot afbouw, alsmede de onderhavige bepaling bij levering (eigendomsoverdracht in economische zin daaronder begrepen) – of bij vestiging van een beperkt genotsrecht op – het verkochte of enig deel daarvan (inbreng in maat- of niet-rechtspersoonlijkheid bezittende vennootschappen daaronder begrepen) bij wijze van kettingbeding aan de rechtsopvolger(s) of anderszins zakelijk gerechtigden op te leggen, die bepaling ten behoeve van de Gemeente laten aannemen en die bepaling woordelijk in de akte van overdracht of vestiging zakelijk recht op te nemen, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt.
    - b. Onder de verplichting van de koper tot het opleggen van bovengemelde verplichtingen aan haar rechtsopvolgers of anderszins zakelijk gerechtigden valt mede de verplichting tot het bedingen van rechtsopvolger(s) dat deze de bedoelde verplichtingen, op zijn/haar/hun beurt weer zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s).
    - c. Bij overtreding of niet nakoming van het kettingbeding, zoals hiervoor omschreven, is de koper of diens rechtsopvolger, aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00), onverminderd het recht van de Gemeente op schade vergoeding, indien en voor zover die schade groter is dan de verbeurde boete, te voldoen binnen

# CONCEPT

DE ONDERHAVIGE AKTE BETREFT EEN CONCEPT WAT INHOUDT  
DAT DE TEKST NOG AAN WIJZIGINGEN ONDERHEVIG KAN ZIJN.

VERSIEDATUM: 25 november 2025



veertien (14) dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente. De verkoper casu quo zijn rechtsoptolvolger (koper) zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

g. **Onherroepelijke volmacht**

Voor zover nodig en nog niet gevestigd zijn worden door partijen bij de akten van levering betreffende de overige bouwkavels in het onderhavige bouwplan gelijke erfdienslbaarheden als hiervoor vermeld gevestigd.

Koper geeft onherroepelijk volmacht aan Whoon danwel de Gemeente – welke volmacht door de comparant(e) sub A. handelend als gemeld wordt aanvaard – om in gelijke zin erfdienslbaarheden als hiervoor omschreven overeen te komen, te vestigen en aan te nemen over en weer ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van de andere tot het bouwblok nog te realiseren woningen.

**ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN**

1. Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch Whoon, noch het bouwbedrijf, noch de koper, kan zich ter zake van deze koop nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.
2. Overigens blijft tussen partijen gelden hetgeen voor het ondertekenen van deze akte - voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken - schriftelijk tussen hen is overeengekomen.

**AFSTAND**

Partijen doen over en weer afstand van de rechten om op grond van welke wetsbepaling dan ook ontbinding van deze koopovereenkomst en de onderhavige levering te vorderen.

**VOLMAGT TOT AANVAARDING AFSTANDDOENING HYPOTHEKEN**

Partijen geven volmacht aan de ten kantore van Schäfer notarissen te Eindhoven/Nuenen, dan wel hun plaatsvervanger(s) of ambtsopvolger(s), werkzame personen om zo nodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan de koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

**VOLMAGT EVENTUELE VERBETERINGEN VAN DE AKTE**

Partijen verlenen hierbij onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers werkzaam op het kantoor van de bewaarder van deze akte om de onderhavige akte te verbeteren op onjuistheden indien dit noodzakelijk is wegens een (onmiskenbare) onjuistheid, zoals bijvoorbeeld een onjuiste kadastrale vermelding of omschrijving van het registergoed, onjuiste verwerking van de overeenkomst (opdracht) of een anderszins (kennelijk) onjuiste vermelding of omschrijving. De volmacht wordt ook verleend voor andere onjuistheden in de ruimste zin bedoeld, echter is de volmacht dan alleen geldig met vooraf verkregen toestemming van de partijen/volmachtgevers.

**OVERDRACHTSBELASTING/OMZETBELASTING**

1. De comparant(e) sub A., handelend voor en namens Whoon, verklaart dat zij ter zake van de levering van het verkochte handelt als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Het verkochte kwalificeert als bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968 dan wel als onroerende zaak in de zin van artikel 11, lid 1, onder a, sub 1, van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat de levering van het verkochte van rechtswege aan de heffing van omzetbelasting is onderworpen.
3. Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Ter zake van de verkrijging van het verkochte door koper doet koper hierbij een beroep op de overdrachtsbelasting van artikel 15, lid 1, aanhef en letter a, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Het bepaalde in artikel 15, lid 4, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is niet van toepassing. Mitsdien is ter zake van de verkrijging van het verkochte **geen** overdrachtsbelasting verschuldigd.

**WOONPLAATSKEUZE**

# CONCEPT

DE ONDERHAVIGE AKTE BETREFT EEN CONCEPT WAT INHOUDT  
DAT DE TEKST NOG AAN WIJZIGINGEN ONDERHEVIG KAN ZIJN.

VERSIEDATUM: 25 november 2025



Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte, Gashouder 36 E, 5613 CR Eindhoven.

## **BIJLAGE**

Aan deze akte is het navolgende stuk gehecht:

- de situatietekening GVK 00.

## **SLOT AKTE**

Waar in deze akte is vermeld ongehuwd of niet gehuwd geweest is daaronder tevens begrepen niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. De identiteit van de comparanten en de eventuele volmachtgever(s) is – voor zover nodig – door mij, notaris, vastgesteld conform de wettelijke vereisten.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden ter plaatse en op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud daarvan te hebben kennis genomen, te zijn gewezen op de gevolgen die voor de partijen uit de akte voortvloeien en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen. Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om ....

CONCEPT