

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

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

AKTE VAN LEVERING
Akkerwinde III te Schaijk
bouwnummers 301, 302, 308, 312 en 323 t/m 327

kenmerk: 122112KN
 versie: 14-07-2025

Heden, *[datum], verschenen voor mij, mr. Kim Nibbelke, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Angela Petronella Johanna Maria van den Berg, notaris te Bernheze:

1. naam kantoormedewerkster
 te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, als schriftelijk gevolmachtigde van:
 - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V., gevestigd te Geffen, kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16038747;
 - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid PUYCK Ontwikkeling B.V., gevestigd te Geffen, kantoorhoudende te 5386 LE Geffen, Rijksweg 38H, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16064009,
 in hun hoedanigheid van enige vennoten in de vennootschap onder firma **VOF Akkerwinde**, gedomicilieerd te 5386 LE Geffen, Rijksweg 38H, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 92574890;
 hierna te noemen: "verkoper";
2. naam kantoormedewerkster
 te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, als schriftelijk gevolmachtigde van:
 de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.**, gevestigd te Geffen en kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16038747,
 hierna te noemen: "doorverkoper";
3. [gegevens koper(s)]

hierna ook genoemd: "koper";

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

1. Door verkoper is met doorverkoper op *[datum] een koopovereenkomst gesloten betreffende het hierna te vermelden registergoed, hierna te noemen: "Koopovereenkomst 1".

2. Vervolgens is door doorverkoper met koper op *[datum] een koopovereenkomst gesloten betreffende zijn rechten uit Koopovereenkomst 1 met verkoper met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed, hierna te noemen: "Koopovereenkomst 2".
3. Doorverkoper heeft vervolgens de rechten uit Koopovereenkomst 1 met verkoper ter voldoening aan Koopovereenkomst 2 aan koper geleverd, waarvan mededeling is gedaan aan verkoper. Bij deze akte wordt het hierna te vermelden registergoed door verkoper rechtstreeks aan koper geleverd.

LEVERING

Vervolgens levert verkoper, ter uitvoering van Koopovereenkomst 1 en Koopovereenkomst 2, hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt, *ieder voor de onverdeelde helft:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

een perceel grond, bestemd voor de bouw van een koopwoning in het plan "Akkerwinde III", ook bekend als kavel *, gelegen te *[postcode] Schaijk, *[adres], **kadastraal bekend** gemeente Schaijk, sectie C, nummer * groot * vierkante meter (* m²) *eventueel: waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend* hierna aangeduid met: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: € *.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Verkoper en koper zijn overeengekomen erfdienstbaarheden te vestigen zoals hierna omschreven. Ter uitvoering van de overeenkomst worden hierbij gevestigd ten behoeve van de percelen, kadastraal bekend gemeente Schaijk, sectie C, nummers * tot en met *, en ten laste van de percelen, kadastraal bekend gemeente Schaijk, sectie C, nummers * tot en met * de navolgende erfdienstbaarheden: voor de inhoud wordt verwezen naar het hierna onder VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN vermeldde.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

KOOPPRIJS VOOR DE BOUWKAVEL EN BETALING

Koopprijs

Voormelde koopprijs (welke koopprijs geldt als kavelprijs) betreft een bedrag inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting en is door koper verschuldigd aan doorverkoper.

***Opeisbaar deel aanneemsom *en meerwerk**

Datzelfde geldt voor de per vandaag vervallen termijnen van de aanneemsom *en *vijfentwintig procent aanbetalings op het meerwerk.

***Vergoeding**

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

***einde keuze**

Betaling

Dit (totale) bedrag is door koper betaald op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.

***Uit de door koper betaalde koopprijs wordt mede de door doorverkoper aan verkoper verschuldigde koopprijs betaald.**

Doorbetalings aan of ten behoeve van verkoper en, indien en voor zover van toepassing, doorverkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

KWIJTING

Verkoper verleent doorverkoper kwijting voor de betaling van de tussen hen afgesproken koopprijs. Doorverkoper verleent koper kwijting voor de betaling van dat wat koper per vandaag is verschuldigd. Verder verlenen verkoper, doorverkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigde bedragen.

HOE DE VERKOPER EIGENAAR WERD

Het Verkochte werd verkregen door verkoper door levering op grond van koop. Deze levering blijkt uit een akte op * verleden voor *mr. K. Nibbelke, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. A.P.J.M. van den Berg, notaris te Bernheze. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in het Landelijk Openbaar Register te Apeldoorn op *, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel *, nummer *. Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs.

BOUWBEDRIJF/AANNEMINGSOVEREENKOMST

De koper heeft een aannemingsovereenkomst voor de bouw van de woning gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Van Wanrooij Bouwbedrijf B.V., gevestigd te Geffen en kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17226949, hierna te noemen: "bouwbedrijf".

OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

1. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen
 - a. Door de overdracht van het Verkochte krijgt koper eigendom die:
 - onvoorwaardelijk is;
 - niet is bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten;
 - niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek;
 - niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, alles tenzij in deze akte anders is vermeld.
 - b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is vandaag met betrekking tot het Verkochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.
 Verkoper en doorverkoper verklaren dat hen geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.
 Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.
 Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper en doorverkoper.
2. Over- of ondermaat

*Tussen verkoper en doorverkoper is afgesproken dat dat verschil tussen de werkelijke en de in de verkoopdocumentatie opgegeven maat of oppervlakte van het Verkochte geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake geeft.

Tussen doorverkoper en koper is afgesproken dat verschil tussen de werkelijke en de in de verkoopdocumentatie opgegeven maat of oppervlakte van het Verkochte geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake geeft indien en voor zover deze afwijking

vijf procent (5%) of minder bedraagt.

3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik

Als doorverkoper, bouwbedrijf en koper hun verplichtingen uit de koop- en aannemingsovereenkomst geheel zijn nagekomen dan wordt het verkochte afgeleverd aan koper, die het dan in eigen gebruik en genot aanvaardt.

Tijdens de (af)bouw is het verkochte voor rekening en risico van het bouwbedrijf. Het bouwbedrijf is verplicht de opstellen van het verkochte tot de oplevering bij een verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarden te verzekeren. Op de dag waarop het verkochte met toebehoren aan koper wordt afgeleverd, gaat het risico over op koper. Koper houdt zijn aanspraken uit de koopovereenkomst.

4. Vaste lasten

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het Verkochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van koper. Het door koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten heeft koper nog niet aan verkoper vergoed aangezien de zakelijke lasten en belastingen over het lopende jaar nog niet bekend zijn. Zodra de bedragen van de te verrekenen zakelijke lasten en belastingen over het lopende jaar bekend zijn, heeft verkoper het recht om op basis van deze werkelijke bedragen een vergoeding van koper te verlangen van het door koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten. De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door verkoper worden betaald.

5. Garanties van verkoper

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

6. Overdracht van rechten

Alle aanspraken die verkoper, doorverkoper casu quo het bouwbedrijf ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is de betreffende partij verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. De betreffende partij is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het verkochte bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze op naam van koper te laten stellen. Verkoper staat hiervoor in tegenover doorverkoper; doorverkoper staat hiervoor in tegenover koper.

7. Kadastraal tarief en kosten

Het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het Verkochte verbonden kosten (inclusief kosten kadastrale uitmeting) zijn voor rekening van doorverkoper.

De wegens de levering van het Verkochte verschuldigde omzetbelasting is voor rekening van koper en is bij gemelde koopprijs inbegrepen.

8. Ontbindende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt of tenietgegaan, dan wel doen partijen voor zoveel nodig hierbij afstand van de ontbindende voorwaarden. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor doorverkoper en koper vervallen.

9. Bedenktime

Het recht van koper om gedurende zeven dagen na de terhandstelling van de koopovereenkomst deze koop te ontbinden, is vervallen door verloop van deze termijn.

10. Bodemonderzoek/grondafvoer

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het Verkochte, is door de verkoper een onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een of meer rapporten waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat de grond niet in zodanige mate verontreinigd is dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieu- en/of bouwregelgeving aanleiding geeft tot sanering of het treffen van andere maatregelen, danwel in de weg staat aan de realisering van het gemelde voorgenomen gebruik van de grond.
Koper heeft recht op inzage van dit rapport.
Evenmin heeft de verkoper, gezien het voorafgaand gebruik van de grond, voorzover dat aan de verkoper bekend is, redenen om aan te nemen dat zich dergelijke stoffen in de grond zouden bevinden.
- b. In het geval van grondafvoer van het Verkochte na oplevering wijst de verkoper de koper er op dat de grond niet zonder eventuele beperkingen en/of de van overheidswege te verstrekken vergunning(en) afgevoerd mag worden. De aan een en ander eventueel verbonden kosten komen voor rekening van koper.
- c. *In artikel 20 van de Koopovereenkomst is ten aanzien van invasieve (exotische) plantensoorten het volgende opgenomen:
[begin citaat]
“Voor zover aan Verkoper bekend, zijn in het Verkochte geen invasieve (exotische) plantensoorten, waaronder de Japanse Duizendknoop, aanwezig. Echter, indien na de Levering toch blijkt dat dit wel het geval is, komt dat risico voor rekening van Koper.”
[einde citaat]

11. *Uitsluiting ontbindingsactie

Verkoper en koper doen afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding van de koopovereenkomst en deze levering in te roepen.

VESTIGING BOUWERFDIENSTBAARHEDEN

De hiervoor in deze akte gevestigde erfdienstbaarheden worden als volgt omschreven:

erfdienstbaarheden bestendiging bestaande toestand

***opnemen bij bn 301 en 302**

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummers 301 en 302, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 308 t/m 312**

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummers 308 tot en met 312, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 323 t/m 327**

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummers 323 tot en met 327, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***weer bij allemaal**

Gevestigd en aanvaard zijn al zodanige erfdienstbaarheden die wenselijk of noodzakelijk zijn in verband met de ligging van de op het verkochte te bouwen woning ten opzichte van naburige erven ook voor zover zij niet behoren tot deze bouwfase, alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen,

glasvezel, kabels, rioleringen, buizen, drainage en dergelijke, dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, telefoon, internet, radio- en televisie-ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater en hemelwater.

De erfdienstbaarheden hebben betrekking op de handhaving van de situatie, zoals die zal ontstaan na voltooiing van de daarop geprojecteerde bebouwing en waarin die percelen zich nu en dan zullen bevinden, waaronder uitdrukkelijk is begrepen het leggen, hebben, onderhouden en in stand houden van de genoemde voorzieningen, ook waar deze toestand in strijd mocht zijn met het burennrecht.

Meer in het bijzonder betreft het ten deze, voor zover het geen vrijstaande woning betreft:

- a. de erfdienstbaarheden van overbouw, licht en uitzicht, inhoudende de bevoegdheid om volgens de technische omschrijving en tekeningen funderingen, daken, boeiboorden, muren, erkers, balkons, zonnepanelen enzovoorts op of boven het dienende erf te hebben en deze te mogen onderhouden en/of vervangen en voorts ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat daarvoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt.
- b. de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat, bij de uitvoering van het bouwplan volgens meerwerkopties op de verkooptekeningen, het dienend erf gedeeltelijk overbouwd wordt, casu quo dat het gebouwde uitsteekt boven het dienend erf,
zodat bewerkstelligd wordt dat de eigenaar van het heersend erf de tijdens de bouw van de woning als meerwerk te realiseren uitbouw van de woning en/of de garage/berging, kan realiseren zodanig dat de binnenwanden van de hoofdbouw en de uitbouw geen verspringing te zien geven, hetgeen de eigenaar van het dienend erf aldus zal moeten dulden.
Indien de eigenaar van het dienend erf later zelf overgaat tot plaatsing van een uitbouw, heeft hij het recht de hiervoor bedoelde overbouwde buitenmuur te verwijderen en een, voor hem, nieuwe binnenmuur te plaatsen, welke alsdan ook geen verspringing te zien geeft met zijn hoofdbouw, een en ander uit te voeren volgens de daarvoor geldende wettelijke regels (Besluit bouwwerken leefomgeving). Tevens dient de dakbedekking op correcte wijze aangesloten te worden. Elke materiële schade, die de eigenaar van het heersend erf lijdt door deze verbouw, dient door de eigenaar van het dienend erf vergoed te worden.
 Andere zelf te realiseren uitbouwen dan hiervoor omschreven moeten worden gerealiseerd conform de regels van de wet.
- c. het verbod, om zonder schriftelijke toestemming van de betreffende buur, gaten te boren en/of in te baken in een aan het Verkochte grenzende muur, welke eigendom is van die buur.
- d. de 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.

BEPALINGEN TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE MAASHORST

***bij 1° akte vestigen, daarna citeren**

Ten aanzien van bijzondere bepalingen ten behoeve van de gemeente Maashorst wordt verwezen naar een akte van levering, op * verleden voor mr. *, notaris te Oss, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster in register Hypotheken 4 op * in deel * nummer *, waarin woordelijk is opgenomen:

[begin citaat]

“Gelet op hetgeen is bepaald in de op achttien juli tweeduizend drieëntwintig tussen de Gemeente en verkoper gesloten anterieure overeenkomst, en mede gelet op het van toepassing zijnde omgevingsplan dienen bepalingen opgelegd te worden omtrent een anti-speculatiebeding. Tevens dienen op basis van het beeldkwaliteitsplan, deel uitmakende van het omgevingsplan, de door of vanwege verkoper aangelegde hagen in stand gehouden te worden.

In verband hiermee komen de Gemeente en verkoper het volgende overeen:

Erfafscheiding

In het omgevingsplan, meer specifiek in het Beeldkwaliteitsplan, is het volgende opgenomen ten aanzien van de erfafscheiding:

[begin citaat]

“Een goede overgang tussen privé tuinen en openbaar gebied is van wezenlijk belang voor het gewenste beeld van een groene openbare ruimte. Hier wordt in ‘Akkerwinde fase 3’ dan ook veel aandacht aan besteed.

De overgang privé-openbaar in de voortuinen wordt middels groene hagen vormgegeven. Deze worden bij projectmatige projecten reeds bij uitvoering aangeplant.

De overgang privé-openbaar bij zijdelingse perceelsgrenzen en bij achtertuinen worden zo groen mogelijk uitgevoerd. Dat kan middels hagen geschieden of met (Hedera) begroeide rasterhekwerken of een doorlopende pergola in combinatie met een vulling van Hedera.

Een groene afscheiding leidt tot een aangenaam en groen beeld. Een volledig gesloten wand van alleen metselwerk muren wordt daarom niet toegestaan. Hetzelfde geldt voor houten schuttingen”.

[einde citaat]

Verkoper verklaart dat op de zij- en achtererfgrens erfgrans met het openbaar gebied een nader te bepalen hoge haag / gaashekwerk hoog circa 1,80 m1 in de kleur zwart geplaatst. Voor begroeiing tegen dit gaashekwerk zal een nader te bepalen soort Hedera worden geplant. De voortuin wordt omringt met een lage haag conform situatietekening. De koper is verplicht de hierboven genoemde erfafscheidingen te gedogen, te onderhouden en in stand te houden.

***opnemen bij bn 308 en 312; woningen onder de betaalbaarheidsgrens**

Zelfbewoningsplicht

1. *Koper of diens rechtsopvolger is verplicht de te stichten woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (eventueel met zijn partner en/of gezinsleden) te bewonen. Dit betekent dat de koper of diens rechtsopvolger de woning niet mag verkopen, verhuren dan wel anderszins in gebruik mag geven aan derden met inachtneming van en behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.*
2. *De zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van vijf (5) achtereenvolgende jaren. Als start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum van de eerste bewoning volgens de gemeentelijke Basisregistratie Personen (BRP).*
3. *Ingeval koper of diens rechtsopvolger overgaat tot verkoop en levering van de woning is koper of diens rechtsopvolger verplicht de zelfbewoningsplicht als bedoeld in lid 1 van dit artikel via een kettingbeding casu quo kwalitatieve verplichting door te leggen aan de opvolgend koper voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke vijf jaren. Het in dit lid bepaalde laat onverlet de verplichtingen als bedoeld in lid 1 van dit artikel.*
4. *Ingeval dit artikel door koper of diens rechtsopvolger niet wordt nageleefd, verbeurt koper een direct opeisbare boete aan de gemeente Maashorst van tien procent (10 %) van de koopsom van het verkochte.*
5. *Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maashorst kan – op verzoek van koper of diens rechtsopvolger – schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel indien en voor zover er sprake is van omstandigheden van koper of diens rechtsopvolger waardoor (volledige)*

instandhouding van dit artikel in redelijkheid naar het oordeel van het college niet geveerd kan worden (hardheidsclausule).

6. *Een ontheffing wordt in ieder geval verleend ingeval:*
 - a. *Verkoop op grond van machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek;*
 - b. *Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 burgerlijk Wetboek of in geval van andere executie door derden;*
7. *Het college kan een schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verstrekt in geval van:*
 - a. *Verandering van werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.*
 - b. *Overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner en/of gezinsleden;*
 - c. *Ontbinding van het huwelijk, geregistreerd partnerschap of notarieel geregistreerde samenlevingsverband van koper door echtscheiding of ontbinding dan wel beëindiging van een samenlevingsverband;*
 - d. *Verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door gezondheid van koper, partner en/of van een van zijn/haar gezinsleden.*

***einde keuze; hierna bij allemaal**

[einde citaat]

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan doorverkoper en doorverkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door doorverkoper respectievelijk koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper respectievelijk doorverkoper voor die derden aangenomen.

ENERGIELABEL

Verkoper, doorverkoper of het bouwbedrijf zal bij de oplevering van de (af) te bouwen woning aan koper een geldig energielabel verstrekken als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

WONINGBORG

Het Verkochte maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V. geregistreerd project en is ingeschreven onder planregistratienummer W-2025-E03976-E0*. Koper heeft het Woningborg-certificaat ontvangen.

VOLMACHT(EN)

***bij 1^e akte**

Van de volmachten blijkt:

- ten aanzien van Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. in gemelde hoedanigheden uit een notariële akte verleden op zeventien juni tweeduizend vierentwintig voor mr. A.G. Ekelmans, notaris te Oss. Van de in die volmacht vereiste nadere schriftelijke goedkeuring op de akte, blijkt uit een document dat is vastgehecht aan deze akte van levering (bijlage);
- ten aanzien van PUYCK Ontwikkeling B.V. in gemelde hoedanigheid uit een onderhandse volmacht, die is vastgehecht aan deze akte van levering (bijlage).

***bij volgende akten**

Van de volmachten blijkt:

- ten aanzien van Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. in gemelde hoedanigheden uit een notariële akte verleden op zeventien juni tweeduizend vierentwintig voor mr. A.G. Ekelmans, notaris te Oss. Van de in die volmacht vereiste nadere schriftelijke goedkeuring op de akte, blijkt uit een document dat is vastgehecht aan een akte van levering, op * verleden voor mr. *, notaris te Oss, en
- ten aanzien van PUYCK Ontwikkeling B.V. in gemelde hoedanigheid uit een onderhandse volmacht, die is vastgehecht aan voormelde akte van levering.

***einde keuze**

RECTIFICATIE

Verkoper, doorverkoper en koper, voor zover deze niet verschenen is bij volmacht, verklaarden bij deze volmacht te geven aan ieder van de medewerkers van PPH notarissen te Oss, Heesch en Geffen, om voor en namens partijen te compareren bij een akte van rectificatie van deze akte, of voor zover het koper betreft bij een akte van rectificatie van diens mede op heden op te maken hypotheekakte, indien zulks nuttig of nodig mocht blijken.

***DIGITALE GRENSAANWIJS**

Partijen verklaarden:

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

VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Verkoper verklaart dat hij ondernemer is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968. Het Verkochte is een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1 Wet op de omzetbelasting 1968. Er wordt daarom omzetbelasting geheven vanwege de levering van het Verkochte. Het Verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Partijen verklaren hierbij een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer.

FORUMKEUZE

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het Verkochte geheel of grotendeels is gelegen bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

GELDIGHEID AFSPRAKEN

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

BIJLAGEN

Dit zijn de bijlagen:

- * - Goedkeuring gebruik volmacht Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.;
- * - volmacht PUYCK Ontwikkeling B.V.;
- Koopovereenkomst 2, 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