

JBO/VBO/RWI/202508217.01
Versie d.d. : 21 oktober 2025.5

LEVERING

(Project Kloostergoed Theresia te Vught fase 1, "De Moestuin"##"De Poel"
bouwnummer ##)

(Projectakte van levering ter uitvoering van een koopovereenkomst in samenhang
met een aannemingsovereenkomst)

Wijzigingen van deze concept-akte na ondertekening van de koopovereenkomst
tengevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de
rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan
wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan worden uitdrukkelijk
voorbehouden.

Vandaag, ##, verschijnen voor mij, ##, notaris te ##:

1. ##, hierbij handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair
gevestigd te Amsterdam, met adres 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1,
ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158,
BPD Ontwikkeling B.V., voornoemd, hierna te noemen: **Verkoper**;
2. ##, hierna ##samen## te noemen: **Koper**.

Partijen verklaren:

A. CONSIDERANS

1. Verkoper heeft een bouwplan ontwikkeld genaamd "Kloostergoed Theresia
fase 1", onder meer bestaande uit:
 - a. een deelgebied genaamd "de Moestuin", onder meer bestaande uit
achtenveertig (48) grondgebonden rijwoningen met tuin, (separate)
berging en verder toebehoren, hierna te noemen: **de Rijwoningen**;
 - b. een deelgebied genaamd "de Poel", onder meer bestaande uit vier (4)
grondgebonden vrijstaande woningen met tuin, carport en verder
toebehoren, hierna te noemen: **de Vrijstaande woningen**;
 - c. (toekomstig) openbaar gebied liggend rondom de Rijwoningen en de
Vrijstaande woningen, waarop onder meer op het deelgebied de
Moestuin achtenveertig (48) (openbare) parkeerplaatsen alsmede een
openbare buurtschuur met bijbehorende ruimte zullen worden
gerealiseerd;

d. een transformatiestation,

op de percelen grond, kadastraal bekend gemeente Vught sectie E nummers ## (ontstaan uit het thans vervallen kadastrale perceel met nummer 4464), hierna (samen) te noemen: **het Bouwplan**.

Het Bouwplan is weergegeven op twee (2) situatietekeningen, elk bestaande uit één (1) blad, hierna (samen) te noemen: **de Situatietekening**,

##**variabel Eerste Akte**: van welke beide tekeningen één (1) exemplaar tezamen op ## in depot is genomen door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers onder nummer: ##.##**Einde variabel Eerste Akte**

##**Variabel volgende akten**: welke is gehecht aan de eerste akte van levering van het Bouwplan, op ## verleden voor ##, notaris te ##, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op ## in deel ## nummer ##, hierna te noemen: **de Eerste Akte**.##**Einde variabel volgende akten**

2. Verkoper en Koper hebben met elkaar een koopovereenkomst, hierna te noemen: **de Koopovereenkomst**, gesloten met betrekking tot de (ver)koop van:

##**variabel woning in deelgebied "de Moestuin" [bouwnummers 1 t/m 48]##**

##**variabel indien berging in tuin [bouwnummers 1 t/m 30]##**

het perceel grond met woning, tuin, berging en verder toebehoren, plaatselijk bekend te ## Vught aan de Laan van Zusters JMJ ##, kadastraal bekend gemeente Vught sectie E nummer ##, ter grootte van ongeveer ##, aan welk perceel grond voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, zoals met bouwnummer ## is aangegeven op de Situatietekening, hierna te noemen: **het Verkochte**.

##**einde variabel indien berging in tuin [bouwnummers 1 t/m 30]##**

##**variabel losse berging [bouwnummers 31 t/m 48]##**

a. het perceel grond met woning, tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend te ## Vught aan de Laan van Zusters JMJ ##, kadastraal bekend gemeente Vught sectie E nummer ##, ter grootte van ongeveer ##, aan welk perceel grond voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend; en

b. het perceel grond met berging, plaatselijk bekend te Vught nabij de Laan van Zusters JMJ, kadastraal bekend gemeente Vught sectie E nummer ##, ter grootte van ongeveer ##, aan welk perceel grond voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend,

zoals met bouwnummer ## is aangegeven op de Situatietekening, hierna (samen) te noemen: **het Verkochte**.

##einde variabel losse berging [bouwnummers 31 t/m 48]##

##einde variabel woning in deelgebied "de Moestuin" [bouwnummers 1 t/m 48]##

##variabel woning in deelgebied "De Poel" [bouwnummers 49 t/m 52]##

het perceel grond met woning, tuin, carport en verder toebehoren, plaatselijk bekend te ## Vught aan de Laan van Zusters JMJ ##, kadastraal bekend gemeente Vught sectie E nummer ##, ter grootte van ongeveer ##, aan welk perceel grond voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, zoals met bouwnummer ## is aangegeven op de Situatietekening, hierna te noemen: **het Verkochte**.

##einde variabel woning in deelgebied "De Poel" [bouwnummers 49 t/m 52]##

3. Koper heeft in samenhang met de Koopovereenkomst een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**, gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Aannemingsbedrijf Gebr. van Stiphout B.V., statutair gevestigd te Sint-Oedenrode, met adres 5491 DC Sint-Oedenrode, Jan Tinbergenstraat 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16045904, hierna te noemen: **de Aannemer**.
In de Aannemingsovereenkomst is vastgelegd dat de Koper de Aannemer opdracht heeft gegeven om namens Koper een woning met bijbehoren te realiseren, welke opdracht de Aannemer heeft aanvaard.
4. Van de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst blijkt uit twee (2) onderhandse akten die berusten ten kantore van Westvaer B.V., hierna te noemen: **Westvaer**.
5. Partijen wensen door middel van deze akte uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst.
6. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor het Bouwplan is verleend en formele rechtskracht heeft verkregen.

B. INFORMATIE VERKOCHTE

Artikel 1. Voorafgaande verkrijging

Verkoper heeft het Verkochte verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op vierentwintig december tweeduizend acht (24-12-2008) in deel 56037 nummer 34 van een afschrift van de akte van levering op vierentwintig december tweeduizend acht (24-12-2008) verleden voor mr. M.M. Robbers, notaris te 's-Hertogenbosch, hierna te noemen: de Verrijgingsakte.

Artikel 2. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens het kadaster rusten op het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen.

Artikel 3. Belemmeringenwet Privaatrecht

Het Verkochte is (gedeeltelijk) belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 1 onder b Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V.

C. LEVERING

Artikel 1. Levering

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande levert Verkoper aan Koper, die hierbij aanvaardt ##ieder voor de onverdeelde helft##: het Verkochte.

Artikel 2. Koopsom en kwijting

1. De Koopovereenkomst is aangegaan voor een koopprijs van ##, inclusief omzetbelasting, hierna te noemen: **de Koopprijs**.
De door Koper ingevolge de Aannemingsovereenkomst verschuldigde aanneemsom blijkt uit de Aannemingsovereenkomst.
2. Koper heeft vóór het ondertekenen van de onderhavige akte gestort op één van de kwaliteitsrekeningen van Westvaer:
 - a. de Koopprijs, en
 - b. de overige blijkens de door Westvaer opgestelde nota van afrekening door Koper verschuldigde bedragen.
3. De betaling van de nog te vervallen termijnen van de Aannemingsovereenkomst en de betaling of verrekening van het eventuele meer- en minderwerk zal geschieden naar mate de bouw vordert, conform het termijnschema zoals opgenomen in de Aannemingsovereenkomst.
4. Verkoper is akkoord met de door Westvaer ten behoeve van Verkoper opgestelde nota van afrekening. Koper is akkoord met de door Westvaer ten behoeve van Koper opgestelde nota van afrekening.
5. Verkoper verleent hierbij kwijting aan Koper voor de betaling van de Koopprijs en de overige blijkens de door Westvaer opgestelde nota van afrekening door Koper aan Verkoper verschuldigde bedragen.

Artikel 3. Kosten

De notariële kosten en het kadastraal tarief wegens de levering van het Verkochte inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Verkoper.

Artikel 4. Overige bepalingen

4.1 Juridische leveringsverplichting

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte. Verkoper is verplicht Koper een recht te leveren dat:

1. onvoorwaardelijk is en niet ingekort of vernietigd kan worden;
2. niet bezwaard is met beslagen, hypotheeken en/of met inschrijvingen daarvan, noch met andere beperkte rechten, tenzij in deze akte anders is vermeld;

3. niet bezwaard is met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), tenzij in deze akte anders is vermeld.

4.2 Feitelijke leveringsverplichting

1. Verkoper levert het Verkochte heden af aan Koper in de staat zoals omschreven in de Koopovereenkomst. Koper draagt vanaf heden het risico van het Verkochte.
2. Ten aanzien van het in eigen gebruik en genot aanvaarden van het Verkochte door Koper en de verdeling van het risico van het Verkochte en de daarop te realiseren opstallen tijdens de bouw tussen Koper en Aannemer geldt hetgeen daaromtrent is bepaald in de Aannemingsovereenkomst.

4.3 Cessie

Alle rechten van vrijwaring en andere rechten die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover zijn rechtsvoorgangers en/of derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder-)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, over op Koper.

Voor zover bepaalde rechten niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, levert Verkoper hierbij, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, aan Koper, die hierbij aanvaardt, het desbetreffende recht. Koper is vanaf de oplevering van het Verkochte bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

4.4 Continuerende overeenkomst

Voor zover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen partijen van kracht hetgeen ter zake deze koop overigens is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden en dat eventuele opschortende voorwaarden geacht worden te zijn vervuld dan wel zijn komen te vervallen, in verband waarmee partijen de Koopovereenkomst hierbij bekrachtigen, zulks voor zover nodig voor de geldigheid daarvan.

D. BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 1. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen Verkrijgingsakte

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de Verkrijgingsakte, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk

luidende:

"Artikel 13

Eerste recht van koop of huur van vijf (5) woningen

- 13.1 Mits op het Verkochte een woningbouwplan door Koper gerealiseerd kan en zal worden, zal Verkoper als eerste in de gelegenheid gesteld worden een koop-/aannemingsovereenkomst te sluiten voor maximaal vijf (5) (indien Verkoper zulks wenst: aaneengesloten) woningen, binnen het bouwplan dat op het Verkochte wordt gerealiseerd, voor een koopprijs en onder overige condities zoals die ten tijde van de aanbidding door Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) worden gehanteerd voor soortgelijke woningen.
- 13.2 Indien Verkoper binnen drie (3) weken nadat het aanbod tot koop van de woningen zoals in hiervoor in lid 1 is gedaan – welk aanbod gedaan moet worden nadat de verkaveling definitief is – niet bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst onvoorwaardelijk aan Koper heeft medegedeeld tot koop van één of meerdere van de aangeboden woningen over te gaan, vervalt bedoelde aanspraak.
- 13.3 Mits op het Verkochte een woningbouwplan door Koper gerealiseerd kan en zal worden, zal Koper ten behoeve van Verkoper bedingen dat Verkoper als eerste in de gelegenheid gesteld zal worden een huurovereenkomst te sluiten voor maximaal vijf (5) woningen met de verhuurder van de betreffende woningen, binnen het bouwplan dat op het Verkochte wordt gerealiseerd, voor een huurprijs en onder overige condities zoals die ten tijde van de aanbidding door de verhuurder van de betreffende woningen worden gehanteerd, indien en voorzover geen strijd ontstaat met huidige wet- en regelgeving.
- 13.4 Indien Verkoper binnen drie (3) weken nadat het aanbod tot huur van de woningen zoals in hiervoor in lid 3 is gedaan – welk aanbod gedaan moet worden nadat de verkaveling definitief is – niet bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst onvoorwaardelijk aan Koper heeft medegedeeld tot huur van één of meerdere van de aangeboden woningen over te gaan, vervalt bedoelde aanspraak.
- 13.5 De uit dit artikel voortvloeiende rechten van Verkoper zijn strikt persoonlijk met dien verstande dat Verkoper deze aanspraak wel kan overdragen aan medewerkers van Verkoper, maar voor het overige niet vatbaar zijn voor overdracht, overgang en/of vererving."

Van het voorkeursrecht zoals beschreven in het hiervoor geciteerde Artikel 13 heeft de betreffende "Verkoper" (thans de rechtsopvolger(s) van de Rooms-katholieke Congregatie: Sociëteit van Jezus, Maria, Jozef, destijds gevestigd te 5211 DA 's-

Hertozenbosch, Sint Janssingel 88, destijds zijnde een zelfstandig onderdeel van het Rooms-Katholiek Kerkgenootschap en daarmee volledig rechtspersoonlijkheid bezittend op grond van artikel 2 boek 2 van het Burgerlijk Wetboek) voor wat betreft het Bouwplan (project Kloostergoed Theresia fase 1, betreffende de deelgebieden "De Moestuin" en "De Poel") afstand gedaan, hetgeen blijkt uit een aan de Eerste Akte gehechte schriftelijke bevestiging. Voor de toekomstige fasen in project Kloostergoed Theresia blijft voormeld voorkeursrecht van kracht.

Voorts staat in de Verkrijgingsakte woordelijk vermeld:

"Artikel 16

Overneming van verplichtingen

- 16.1 (i) Van het bestaan van bekende bijzondere verplichtingen en/of erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen betreffende het Verkochte is uit de titel van eigendomsverkrijging niets gebleken.
- (ii) Verder wordt verwezen naar een akte van ruiling op negenentwintig september tweeduizendzes verleden voor een waarnemer van mr. M.P.W.M. van den Oord, notaris te 's-Hertogenbosch welke akte bij afschrift is ingeschreven ten kantore van de landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op twee oktober tweeduizendzes, in het register Hypotheken 4 in deel 50736 nummer 158, waarin woordelijk het navolgende is vermeldt:

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Ter uitvoering van het in de ruilovereenkomst overeengekomene wordt hierbij ter vervanging van de hiervoor geciteerde erfdienstbaarheid, gevestigd en aangenomen ten behoeve van het aan JMJ verblijvende gedeelte van het perceel Vught E nummer 3749 (als heersend erf) en ten laste van het aan Mariënhoven verblijvende gedeelte van Vught E nummer 3748 (als dienend erf) de erfdienstbaarheid van weg, om vanaf de noord-westhoek van het dienend erf via de afsluitbare poort te voet of met welk voertuig dan ook over de op gemelde situatietekening schetsmatig met cirkelarcering aangegeven strook grond, van het heersend erf te komen en te gaan naar de openbare weg en omgekeerd. Gemelde strook grond:

- dient behoorlijk te worden verhard en te worden onderhouden door de eigenaar van het dienend erf;
- mag niet worden bebouwd of zodanig worden gebruikt dat de uitoefening van de erfdienstbaarheid wordt verstoord.

Het gebruik van de weg op grond van de erfdienstbaarheid mag er niet

toe leiden dat de weg de status van permanente toegang verkrijgt.

Van deze erfdienstbaarheid mag met motorvoertuigen gebruik worden gemaakt, zolang het heersend erf de huidige bestemming heeft.

Na wijziging van de bestemming van het heersend erf kan de uitoefening van de erfdienstbaarheid door middel van motorvoertuigen slechts in geval van nood geschieden.

JMJ doet hierbij voorzoveel nodig afstand van de erfdienstbaarheid welke is gevestigd bij voormelde akte ingeschreven in deel 14070 nummer 21, welke afstanddoening hierbij door Mariënborg wordt aangenomen."

- (iii) Ten slotte wordt verwezen naar een akte vestiging erfdienstbaarheid op zeven november tweeduizendzes verleden voor een waarnemer van mr. M.P.W.M. van den Oord, notaris te 's-Hertogenbosch welke akte bij afschrift is ingeschreven ten kantore van de landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op acht november tweeduizendzes, in het register Hypotheken 4 in deel 51005 nummer 116, waarin woordelijk het navolgende is vermeldt:

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ten behoeve van het aan MJM in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Vught sectie E nummer 3749, als heersend erf, en ten laste van het aan Mariënhoven in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Vught sectie E nummer 3748, als dienend erf, wordt hierbij ter uitvoering van gemelde overeenkomst gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid, inhoudende het recht voor de eigenaar van het heersend erf om ten behoeve van de aansluiting van de riolering van het pand Wildpad 6 te Vught op de nieuwe vuilwaterriolering van gemeld complex, in de grond van Mariënhoven een rioleringsbuis te hebben, te houden en te onderhouden en deze eventueel te vervangen.

De ligging van gemelde rioleringsbuis is ter oriëntering van partijen met een rode lijn aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening.

De kosten van onderhoud komen voor rekening van MJM. De eigenaar van het heersend erf is bevoegd om op zijn kosten op het dienende erf alles te verrichten wat voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid noodzakelijk is, mits zulks geschiedt in overleg met de eigenaar van het dienend erf.

Hij is verplicht het door hem op het dienend erf aangebrachte te onderhouden, voorzover dat in het belang van het dienend erf nodig is."

Artikel 2. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere

bepalingen inzake het Bouwplan

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de Eerste Akte, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

##variabel deelgebied De Poel, bouwnummers 49 t/m 52##

“Artikel 2. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen inzake het Bouwplan

2.1. Algemene erfdienstbaarheden binnen het Bouwplan

Op grond en ter uitvoering van de realisatie van het Bouwplan en de Koopovereenkomst komen partijen hierbij overeen en vestigen en aanvaarden partijen hierbij

ten behoeve en ten laste, over en weer, van alle tot het Bouwplan behorende bouwkavels in deelgebied De Poel, kadastraal bekend gemeente Vught sectie E nummers ##[bouwnummers 49 t/m 52]##;

de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het Bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt;

de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de rechthebbende van het dienend erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de rechthebbende van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersend erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en het verbod hierin opstallen (niet-zijnde beplantingen) te hebben, die het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het Bouwplan op het heersend erf te bouwen dan wel gebouwde woning belemmeren;

de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het Bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde opstal gedeeltelijk op het dienend erf is/wordt gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf gebouwde opstal behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de

toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, een fotovoltaïsch systeem (zonnepanelen met bijbehoren), de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de rechthebbenden die daarvan profiteren;
- d. de rechthebbenden van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plagen van onderhoud en vernieuwing;
- e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het Bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burennrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde meerwerkopties, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de rechthebbende van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de meerwerkopties van het Bouwplan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de Aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden, met dien verstande dat indien na de eerste oplevering op een heersend erf een uitbouw wordt gerealiseerd, deze uitbouw een maximale diepte mag hebben van twee meter en veertig centimeter en (slechts) tot op de kadastrale erfgrens mag worden gerealiseerd; indien op het aangrenzende bouwkevel reeds een uitbouw als hiervoor bedoeld is gesticht, mag worden ingebalkt en ingeankerd in de buitengevel van die uitbouw;

- b. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de rechthebbende van het heersend erf;
- c. de bouwwerken worden na schriftelijke aankondiging gerealiseerd in één bouwstroom, binnen een termijn van zes (6) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief eventuele herstelwerkzaamheden);

de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van het passeren van de akte van levering dan wel tijdens de oplevering gerealiseerde opstallen bestaande toestand overeenkomstig de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.

##einde variabel deelgebied De Poel, bouwnummers 49 t/m 52##

##variabel deelgebied De Moestuin, bouwnummers 1 t/m 48##

"Artikel 2. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen inzake het Bouwplan

2.1. Algemene erfdienstbaarheden binnen het Bouwplan

Op grond en ter uitvoering van de realisatie van het Bouwplan en de Koopovereenkomst komen partijen hierbij overeen en vestigen en aanvaarden partijen hierbij

ten behoeve en ten laste, over en weer, van alle tot het Bouwplan behorende bouw kavels in deelgebied De Moestuin, kadastraal bekend gemeente Vught sectie E nummers ##[bouwnummers 1 t/m 48, zowel woningen als bergingen]##;

de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het Bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt;

de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de rechthebbende van het dienend erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de rechthebbende van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersend erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en het verbod hierin opstallen (niet-zijnde beplantingen) te hebben, die het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het Bouwplan op het heersend erf te bouwen dan wel gebouwde woning belemmeren;

de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het Bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde opstal

gedeeltelijk op het dienend erf is/wordt gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf gebouwde opstal behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, een fotovoltaïsch systeem (zonnepanelen met bijbehoren), de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de rechthebbenden die daarvan profiteren;
- d. de rechthebbenden van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
- e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het Bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burennrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde meerwerkopties, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de rechthebbende van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de meerwerkopties van het Bouwplan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de Aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden, met dien

verstande dat indien na de eerste oplevering op een heersend erf een uitbouw wordt gerealiseerd, deze uitbouw een maximale diepte mag hebben van twee meter en veertig centimeter en (slechts) tot op de kadastrale erfgrans mag worden gerealiseerd; indien op het aangrenzende bouwkegel reeds een uitbouw als hiervoor bedoeld is gesticht, mag worden ingebalkt en ingeankerd in de buitengevel van die uitbouw;

- b. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de rechthebbende van het heersend erf;
- c. de bouwwerken worden na schriftelijke aankondiging gerealiseerd in één bouwstroom, binnen een termijn van zes (6) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief eventuele herstelwerkzaamheden);

de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van het passeren van de akte van levering dan wel tijdens de oplevering gerealiseerde opstallen bestaande toestand overeenkomstig de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.

Nadere bepalingen ter zake het fotonvoltaïsch systeem (zonnepanelen met bijbehoren)

In/op de te realiseren woningen zal een fotonvoltaïsch systeem worden aangebracht, welk systeem onder meer bestaat uit zonnepanelen, een omvormer, de leidingen ertussen en montagmaterialen.

Ter uitvoering van hetgeen partijen daaromtrent met elkaar zijn overeengekomen wordt de hiervoor vermelde erfdienstbaarheid met betrekking tot de aanwezigheid van het fotonvoltaïsch systeem bij deze nader uitgewerkt met de navolgende bepalingen:

- a. verboden handelingen
het is de rechthebbende van het dienend erf verboden om zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbende van het heersend erf handelingen op het dienend erf te verrichten en/of toe te staan waardoor het optimaal functioneren van het fotonvoltaïsch systeem gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen het oprichten van (bouw)werken, het aanbrengen van beplanting en/of bomen en/of het opslaan van goederen op het dienend erf die negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor de (zon)lichtopname door het fotonvoltaïsche systeem;
- b. vervanging van zonnepanelen
bij vervanging van de zonnepanelen dienen de vervangende panelen dezelfde uitstraling te hebben als die welke tijdens de bouw werden

aangeboden.

##variabel bouwnummers 31 t/m 48##

2.2. Kabels en leidingen ten laste van het toekomstig openbaar gebied

Hierbij vestigen en aanvaarden partijen ten behoeve van de percelen grond kadastraal bekend gemeente Vught sectie E nummers ##[Bouwnummers 31 t/m 48 (zowel woningen als bergingen)]##, als heersend erf,

en ten laste van het perceel grond kadastraal bekend gemeente Vught sectie E nummers ##[toekomstig openbaar gebied]##, als dienend erf,

de erfdienstbaarheid van kabels en leidingen inhoudende de verplichting te dulden dat op de voor de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze:

- a. ten behoeve van elektriciteitsvoorziening de daarvoor nodige kabels en dienstleidingen in of boven de grond worden gelegd, gehouden, gerepareerd, vernieuwd en verwijderd en het daarmee belaste personeel toegang wordt verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden;
- b. ten behoeve van openbare doeleinden in, op, aan of boven de grond en de daarop te realiseren opstallen, een en ander op de plaatsen waar en de wijze waarop de rechthebbende van het heersend erf dit nodig zal achten: kabels, draden en dergelijke, worden gelegd, gehouden, gerepareerd, vernieuwd en verwijderd en het daarmee belaste personeel toegang wordt verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.

##einde variabel bouwnummers 31 t/m 48##

##variabel bergingen met bouwnummers 31 t/m 36##

2.##. Overpad bergingen

Op grond en ter uitvoering van de realisatie van het Bouwplan en de Koopovereenkomst komen partijen hierbij overeen en vestigen en aanvaarden partijen hierbij

ten behoeve en ten laste, over en weer, van de tot het Bouwplan behorende zes (6) bouwkvavels waarvan (een gedeelte van) een voetpad deel uitmaakt (kadastraal bekend gemeente Vught sectie E nummers ##[bergen met bouwnummers 31 t/m 36]

de erfdienstbaarheid van overpad inhoudende de verplichting te dulden dat de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf op de voor de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze vierentwintig (24) uur per dag, gebruik maken van de op het dienend erf liggende in-en uitrit om te komen van en te gaan naar de openbare weg (te weten: de Laan van Zusters JMJ) onder de volgende bepalingen:

- a. *vanaf de uitgang(en) van het heersend erf en vanaf de openbare weg dient over en weer de kortste route over het dienend erf genomen te worden;*
- b. *het is aan de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf niet toegestaan zich langdurig op te houden op het dienend erf;*
- c. *over het dienend erf kan slechts worden gegaan te voet, eventueel met een aan de hand meegevoerd klein voertuig, zoals een kinderwagen, een kruiwagen, een rijwiel of motorrijtuig (mits met afgezette motor) over het daartoe bestemde pad;*
- d. *het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op het dienend erf te plaatsen of te parkeren, die het gebruik daarvan belemmeren;*
- e. *de kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van het dienend erf komen voor rekening van de rechthebbenden van het dienend erf ieder voor een gelijk deel;*
- f. *indien een of meerdere rechthebbenden van de aan/op het dienend erf gelegen bergingen door Verkoper worden aangewezen en belast met de instandhouding van een verlichtingspunt ten behoeve van de verlichting van het pad, draagt de betreffende aangewezen rechthebbende de kosten voor het energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van het verlichtingspunt;*
- g. *de rechthebbenden van het dienend erf kunnen opheffing vorderen van deze erfdienstbaarheid ten aanzien van die rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf die blijvend of voortdurend of regelmatig in strijd handelen met de hiervoor vermelde bepalingen en/of indien een of meer van hen de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf bij het gebruik maken van deze erfdienstbaarheid op andere wijze onredelijk benadelen.*

##einde variabel bergingen met bouwnummers 31 t/m 36##

##variabel bergingen met bouwnummers 42 t/m 44 en 46 t/m 48##

2.##. Overpad bergingen

Op grond en ter uitvoering van de realisatie van het Bouwplan en de Koopovereenkomst komen partijen hierbij overeen en vestigen en aanvaarden partijen hierbij

ten behoeve en ten laste, over en weer, van de tot het Bouwplan behorende zes (6) bouw kavels waarvan (een gedeelte van) een voetpad deel uitmaakt (kadastraal bekend gemeente Vught sectie E nummers ##[bergen met bouwnummers 42 t/m 44 en 46 t/m 48]##

de erfdienstbaarheid van overpad inhoudende de verplichting te dulden dat de

rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf op de voor de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze vierentwintig (24) uur per dag, gebruik maken van de op het dienend erf liggende in-en uitrit om te komen van en te gaan naar de openbare weg (te weten: de Laan van Zusters JMJ) onder de volgende bepalingen:

- a. vanaf de uitgang(en) van het heersend erf en vanaf de openbare weg dient over en weer de kortste route over het dienend erf genomen te worden;
- b. het is aan de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf niet toegestaan zich langdurig op te houden op het dienend erf;
- c. over het dienend erf kan slechts worden gegaan te voet, eventueel met een aan de hand meegevoerd klein voertuig, zoals een kinderwagen, een kruiwagen, een rijwiel of motorrijtuig (mits met afgezette motor) over het daartoe bestemde pad;
- d. het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op het dienend erf te plaatsen of te parkeren, die het gebruik daarvan belemmeren;
- e. de kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van het dienend erf komen voor rekening van de rechthebbenden van het dienend erf ieder voor een gelijk deel;
- f. indien een of meerdere rechthebbenden van de aan/op het dienend erf gelegen bergingen door Verkoper worden aangewezen en belast met de instandhouding van een verlichtingspunt ten behoeve van de verlichting van het pad, draagt de betreffende aangewezen rechthebbende de kosten voor het energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van het verlichtingspunt;
- g. de rechthebbenden van het dienend erf kunnen opheffing vorderen van deze erfdienstbaarheid ten aanzien van die rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf die blijvend of voortdurend of regelmatig in strijd handelen met de hiervoor vermelde bepalingen en/of indien een of meer van hen de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf bij het gebruik maken van deze erfdienstbaarheid op andere wijze onredelijk benadelen.

##einde variabel bergingen met bouwnummers 42 t/m 44 en 46 t/m 48##

##variabel bergingen met bouwnummers 37 t/m 41 en 45##

2.##. Dulden van regentonnen en legalisering bouwkundige situatie ten laste van een gedeelte van het toekomstig openbaar gebied

Hierbij vestigen en aanvaarden partijen ten behoeve van de percelen grond kadastraal bekend gemeente Vught sectie E nummers ##[kadastrale nummers van

enkel de bergingen met bouwnummers 37 t/m 41 en 45]## als heersend erf, en ten laste van het perceel grond kadastraal bekend gemeente Vught sectie E nummer ##[toekomstig openbaar gebied]##, als dienend erf, de erfdienstbaarheid van het houden van twee (2) regentonnen inhoudende de verplichting te dulden dat op de voor de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze twee (2) regentonnen, welke zijn aangesloten op de dakgoten casu quo het (kruiden)dak van de heersende erven, worden gehouden, gerepareerd, vernieuwd en/of verwijderd, en het daarmee belaste personeel toegang wordt verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.

Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op dienend erf bevindende twee (2) regentonnen worden gedragen door de gezamenlijke rechthebbenden van het heersend erf.

Tevens vestigen en aanvaarden partijen hierbij ten behoeve en ten laste, over en weer, van de percelen grond kadastraal bekend gemeente Vught sectie E nummers ##[bouwnummers 37 t/m 41 en 45]## en het perceel grond kadastraal bekend gemeente Vught sectie E nummer ##[toekomstig openbaar gebied]##, als dienend en als heersend erf,

de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater en rook (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de rechthebbenden die daarvan profiteren;

- d. *de rechthebbenden van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;*
- e. *deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het Bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burendrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden.*

##einde variabel bergingen met bouwnummers 37 t/m 41 en 45##

##einde variabel deelgebied De Moestuin, bouwnummers 1 t/m 48##

Artikel 3. Nadere inwerkingtreding erfdienstbaarheden

Voor zover nodig en nog niet gevestigd zijn/worden bij de akten van levering betreffende de overige bouwkavels van het Bouwplan gelijke erfdienstbaarheden als hiervoor vermeld gevestigd.

Partijen vestigen en aanvaarden derhalve deze erfdienstbaarheden hierbij alsnog. Deze erfdienstbaarheden treden voor ieder van de tot het Bouwplan behorende tweeënvijftig (52) kavels in werking zodra de betreffende kavel door Verkoper is overgedragen.

Artikel 4. Instandhoudingsverplichting ter zake de Instandhoudingstekening

1. Koper is jegens de andere kopers/eigenaren in het Bouwplan, deelgebied **##"De Moestuin"##"De Poel"##**, hierna te noemen: **de Eigenaren** verplicht om de door of in opdracht van Verkoper aan te leggen (indien en zover bij de oplevering van het Bouwplan aanwezig):
 - roestvast stalen spandraden, voorzien van klimgroen; en/of
 - vleermuis verblijfskast(en); en/of
 - vleermuis kraamkast(en); en/of
 - nestkast voor huismus, en/of
 - nestkast voor gierzwalus/huiszwaluw; en/of
 - talud met opgaand groen; en/of
 - hagen; en/of
 - (schapen)hekjes; en/of
 - verticale open beschieting, uitgevuld in veranda; en/of
 - verticale open beschieting met poortje; en/of
 - roestvast stalen gaasnet opgespannen in veranda, voorzien van klimgroen; en/of
 - vlakke stalen poort; en/of
 - veranda;
 - stalen pergola's; en/of
 - plat dak, voorzien van kruidendak; en/of

- plat dak, voorzien van kruidendak en boomstammen; en/of
- bomen,

een en ander zoals aangegeven op de twee (2) instandhoudingstekeningen, beiden bestaande uit één (1) blad,

##Variabel Eerste Akte: van welke beide tekeningen één (1) exemplaar tezamen op ## in depot is genomen door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers onder nummer: ##, **##Einde variabel Eerste Akte**

##Variabel volgende akten: welke zijn gehecht aan de Eerste Akte, **##Einde variabel volgende akten**

hierna (samen) te noemen: **de Instandhoudingstekening**, en voor zover deze zich na eerste afbouw van het Bouwplan op het Verkochte bevinden, in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen, zulks op straffe van boete van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van de andere Eigenaren gezamenlijk.

De voormelde boete wordt slechts opeisbaar na ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst. Indien een Eigenaar, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende veertien (14) dagen nalatig is en blijft in de nakoming van voormelde verplichting, kan een andere Eigenaar voormelde boete zonder rechterlijke tussenkomst opeisen, namens de andere Eigenaren gezamenlijk. Het recht tot het opeisen van voormelde boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan minimaal één (1) van de Eigenaren bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.

2. Koper is jegens netbeheerders van nutsvoorzieningen gezamenlijk, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht te gedogen, zonder daarvoor een vergoeding te kunnen eisen, dat:

leidingen en kabels met toebehoren ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen, zoals riolering, warmtenet-, water- en elektriciteitsvoorziening, drainage en voorzieningen voor radio- en televisiesignalen, telefonie en datacommunicatie, alsmede palen, lantaarnpalen, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden, verkeersborden, trafo's en regelstations - om niet - op, in, door, aan of boven het Verkochte en/of de daarop te realiseren opstallen worden aangebracht, onderhouden, vervangen, verwijderd en vernieuwd, op plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van gemeente Vught en/of de betreffende netbeheerders dit nodig zullen achten; Koper is verplicht al hetgeen aldus is aangebracht niet te verwijderen of te beschadigen, zulks op

straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van de betreffende netbeheerders.

Voorts is Koper verplicht om personeel van de betreffende netbeheerders toegang te verlenen voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.

3. De verschuldigdheid van een boete (als bedoeld in lid 1 en lid 2) laat onverlet de verplichting tot nakoming door Koper van het beding waaraan het boetebeding verbonden is en/of de vordering tot eventueel meer geleden schade door de betreffende Eigena(a)r(en) en/ of de netbeheerders die schade heeft/hebben geleden.
4. Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen welke kunnen worden gelezen als een dulden of niet-doen hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting zal overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.
Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.
5. Koper is jegens de Eigenaren gezamenlijk, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om het hiervoor in dit artikel lid 1, lid 3 en lid 4 en het in dit lid bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de Eigenaren gezamenlijk, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftigduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding. Het recht tot het opeisen van voormelde boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan minimaal één (1) van de Eigenaren bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.

Indien een rechthebbende van het Verkochte het Verkochte heeft overgedragen met inachtneming van dit artikel, dan is die rechthebbende

jegens de Eigenaren bevrijd van en gekweten voor de in dit artikel vermelde verplichtingen.

6. Koper is jegens de betreffende netbeheerders, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om het hiervoor in dit artikel lid 2, lid 3 en lid 4 en het in dit lid bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de betreffende netbeheerders, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftientigduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding. Het recht tot het opeisen van voormelde boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan minimaal één (1) van de betreffende netbeheerders bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.
- Indien een rechthebbende van het Verkochte het Verkochte heeft overgedragen met inachtneming van dit artikel, dan is die rechthebbende jegens de betreffende netbeheerders bevrijd van en gekweten voor de in dit artikel vermelde verplichtingen.

##variabel woningen De Moestuin (von-prijs <€748.361,00)##

Artikel 5. Zelfbewoningsverplichting en verbod doorverkoop

De publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Vught, gevestigd te Vught, met adres 5261 EV Vught, Leeuwensteinplein 5, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50653466, hierna te noemen: **de Gemeente** en Verkoper hebben op vijf oktober tweeduizend drieëntwintig (05-10-2023) een anterieure overeenkomst gesloten, hierna te noemen: **de Anterieure Overeenkomst**.

In de Anterieure Overeenkomst heeft de Gemeente Verkoper verplicht de navolgende bepalingen op te nemen, te vestigen dan wel overeen te komen: woordelijk luidende:

"Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

Artikel I

- a. *Koper is verplicht de op het verkochte te bouwen woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden door te verkopen.*
- b. *Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:*

1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek;
 2. executoriale verkoop door een hypothecaire schuldeiser als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek;
 3. schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught als bedoeld in lid d.
- c. Het bepaalde in lid a en lid b vervalt nadat koper of eventueel opvolgend koper binnen vijf (5) jaar na eerste (1^{ste}) bewoning, de desbetreffende woning gedurende in totaal vijf (5) jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper en eventuele opvolgend koper als bewoner van het desbetreffende adres in de basisregistratie personen is ingeschreven en daar ook daadwerkelijk woont.
- d. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
1. aanvaarding van een nieuwe baan door koper op meer dan honderd (100) kilometer afstand van de woning gelegen of gedwongen verhuizing in het kader van een bepaalde beroepsgroep;
 2. overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 3. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband van koper;
 4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt (een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders) door de gezondheid van koper, diens echtgeno(o)t(e), partner of van een van zijn gezinsleden;
 5. verhuizing die noodzakelijk is in verband met de gewijzigde gezinssamenstelling ten opzichte van de grootte van de woning.
- e. Het college van burgemeester en wethouders kan aan de op grond van lid d van dit artikel verleende ontheffing nadere voorwaarden verbinden. Bedoelde voorwaarden mogen slechts dienen ter waarborging van de bij deze regeling beschermde belangen, te weten het voorkomen van speculatie op de woningmarkt.

Artikel II

- a. Bij het niet nakomen van de verplichting tot zelfbewoning en het verbod van doorverkoop wordt een boete opgelegd van maximaal éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00).

Tot en met één (1) jaar na start bewoning (inschrijving BRP) is koper aan de gemeente vergoeding beschuldigd van honderd procent (100%) van het

boetebedrag (éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00));

Gedurende het tweede (2^{de}) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van tachtig procent (80%) van het boetebedrag (tachtigduizend euro (€ 80.000,00));

Gedurende het derde (3^{de}) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van zestig procent (60%) van het boetebedrag (zestigduizend euro (€ 60.000,00));

Gedurende het vierde (4^{de}) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van veertig procent (40%) van het boetebedrag (veertigduizend euro (€ 40.000,00));

Gedurende het vijfde (5^{de}) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van twintig procent (20%) van het boetebedrag (twintigduizend euro (€ 20.000,00)).

- b. *Het bepaalde in deze regeling kwalificeert als derdenbeding ten gunste van de gemeente Vught."*

##einde variabel woningen De Moestuin (von-prijs <€748.361,00)##

Artikel 5##6. Aanvaarding door Koper

Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan Koper opgelegd. Koper aanvaardt deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij uitdrukkelijk. Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

E. OVERIG

Artikel 1. Woningborg-garantie

Het Verkochte maakt deel uit van een door Woningborg N.V. geregistreerd project. Door voormelde rechtspersoon is aan Koper een waarborgcertificaat uitgereikt. De rechtsopvolger van Koper kan met inachtneming van de toepasselijke Garantie- en Waarborgregeling binnen de garantietermijn de rechten uit voormeld certificaat uitoefenen.

Artikel 2. Omzetbelasting (en vrijstelling) overdrachtsbelasting

1. Verkoper is ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder 1° juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de levering van het Verkochte van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd.

2. Verkoper garandeert dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Koper doet hierbij een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat ter zake de verkrijging van het Verkochte geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Artikel 3. Volmacht

De volmacht van Verkoper blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan

##Variabel Eerste Akte: deze akte van levering.**##Einde variabel Eerste akte**

##Variabel volgende akten: de Eerste Akte.**##Einde variabel volgende akten**

Artikel 4. Woonplaatskeuze

Voor zover voormeld adres van Koper is gelegen buiten Nederland kiest Koper voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van Westvaer te Utrecht.

Artikel 5. Rectificatievolmacht

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

Artikel 6. Openbare registers

De inschrijving in de openbare registers voor registergoederen van een afschrift van de onderhavige akte doet de overdracht van het Verkochte plaatsvinden, waarna het Verkochte bij het kadaster op naam wordt gesteld van Koper.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparanten en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen.

De comparanten verklaren van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaren de comparanten uitdrukkelijk in te

stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door ieder van de comparanten en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te ##, op de datum aan het begin van deze akte vermeld, om