



CONCEPT d.d. 10-12-2024

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

't Veld te Geffen – fase 1b

bnrs 111 t/m 113

[uitgaande van: tijdelijke aanbiedingsplicht zoals bedoeld in Artikel 9.1 lid 2 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen
niet van toepassing]

[28-11-2024 model aangepast nav nieuw model OpMaat]

kenmerk 113187KNi

Heden, *[datum], verschenen voor mij, mr. *, notaris te Oss*Bernheze:

1. naam kantoormedewerkster

te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Bouwbedrijf van Schijndel B.V.**, gevestigd te Geffen, kantoorhoudende te 5386 KM Geffen, Bredeweg 13, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50377264,

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

2. *[gegevens koper(s)]

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 danwel anderszins aan de Erfpachter ter hand gesteld (**bijlage aan afschrift**).

Daarnaast heeft de Erfpachter met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Bouwbedrijf Van Schijndel B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Geffen, Bredeweg 13, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 16088316, 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.



CONCEPT d.d. 10-12-2024

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 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.



CONCEPT d.d. 10-12-2024

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 Erfverpachter 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 overleg met de Gemeente Oss woningbouwplannen ontwikkeld in het plangebied 't veld te Geffen, waarvan planfase 1a onderdeel uitmaakt.
2. Planfase 1a, waartoe het Registergoed behoort, omvat (onder meer) de ontwikkeling van veertig (40) 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, toekomstig adres * Geffen, [adres], kadastraal bekend gemeente



CONCEPT d.d. 10-12-2024

Geffen, sectie D, nummer *, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van ongeveer * vierkante meter (* m²).

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 inschrijfbare 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 is door de Erfverpachter verkregen door de inschrijving in de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op * in Register Hypotheken 4, deel * nummer *, van een afschrift van een akte van koop en levering, op * voor *, notaris, gevestigd in de gemeente * verleden. In die akte is kwijting verleend voor de betaling van de koopsom en werd geconstateerd dat geen van de betreffende partijen zich ter zake van die koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde zal beroepen.

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 onverbrekelijk 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



CONCEPT d.d. 10-12-2024

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/rente-verlies

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, Heesch en Geffen:

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

*opnemen als er al een deel van de aanneemsom is verschuldigd

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

*opnemen als er rente verschuldigd is

- de (eventuele) vergoeding als bedoeld onder in artikel 2.2 van de koopovereenkomst 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 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.

*opnemen als er al een deel van de aanneemsom is verschuldigd

Uitbetaling van het gedeelte van de aanneemsom zal met instemming van de Erfpachter gelijktijdig met de uitbetaling van de afkoopsom plaatsvinden.

*einde keuze

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**).



CONCEPT d.d. 10-12-2024

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 onverbrekkelijk 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.

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. 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 (* %).



CONCEPT d.d. 10-12-2024

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 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 behulp van de volgende formule berekend:

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

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

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

- 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:

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

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

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

- 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:

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

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

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

5. 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:

K: de Koperskorting;

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 aanbieding 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;

V: de verkoopopbrengst van het Registergoed;

X: het percentage waarvoor de Erfpachter deelt in de waardeontwikkeling van het



CONCEPT d.d. 10-12-2024

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 *;
- Y% bedraagt: * procent (* %).

Beperkingen 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



CONCEPT d.d. 10-12-2024

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 (3) 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 erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan met betrekking tot het Registergoed. Aan de Erfverpachter zijn geen bestaande erfdienstbaarheden 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.



CONCEPT d.d. 10-12-2024

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 van heden of met ingang van de datum van eventuele eerdere ingebruikneming.

Risico

Vanaf de feitelijke levering (aflevering) is het Registergoed voor risico van de Erfpachter, onverminderd de verplichtingen van de Vennootschap uit hoofde van de aannemingsovereenkomst.

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 bestendiging bestaande toestand

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 105 tot en met 116, kadastraal bekend gemeente Geffen, sectie D nummers *, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats. 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:



CONCEPT d.d. 10-12-2024

- 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 (Bouwbesluit). 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 erfdienstbaarheid tot afvoer van water (over en weer) overeenkomstig de aan te brengen (mol)goten en leidingen, mede inhoudende de verplichting van de dienende erven, het overlopende water van de op de heersende erven gestichte opstallen te ontvangen, waaronder met name ook valt de afvoer van overtollig hemelwater, gootwater, grondwater (drainage) of fecaliën door riolering en/of via een gemeenschappelijk drainage systeem naar het openbare, riolering en/of drainage systeem.

Ten aanzien van de door het bouwbedrijf geboden opties meerwerk, wordt deze schriftelijke toestemming tot inbaking geacht gegeven te zijn, bij het ondertekenen van de betreffende aannemingsovereenkomst.

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

Bovenstaande erfdienstbaarheden 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 106 tot en met 115 een brandgang (achterom) aangelegd zal worden, waarmee vanaf de openbare weg, de achtertuinten van de bedoelde woningen te bereiken zullen zijn.

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve van de bouwkavels met nummers 106 tot en met 115, kadastraal bekend gemeente Geffen sectie D nummers * en ten laste van de bouwkavels met nummers 107 tot en met 104, kadastraal

CONCEPT d.d. 10-12-2024

bekend gemeente Geffen sectie D nummers * alles voor zover niet al eerder overgedragen.
De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

Gevestigd en aanvaard is de erfdienstbaarheid 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 erfdienstbaarheid 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 klike'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 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 verlichting aangebracht zal worden langs gemelde brandgang (bijvoorbeeld op een berging), 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:

let op: onderstaande voorwaarden moeten nog worden beoordeeld door de gemeente Oss en kunnen derhalve nog wijzigen

[begin citaat]

“Algemene verkoopvoorwaarden woningbouw gemeente Oss 2014

Op deze overeenkomst van verkoop en koop en levering zijn van toepassing de Algemene verkoopvoorwaarden woningbouw gemeente Oss 2014 (verder te noemen: 'de algemene verkoopvoorwaarden'), behoudens voor zover daarvan in deze akte wordt afgeweken.

Een kopie daarvan is aan deze akte gehecht. Koper verklaart deze algemene verkoopvoorwaarden ontvangen te hebben en de toepasselijkheid daarvan te aanvaarden.

Uitdrukkelijk van toepassing verklaarde artikelen

Van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde algemene verkoopvoorwaarden zijn de artikelen 18 (Bouwrijpe staat), 19 (Bouwplicht en recht van terugkoop), 20 (Betaling bij aanpassing bouwplan), 22 (Aanleg parkeerplaats) – in samenhang met artikel 12 van de “Bouwclaimovereenkomst”, 24 (achterpaden), 25 (Erfafscheiding), 26 (Gedoogplicht voorzieningen openbaar nut), 27 (Nutsvoorzieningen), 28 (Kettingbeding), 29 (Kwalitatieve verplichting) en 30 (Geschillenregeling) uitdrukkelijk van toepassing op de onderhavige verkoop en koop.



CONCEPT d.d. 10-12-2024

Uitdrukkelijk niet van toepassing verklaarde artikelen

*Van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde algemene verkoopvoorwaarden is *artikel 4 sub c, artikel 5, artikel 8 en artikel 10 niet van toepassing op de onderhavige verkoop en koop.*

1. Afvoer hemelwater - kwalitatieve verplichting

- a. *Koper verklaart bekend te zijn met de geldende voorschriften met betrekking tot de verwerking van het op het Verkochte vallend hemelwater, zoals die voorschriften onder meer vastliggen in het Bouwbesluit, de Bouwverordening en het gemeentelijk programma "Water- en Rioleringsprogramma Oss 2023-2029" (WRP 2023-2029). Het WRP 2023-2029 geeft uitgangspunten en regels ten aanzien van zowel de aanleg van de openbare werken, de woningbouw en het gebruik en beheer van het gebied door bewoners en beheerders. De koper heeft recht op inzage van het WRP 2023-2029.*
- b. *Koper verplicht zich aan de in het vorige lid bedoelde voorschriften te conformeren en met de realisering van zijn bouwplan de uit die voorschriften voortvloeiende voorzieningen te zullen aanbrengen en in goed functionerende staat te houden.*
- c. *Koper verplicht zich om na het aanbrengen van de in het vorige lid bedoelde voorzieningen zich te zullen onthouden van al datgene dat de aanwezigheid en het goed functioneren van die voorzieningen zou opheffen, belemmeren of in gevaar brengen.*

Verkoper en koper verklaren te zijn overeengekomen dat het bepaalde in dit onderdeel 1.c geldt als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten laste van koper en diens rechtsopvolger(s), alsmede degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.

2. Bouwplicht / recht van terugkoop

- a. *De koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen overeenkomstig een door koper voorgelegd en door de Gemeente goedgekeurd bouwplan.*
- b. *Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat kunnen burgemeester en wethouders deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper verlengen.*
- c. *Zolang niet is voldaan aan de in lid b vermelde verplichting mag koper de onroerende zaak niet zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.*
- d. *Het bepaalde in lid c van dit artikel is niet van toepassing in geval van:*
 - *overlijden van koper, tevens zijnde eindgebruiker, of één van zijn gezinsleden;*
 - *het bepaalde in artikel 23 sub a van de algemene verkoopvoorwaarden;*
 - *verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;*
 - *executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.*
- e. *Indien de koper niet voldoet aan de verplichting gesteld in lid b van dit artikel, is de koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter grootte van tien procent (10%) van de koopsom. Daarnaast is koper verplicht om, indien de Gemeente dat vordert, mee te werken aan ontbinding van de koopovereenkomst en de wederoverdracht van de onroerende zaak aan de Gemeente tegen de oorspronkelijke koopprijs, verminderd met vijftientig procent (25%) van de koopprijs als schadevergoeding. De kosten van de wederoverdracht zijn in dat geval voor rekening van koper, zodat de Gemeente vrij op naam krijgt terug geleverd.*

3. Erfafscheiding - kwalitatieve verplichting - kettingbeding

- a. *De koper is verplicht de onroerende zaak voor zijn rekening af te scheiden en afgescheiden te houden van de openbare ruimte met een deugdelijke, niet ontsierende afscheiding en doet afstand van de bevoegdheid bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de Gemeente niet verplicht is bij te dragen in de kosten van afpalingstekens/ erfafscheidingen of deze op te richten.*
- b. *Verkoper en koper verklaren te zijn overeengekomen dat het bepaalde in dit onderdeel 3 geldt als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten laste van*



CONCEPT d.d. 10-12-2024

koper en diens rechtsopvolger(s), alsmede degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.

- c. *Voor het geval het bepaalde sub a niet als kwalitatieve verplichting kan gelden is koper verplicht en verbindt hij zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde sub a bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen om de desbetreffende artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00), ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*
- d. *Op gelijke wijze als in lid c van dit artikel bepaald, verbindt de koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding dat de nieuwe eigenaar of de zakelijk gerechtigde het bepaalde in dit artikel waaronder begrepen de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.*
- e. *De boete in lid c wordt jaarlijks aangepast aan de hand van het geldende consumentenprijsindexcijfer zoals die wordt bekend gemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek, doch zal nimmer minder bedragen dan het in lid a genoemde totaalbedrag. Voor de herziening zullen de tot de datum van herziening geldende bedragen worden vermenigvuldigd met een factor, welke wordt verkregen door het bovengenoemde prijsindexcijfer van de maand januari te delen door het prijsindexcijfer van de maand januari van een jaar daarvoor en deze factor af te ronden op drie decimalen.*

4. Gedoogplicht voorzieningen openbaar nut - kwalitatieve verplichting

- a. *Koper is verplicht te gedogen, dat op, in, aan of boven de onroerende zaak voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De Gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding terzake van het gedogen.*
- b. *Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen zal door de Gemeente plaatsvinden na overleg met koper. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.*
- c. *De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten, die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van dit artikel, die burgemeester en wethouders dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.*
- d. *Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van koper dient te blijven zal door de Gemeente, naar keuze van koper, op kosten van de Gemeente worden hersteld of aan de koper worden vergoed.*
- e. *De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.*
- f. *Artikel 29 van de algemene verkoopvoorwaarden is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kwalitatieve verplichting zal gelden in iedere opvolgende overeenkomst.*
- g. *Indien de in lid a bedoelde voorzieningen ten tijde van de notariële akte reeds in de onroerende zaak aanwezig zijn of op dat moment bekend is waar de voorzieningen zullen worden aangebracht, zal op de bij de koopovereenkomst behorende tekening worden aangegeven waar die voorzieningen zich bevinden of zullen worden aangebracht.*
- h. *Op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak waar de in lid a bedoelde voorzieningen zich bevinden of zullen worden aangebracht mogen geen bouwwerken worden opgericht, mag geen gesloten wegdek worden aangebracht, mogen geen ontgrondingen worden verricht en mogen geen bomen of diepwortelende struiken worden geplant.*

Verkoper en koper verklaren te zijn overeengekomen dat het bepaalde in dit onderdeel 4 geldt als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten laste van koper en diens rechtsopvolger(s), alsmede degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.



CONCEPT d.d. 10-12-2024

5. **Nutsvoorzieningen - kwalitatieve verplichting**

- a. *De nutsvoorzieningen worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Koper dient hiertoe zelf tijdig contact op te nemen met de diverse nutsbedrijven. Alle aansluitkosten komen voor rekening van koper.*
- b. *Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van nodige erfdienstbaarheden en/of opstalrechten indien de Gemeente en/of nutsbedrijven (opstaller) dat verzoeken. De opstaller behoudt zich het recht voor om de nutsvoorzieningen te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.*
- c. *Bij deze erfdienstbaarheden en/of opstalrechten wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek mag worden aangebracht, ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken mogen worden geplant.*

Verkoper en koper verklaren te zijn overeengekomen dat het bepaalde in dit onderdeel 5 geldt als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten laste van koper en diens rechtsopvolger(s), alsmede degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.

6. **Parkeerplaatsen - kwalitatieve verplichting**

Het aantal van de op grond van het bepaalde in lid a van artikel 22 van de algemene verkoopvoorwaarden op de onroerende zaak aan te leggen parkeerplaatsen is bepaald op:

- *één (1) voor de bouwnummers 72, 93 tot en met 99 en (huurwoningen) 117 tot en met 121 (toekomstige adressen *, kadastraal bekend gemeente Geffen, sectie D nummers *), en*
- *twee (2), voor de bouwnummers 70, 71, 79, 80, 92 (toekomstige adressen *, kadastraal bekend gemeente Geffen, sectie D nummers *),*

In verband daarmee geldt voor het gekochte:

- a. *De koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de te stichten bebouwing, voor zijn rekening op de onroerende zaak van de openbare weg af met een motorvoertuig toegankelijke verharde open parkeerplaats(en) voor motorvoertuigen aan te leggen, in stand te houden en als zodanig te gebruiken, zulks overeenkomstig het in de koopovereenkomst aangegeven aantal en soort.*
- b. *De koper verbindt zich de aangelegde parkeerplaats(en) niet te verwijderen noch de parkeerplaatsen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders anders dan als parkeerplaats te zullen gebruiken.*
- c. *Bij niet-nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in de leden a en b van dit artikel is de koper na ingebrekestelling door Burgemeester en Wethouders en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente een boete verschuldigd van een honderd euro (€ 100,00) voor elke dag dat de koper in gebreke is.*

Verkoper en koper verklaren te zijn overeengekomen dat het bepaalde in dit onderdeel 6 geldt als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten laste van koper en diens rechtsopvolger(s), alsmede degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het gekochte zullen verkrijgen.

7. **Betaling bij aanpassing bouwplan**

- a. *Indien de koper (casu quo zijn rechtsopvolger(s)) binnen tien (10) jaar nadat de overdracht van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden, het bouwplan wenst te wijzigen, is de koper (casu quo zijn rechtsopvolger(s)) verplicht tot voldoening van het bedrag in lid b of c.*
- b. *Bij een groter aantal wooneenheden wordt het bedrag berekend op basis van het aantal meer te realiseren wooneenheden tegen de alsdan door de raad vastgestelde grondprijzen voor soortgelijke functies casu quo bestemmingen.*
- c. *Voor omzetting huurwoningen in koopwoningen is het bedrag dat moet worden bijbetaald het verschil tussen de toekomstige verkoopprijs van de grond en de verkoopprijs in de koopovereenkomst gekoppeld aan de CBS-index. Indien dit een negatief saldo betreft, keert de gemeente geen geld uit.*
- d. *Het bedrag dient aan de gemeente te worden voldaan binnen dertig (30) dagen na dagtekening van de voor de uitbreiding verleende omgevingsvergunning.*
- e. *Artikel 28 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kettingbeding dient worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.*



CONCEPT d.d. 10-12-2024

8. **Boetebepaling - kwalitatieve verplichting**

- a. *Bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en/of het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de koper binnen de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom, tenzij in een ander artikel een afzonderlijke boete is gesteld. De afzonderlijke boetebepaling is dan van toepassing.*
- b. *Naast het gestelde in lid a van dit artikel behoudt de Gemeente het recht om schadevergoeding te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden voortvloeiende verplichting, in rechte nakoming te vorderen.*
- c. *Naast de bedoelde boete in lid a van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze extra dag boete zal ten hoogste drie promille van de koopsom bedragen.*
- d. *Artikel 29 van de algemene verkoopvoorwaarden is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kettingbeding dient worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.*

Verkoper en koper verklaren te zijn overeengekomen dat het bepaalde in dit onderdeel 8 geldt als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten laste van koper en diens rechtsopvolger(s), alsmede degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.

[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.

Verplichting zelfbewoning en verbod 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 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 Erfpacht- en KoopStartbepalingen, herleeft de zelfbewoningsplicht van de gemeente Oss, zoals gevestigd bij de akte ***. De betreffende bepaling luidt als volgt:

[begin citaat]

9. Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop – kwalitatieve verplichting - kettingbeding

- a. *De koper verplicht zich de op de grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en dat koper derhalve de woning met de daartoe behorende grond niet aan derden mag verhuren, met uitzondering van verhuur aan een eerstegraads familielid, zoals partner en kinderen, een en ander behoudens het vermeldde in de hierna volgende leden.*



CONCEPT d.d. 10-12-2024

- b. *Burgemeester en wethouders kunnen na schriftelijk verzoek van koper ontheffing verlenen van het bepaalde in sub a, indien zich bijzondere omstandigheden voordoen die dit rechtvaardigen. Aan de ontheffing kunnen door burgemeesters en wethouders nadere voorwaarden worden verbonden.*
- c. *Koper is bij overtreding van de in sub a genoemde verplichting aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) en vijf honderd euro (€ 500,00) per dag voor elke dag of een gedeelte hiervan dat de tekortkoming in de nakoming voortduurt, met een maximum van vijftig duizend euro (€ 50.000,00)*.*
- d. *Het bepaalde in dit artikel dient door koper en diens rechtsopvolger(s) bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte (waarbij onder 'vervreemding' mede is begrepen het vestigen van beperkte rechten anders dan hypotheek) aan iedere rechtsopvolger te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente Oss te worden bedongen en aangenomen op dezelfde wijze als de onderhavige koper aan deze bepaling is gebonden.*
- e. *Bij gebreke van nakoming van de in lid d genoemde verplichting verbeurt de nalatige partij, zonder enige ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst, ten behoeve van de gemeente een dadelijk opeisbare boete van *vijftig duizend euro (€ 50.000,00). De boete dient te worden betaald binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van het college van burgemeester en wethouders. De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de gemeente op nakoming van de overeenkomst en/of het vorderen van een aanvullende schadevergoeding. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van koper.*
Verkoper en koper verklaren te zijn overeengekomen dat het bepaalde in dit onderdeel 9 geldt als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten laste van koper en diens rechtsopvolger(s), alsmede degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen."

[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



CONCEPT d.d. 10-12-2024

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 gewezen door Licentiegever, zulks onverminderd de verplichting tot vergoeding van verdere schade, rente en kosten.

**CONCEPT d.d. 10-12-2024****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 energieprestatie gebouwen.

WONINGBORG

Het Registergoed maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V. geregistreerd project en is ingeschreven onder planregistratienummer W-2024-*-E0*. Erfpachter heeft het Woningborg-certificaat ontvangen.

RECTIFICATIE

Erfpachter en Erfverpachter, voor zover deze niet verschenen is bij volmacht, verklaarden bij deze volmacht te geven aan ieder van de medewerkers van PPH Notarissen B.V., om voor en namens partijen te compareren bij een akte van rectificatie van deze akte, of voor zover het Erfpachter 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 de Erfverpachter blijkt uit voormelde akte van levering.

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