

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

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

VESTIGING ERFPACHT KOOPSTART

Mierlo's Mooiste fase 2 – bn 202, 203, 206, 207 en 209 t/m 212

Kenmerk: 125546KNI

Versie: 11-02-2026 (23-02-2026 aangevuld zelfbewoningsplicht onder d.)

Heden, *, 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. 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 / mr. Michel Hendrikus Lambertus Kuijpers, notaris te Oss/Bernheze:

1. naam kantoormedewerkster

te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

*de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Whoon Projectontwikkeling B.V.**, gevestigd te 's-Hertogenbosch, kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16038747;

*de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Van Bakel Onroerend Goed B.V.**, gevestigd te Heesch, kantoorhoudende te 5384 VT Heesch, Cereslaan 26, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17195412;

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

2. *[gegevens koper]

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

Hoedanigheid verschenen persoon

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

De verschenen personen verklaren het volgende:

A.1. INLEIDING

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

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

De op deze erfpacht betrekking hebbende bepalingen zijn bekend onder de naam Erfpacht- en KoopStartbepalingen versie 1 januari 2024, hierna te noemen: Erfpacht- en KoopStartbepalingen. Een exemplaar van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen zal aan het voor de Erfpachter bestemde afschrift van deze akte worden gehecht (**bijlage aan**

afschrift).

Daarnaast heeft de Erfpachter met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Whoon Bouwbedrijf B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch en kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17226949, hierna genoemd: "**(de) Vennootschap**" een aannemingsovereenkomst gesloten tot de (af)bouw van een woning met verdere aanhorigheden op het registergoed. De aannemingsovereenkomst vormt een onverbreekelijk geheel met de koopovereenkomst.

2. De toepassing van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen beoogt het eigenwoningbezit van particulieren te bevorderen en een evenwichtige verdeling van enerzijds de individuele belangen van particuliere kopers van KoopStartwoningen en anderzijds het algemene belang van de volkshuisvesting tot stand te brengen.
3. Door de uitgifte in erfpacht van een woning aan de Erfpachter wordt beoogd de eigendom in materiële zin van deze woning inclusief de (onder)grond aan de Erfpachter over te dragen. De Erfpachter heeft hetzelfde genot van de woning als de eigenaar met inachtneming van het bepaalde in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen. De Erfpachter is verplicht om de woning zelf te bewonen. De Erfverpachter heeft vanwege de hierna te noemen en te verlenen korting met name een financieel belang bij de woning.
4. Vanwege de betaalbaarheid van de woning voorzien de Erfpacht- en KoopStartbepalingen in een regeling waarbij een koperskorting wordt verstrekt op de waarde van de woning. Door deze koperskorting verkrijgt zowel de Erfpachter als de Erfverpachter een gedeeld belang bij de waardeontwikkeling stijging of de daling van de marktwaarde van de woning (ook genoemd: 'de waardeontwikkeling'). Het percentage waarvoor de Erfverpachter deelt in de waardeontwikkeling is gelijk aan het percentage van de koperskorting. Daarmee voldoet de deling van de waardeontwikkeling aan de regels die hiervoor zijn vastgesteld door de minister van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (de "fair value-verhouding"). De percentages waarvoor de Erfverpachter en de Erfpachter delen in de waardeontwikkeling worden vermeld in deze akte vestiging erfpacht.

Vanwege de toepasselijkheid van de eigenwoningregeling van de inkomstenbelasting (hypotheekrenteaftrek) bedraagt het percentage waarvoor de Erfpachter deelt in de waardeontwikkeling minimaal vijftig procent (50%).

5. De Erfpacht- en KoopStartbepalingen voorzien in de mogelijkheid dat de Erfpachter gedurende zijn bewoning in staat wordt gesteld om tegen betaling van een vergoedingsbedrag het volledige belang bij de waardeontwikkeling van de woning alsmede de bloot eigendom daarvan te verkrijgen (Hoofdstuk 8). De hoogte van het vergoedingsbedrag is gelijk aan het bedrag van de oorspronkelijk door de Erfverpachter verstrekte koperskorting vermeerderd of verminderd met het onder B.2 (tussenkop: 'Koopstartformules') aangegeven aandeel van de verkoper in de stijging of daling van de marktwaarde van de woning. Het waarde-effect van de door de Erfpachter zelf aangebrachte verbeteringen maakt geen onderdeel uit van de waardeontwikkeling die wordt gedeeld en komt daarmee geheel ten goede aan de Erfpachter. De omzetting van erfpacht naar eigendom zonder tegelijk de woning te verkopen kan niet eerder plaatsvinden dan na verloop van een periode van drie jaar na de verkrijging van de erfpacht, of na een langere periode indien de onder B.2 (tussenkop: 'Tijdelijke aanbiedingsplicht') genoemde optionele tijdelijke aanbiedingsplicht van toepassing is voor een termijn langer dan drie jaar: In dat geval is de periode gedurende welke de omzetting niet mogelijk is gelijk aan de termijn van de tijdelijke aanbiedingsplicht.
6. Voor de situatie dat de Erfpachter de woning wil verkopen (Hoofdstuk 9 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen), is voorzien in een optionele tijdelijke aanbiedingsplicht:

wanneer deze optie is overeengekomen, is de Erfpachter gedurende een bepaalde verplicht om de erfpacht te koop aan te bieden aan de Erfverpachter. Hierna is onder B.2 (tussenkop: 'Tijdelijke aanbiedingsplicht') vermeld of de aanbiedingsplicht van toepassing is en is de termijn vermeld. Wanneer de Erfverpachter de woning terugkoopt, is de terugkoopprijs gelijk aan het bedrag van de oorspronkelijk door de Erfverpachter verstrekte koperskorting vermeerderd met het waarde-effect van de door de Erfpachter zelf aangebrachte verbeteringen en vermeerderd of verminderd met het onder B.2 (tussenkop: 'Toepassing Koopstartformules') aangegeven aandeel van de Erfpachter in de stijging of daling van de marktwaarde van de woning.

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

A.2. OMSCHRIJVING PROJECT

1. De Erfverpachter heeft in woningbouwplannen ontwikkeld in het plangebied Mierlo's Mooiste te Mierlo, gemeente Geldrop-Mierlo, waarvan planfase 2 onderdeel uitmaakt.

2. Planfase 2, waartoe het Registergoed behoort, omvat (onder meer) de ontwikkeling van de zestien (16) grondgebonden woningen met toebehoren.
3. De bouwkavels zullen deels in volledig eigendom door de Erfverpachter worden overgedragen en deels (onder meer aan de Erfpachter) in erfpacht worden uitgegeven aan particuliere kopers, onder de na te noemen Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

A.3. OMSCHRIJVING REGISTERGOED ERFVERPACHTER

Aan de Erfverpachter behoort toe het navolgende Registergoed:

*een perceel grond, waarop de Vennootschap zal stichten een grondgebonden woning met toebehoren, ook bekend als **bouwnummer ***, **toekomstig adres 5731 * Mierlo, Waterjuffer/Schrijvertje ***, **kadastraal bekend gemeente Mierlo, sectie L, nummer ***, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van ongeveer * vierkante meter.

Publiekrechtelijke beperkingen

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

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

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

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

Voorafgaande verkrijging door erfverpachter

Het Registergoed zal door de Erfverpachter in eigendom worden verkregen door de inschrijving in het Landelijk Openbaar Register te Apeldoorn, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, mede op heden voor ondergetekende notaris verleden, van welke inschrijving datum, deel en nummer nog niet bekend zijn.

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

Koopovereenkomst

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

Aannemingsovereenkomst

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

A.5. UITGIFTEPRIJS, AFKOOPSOM CANON EN AANNEEMSOM

Uitgifteprijs

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

Berekening Uitgifteprijs

Deze Uitgifteprijs is berekend als volgt:

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

Onderverdeling Uitgifteprijs

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

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

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

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

Vergoeding/renteverlies

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

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

[*hierna altijd opnemen](#)

Betaling deels via kwaliteitsrekening notaris en kwijting

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

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

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

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

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

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

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

[*hierna altijd opnemen](#)

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

Uitbetaling

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

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

B. ERFPACHT

1. Vestiging Erfpacht

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

het recht van Erfpacht op het Registergoed.

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

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

Erfpachter is met die situatietekening bekend.

2. Bepalingen

Erfpacht- en KoopStartbepalingen

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

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

Duur erfpacht

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

Afkoop / canon

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

Situaties beëindiging KoopStart en toepassing KoopStartformules

1. Situaties beëindiging Koopstart en verrekening financiële belangen

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

a. Omzetting erfpacht in eigendom

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

b. Tijdelijke aanbiedingsplicht

niet van toepassing.

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

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

Voor de precieze uitwerking hiervan wordt verwezen naar de Hoofdstukken 7, 8 en 9

van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen.

2. Aandelen waardeontwikkeling

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

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

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

3. Berekening Vergoedingsbedrag bij omzetting Erfpacht in Eigendom

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

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

4. Berekening terugkooprijs bij terugkoop

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

5. Berekening verkoopprijs Bloot Eigendom en verkoopprijs Erfpacht bij doorverkoop

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Betekenis begrippen van de formules

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

- S: het waarde-effect van verbeteringen aan de Staat van het Registergoed, te bepalen volgens artikel 3.4 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen op basis van de

marktwaarden die worden vermeld in het taxatierapport als bedoeld in artikel 8.2 lid 2, artikel 9.3 lid 2 of artikel 9.7 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;

T1: de huidige marktwaarde van het Registergoed;

T2: de marktwaarde van het Registergoed ten tijde van de verklaring van de Erfpachter tot het aangaan van de omzettingsovereenkomst als bedoeld in artikel 8.2 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen), ten tijde van de te koop aanbidding door de Erfpachter zoals bedoeld in artikel 9.2 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen) of ten tijde van de verklaring van de Erfpachter tot het aangaan van de voorbereidingsovereenkomst als bedoeld in artikel 9.7 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;

T3: de marktwaarde van het Registergoed ten tijde van de ondertekening van de Verkoopovereenkomst Registergoed (Waardepeildatum), die wordt vermeld in het rapport van de hertaxatie als bedoeld in artikel 9.8 lid 1 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen;

V: de verkoopopbrengst van het Registergoed;

X: het percentage waarvoor de Erfpachter deelt in de waardeontwikkeling van het Registergoed en dat wordt berekend volgens de formule $1 - Y$;

Y: het percentage waarvoor de Erfverpachter deelt in de waardeontwikkeling van het Registergoed.

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

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

Bepalingen bij het vestigen van een hypotheek

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

"Erfpacht- en KoopStartbepalingen / Ondererfpacht- en KoopStartbepalingen

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

Opzegging

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

Bestemming/gebruik

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

bevoegd het Registergoed of een gedeelte daarvan te verhuren of anderszins in gebruik af te staan.

Onderhoud

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

Verbod of toestemming splitsing, overdracht en vestiging beperkte rechten

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

Geen overdracht vóór oplevering

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

Tijdelijke aanbiedingsplicht

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

Omzettingsverbod

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

Kwalitatieve verplichting

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

C. BEPALINGEN TER ZAKE VAN DE KOOPOVEREENKOMST

Kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de verlening en vestiging van de Erfpacht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de Erfverpachter.
2. Wegens de vestiging van de Erfpacht is omzetbelasting verschuldigd, omdat het Registergoed een nieuw vervaardigde onroerende zaak casu quo een bouwterrein betreft en de onderhavige levering plaats vindt vóór, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van de eerste ingebruikneming. Partijen doen derhalve een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, welke voortvloeit uit het bepaalde in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer 1970.
3. Partijen doen, mede in verband met het bepaalde in artikel 15 lid 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970 en artikel 3 lid 2 van de Wet op de omzetbelasting

1968, een beroep op het besluit van het Ministerie van Financiën van elf september tweeduizend veertien, BLKB 2014/112M (Staatscourant drieëntwintig september tweeduizend veertien, nummer 26406), gewijzigd bij besluit van het Ministerie van Financiën van vijftien december tweeduizend tweeëntwintig nummer 2022-26653 (gepubliceerd in de Staatscourant van zestien december tweeduizend tweeëntwintig, nummer 32434).

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

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. De Erfpacht wordt gevestigd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan met betrekking tot het Registergoed.
Aan de Erfverpachter zijn geen bestaande erfdiensbaarheden of andere zakelijke rechten, kwalitatieve rechten of bijzondere verplichtingen bekend, anders dan in deze akte vermeld.
2. Verschil tussen de opgegeven en werkelijke grootte verleent aan geen van de partijen enig recht.
3. Het Registergoed wordt aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich heden bevindt, onverminderd de verplichtingen van de Vennootschap uit hoofde van de aannemingsovereenkomst, geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

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

Baten en lasten

Alle baten en lasten ter zake van het Registergoed komen ten gunste, respectievelijk ten laste van de Erfpachter met ingang vanaf de eerste januari volgend op de datum van vestiging van de Erfpacht.

Risico

Vanaf de feitelijke levering (aflevering) is het Registergoed voor risico van de Erfpachter, met inachtneming van hetgeen daarover in de aannemingsovereenkomst is bepaald.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

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

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

Verklaringen van de Erfverpachter

Artikel 5

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

D. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

erfdienstbaarheden bestendinging bestaande toestand

***opnemen bij bn 202, 203, 206 en 207**

Voorts verklaarden partijen, bij deze erfdienstbaarheden te vestigen en te aanvaarden, onderling over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummers 201 tot en met 208, kadastraal bekend gemeente Mierlo, sectie L nummers * tot en met *, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 209 t/m 212**

Voorts verklaarden partijen, bij deze erfdienstbaarheden te vestigen en te aanvaarden, onderling over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummers 209 tot en met 212, kadastraal bekend gemeente Mierlo, sectie L nummers * tot en met *, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***weer bij allemaal**

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 burendrecht.

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 inbalking geacht gegeven te zijn, bij het ondertekenen van de betreffende aannemingsovereenkomst.

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

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

erfdienstbaarheid van overpad

Partijen verklaarden dat ten behoeve van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met bouwnummers 202 tot en met 215 een brandgang (achterom) aangelegd zal worden, waarmee vanaf de openbare weg, de achtertuinen van de bedoelde woningen te bereiken zullen zijn.

Ten behoeve van het gebruik van deze brandgang dient een erfdiensbaarheid van overpad gevestigd te worden.

Partijen verklaarden ter uitvoering van het vorenstaande dat bij deze wordt verleend, gevestigd en aangenomen, voor zover niet reeds eerder overgedragen, ten behoeve van de bouwnummers 202 tot en met 215, kadastraal bekend gemeente Mierlo, sectie L nummers * tot en met *, en ten laste van de bouwnummers 203 tot en met 215, kadastraal bekend gemeente Mierlo, sectie L nummers * tot en met *, de erfdiensbaarheid van overpad om daarover te gaan van en naar de openbare weg, naar en van de achtertuinen van de bedoelde woningen, echter uitsluitend over de brandgang, zoals aangelegd zal worden nadat de bouw van de betreffende woningen is voltooid.

Ten aanzien van gemelde erfdiensbaarheid verklaarden partijen:

- dat de strook grond, deel uitmakende van de aan die brandgang gelegen percelen, moet worden bestemd als brandgang, tevens dienende als in- en uitgang van de hiervoor gemelde aan die brandgang gelegen percelen;
- dat de brandgang niet mag worden bebouwd of dat de brandgang niet zodanig mag worden gebruikt dat de bestemming tot brandgang en/of de in- en uitgang onmogelijk wordt gemaakt, hierbij is het met name is het verboden:
 - op de brandgang goederen op te slaan of rommel achter te laten;
 - op de brandgang voertuigen, waaronder met name begrepen kliko's, fietsen, kruiwagens, aanhangwagens en dergelijke te stallen;

- in de aangrenzende tuinen of erven beplantingen te hebben waarvan de takken overhangen boven of op de brandgang of waarvan de wortels het plaveisel van de brandgang kunnen beschadigen;
- dat onder de brandgang een afvoer van hemelwater met kolken aangelegd wordt en in stand gehouden moet worden, welk onderhoud en vervanging voor de gezamenlijke eigenaren is. De rioleringen van de bergingen van de aanliggende woningen worden aangesloten op deze afvoer;
- dat het onderhoud van de brandgang voor rekening is van de gezamenlijke eigenaren van de dienende en heersende erven, ieder voor een gelijk gedeelte;
- dat het recht zich beperkt om over de brandgang te gaan op de volgende wijze: te voet, fietsend, met een motor-, brom- of snorfiets aan de hand, met een kruiwagen of vuilcontainer, met een hond aan de lijn, of op enige andere wijze die geen overlast bezorgt aan de aanwonenden;
- dat indien verlichting aangebracht zal worden langs gemelde brandgang (bijvoorbeeld op een berging), dan dient de eigenaar van de betreffende kavel te gedogen dat de daartoe benodigde elektriciteit via zijn aansluiting zal lopen en dus voor zijn rekening zal zijn. Daarnaast zal de betreffende eigenaar - op eigen kosten - een kapotte lamp of andere onderdelen met betrekking tot deze verlichting moeten vervangen.

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

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar het bepaalde in voormelde akte van levering.

Voor zover hier van belang luiden die bepalingen als volgt:

[begin citaat]

“BEPALINGEN TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE GELDROP-MIERLO

In de Koopovereenkomst is het volgende opgenomen:

[begin citaat]

“Artikel 8 Voorwaarden aan de bebouwing

(...)

4. *Koper verbindt zich tegenover de Gemeente voor eigen rekening op het van bebouwing vrijblijvende gedeelte van het verkochte aan te brengen of te doen aanbrengen en in stand te houden c.q. te onderhouden:*
 - a. (...).
 - b. *een groene erfscheiding van die gedeelten van de woningen die grenzen aan de openbare ruimte, aan alle grenzen een op eigen terrein te realiseren groene erfscheiding die het ‘natuur-inclusief bouwen’ ondersteunt. De keuze bestaat uit: beukenhaag *FagusSylvatica*, haagbeuk *Carpinus betulus*, klimop *Hedera hibernica*, of liguster *Ligustrum vulgare* ‘*Atrovirens*’.*
 - c. *Een zij- of achterontsluiting van het perceel op het openbare gebied is niet toegestaan, hieronder wordt ook verstaan het creëren van een doorgang door middel van een poort en de aanleg van een pad door openbaar gebied. Dit geldt met uitzondering van de door koper te realiseren achter- en zijpaden bij de rijwoningen/aaneengesloten woningen. Deze achterpaden mogen niet aansluiten op de Burgemeester Termeerstraat, wel op de Waterjuffer en Schrijvertje.”*

[einde citaat]

en

[begin citaat]

“Artikel 11 Gedoogbepaling

1. *Koper en zijn eventueel rechtverkrijgenden moeten gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes en pijpgeleidingen, voor openbare doeleinden,*

op, in aan en boven het gekochte en de opstallen worden aangebracht, onderhouden en zonodig vervangen of vernieuwd, op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit nodig achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigenaar overleg gepleegd.

2. *De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.*
3. *De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten de maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1 van dit artikel, welke burgemeester en wethouders noodzakelijk achten.*
4. *De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt. Koper en zijn eventuele rechtverkrijgenden zijn verplicht al hetgeen krachtens het in dit artikel bepaalde is aangebracht te laten bestaan."*

[einde citaat]

Aanvulling/verduidelijking

1. *Met 'koper' in voormelde artikelen 8 en 11 dient te worden gelezen 'koper, respectievelijk na eigendomsoverdracht diens rechtsopvolger(s)'.
(...)*
3. *Het bepaalde in artikel 8 lid 4 onder b. (erfafscheiding) betreft tevens, op de grens van het achterpad met de achtergelegen openbare ruimte, een plantsoenbuis.*

Kettingbeding

1. *De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Geldrop-Mierlo, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in artikel 8 lid 4 en artikel 11 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt genotgerechtigde op te leggen en in verband daarmee om het in artikel 8 lid 4 en artikel 11 bepaalde in de akte van overdracht of verlening van een beperkt genotsrecht woordelijk op te nemen zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen;*
2. *Op gelijke wijze als hiervoor bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt genotgerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in artikel 8 lid 4 en artikel 11, als deze verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers casu quo beperkt genotgerechtigden; elke opeenvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.*

Zelfbewoningsplicht en verbod op doorverkoop

Gedurende de looptijd van de KoopStartregeling geldt de zelfbewoningsverplichting uit de KoopStartregeling, zoals genoemd in Hoofdstuk 6 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen (welke als bijlage aan het afschrift van deze akte ten behoeve van de koper/erfpachter wordt gevoegd). Het betreffende artikel (6.1 lid 2) luidt als volgt:

[begin citaat]

"2. Zelfbewoning

De Erfpachter is verplicht het Registergoed daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen en in het Registergoed zijn hoofdverblijf te hebben. De Erfpachter is niet bevoegd het Registergoed of een gedeelte daarvan te verhuren of anderszins in gebruik af te staan. De Erfverpachter kan de Erfpachter in bijzondere gevallen schriftelijk toestaan dat van het in de vorige zin bepaalde wordt afgeweken."

[einde citaat]

Nadat de Erfpacht- en KoopStartbepalingen niet meer van toepassing zijn, doordat de erfpacht is omgezet in eigendom door aankoop van de bloot eigendom dan wel door verkoop van de woning aan een derde overeenkomstig het bepaalde in de KoopStartregeling, herleeft de zelfbewoningsplicht van de gemeente Geldrop-Mierlo voor de nog resterende termijn, welke luidt als volgt:

Zelfbewoningsplicht

- a. *Koper is verplicht om de door hem gekochte woning zelf te bewonen en wel gedurende een termijn van minimaal drie (3) jaar gerekend vanaf de datum waarop hij als bewoner van die woning in de Basisregistratie personen (BRP) is opgenomen.*
- b. *Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo kan op schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van de in sub a vermelde verplichting in de volgende gevallen:*
 - *Verandering van werkkring op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
 - *Overlijden van koper, diens echtgeno(o)t(e) of partner;*
 - *Ontbinding van een huwelijk door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;*
 - *Verhuizing waartoe genoodzaakt wordt door de gezondheid van koper of een van diens gezinsleden;*
 - *Bewoning of verhuur aan een familielid in eerste of tweede graad van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner.*
- Aan de ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden.*
- c. *In aanvulling op het hiervoor onder sub b. bepaalde kan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente op schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van de onder sub a vermelde verplichting in het geval dat handhaving van deze verplichting leidt tot een bijzondere hardheid. Aan de ontheffing kunnen voorwaarden verbonden worden.*
- d. *Behoudens in de hiervoor vermelde uitzonderingsgevallen verbeurt koper bij niet-nakoming van het gestelde onder a., na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van vijfentwintig procent (25%) van de verkoopwaarde van de woning, met een minimum van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00).*
- e. *Het bepaalde in sub b is niet van toepassing in geval van:*
 - *Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;*
 - *Executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;*
 - *Verdeling als gevolg van een echtscheiding of overlijden.*
- f. *Op gelijke wijze als hierboven beschreven, verbindt koper zich jegens de gemeente om bij wijze van derdenbeding te bedingen dat een nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde zowel de in sub a genoemde verplichtingen als de in het onderhavige lid opgenomen doorlegt aan diens rechtsopvolgers, doch uitsluitend indien op de datum van overdracht de termijn van drie jaar gerekend vanaf de datum waarop de eerste koper als bewoner van die woning in de BRP is opgenomen nog niet is verstreken. Elke rechtsopvolger neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan."*

[einde citaat]

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

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

F. VOORTBESTAAN/EINDE/HERVESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN BIJ EINDE ERFPACHT

1. Voortbestaan erfdienstbaarheden

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

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

2. Einde erfdienstbaarheden; eventueel hervestiging

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

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

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

ARTIKEL 7:2 LID 2 BURGERLIJK WETBOEK (BEDENKTIJD)

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

KOOPOVEREENKOMST

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

TOESTEMMING VERVREEMDING EIGENDOM STICHTING OPMAAT; KETTINGBEDING

1. Toestemmingsvereiste van Stichting OpMaat

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

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

2. Niet-toepasselijkheid toestemmingsvereiste

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

3. **Oplegverplichting toestemmingsvereiste**

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

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

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

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

5. **Boetebeding**

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

ENERGIELABEL

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

WONINGBORG

Het Registergoed maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V. geregistreerd project en is ingeschreven onder planregistratienummer W-2026-03976-E004. Erfpachter heeft het Woningborg-certificaat ontvangen.

RECTIFICATIE

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

VOLMACHT

*Van de volmacht van Erfverpachter blijkt uit een notariële akte verleden op zeventien juni tweeduizend vierentwintig voor mr. A.G. Ekelmans, notaris te Oss.

*Van de volmacht van Erfverpachter blijkt uit een notariële akte verleden op vier november tweeduizend vierentwintig 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.

Van de in die volmacht van Erfpachter vereiste nadere schriftelijke goedkeuring op de akte, blijkt uit een document dat is vastgehecht aan een akte van levering op * verleden voor mr.

*, notaris te Oss.

WOONPLAATS

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst kiest de Erfverpachter woonplaats op zijn adres in de aanhef van deze akte vermeld en kiest Erfpachter woonplaats op het adres van het Registergoed; uitsluitend voor de toepassing van de Wet op belastingen van

rechtsverkeer als gevolg van deze overeenkomst wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

BIJLAGEN

Dit zijn de bijlagen:

- koopovereenkomst, en
- situatietekening.

SLOT

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

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

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

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

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

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