

## NOTITIE JURIDISCHE STRUCTUUR

**Project:** Parckhart Soest

**Onderwerp:** Kopersnotitie Juridische Structuur

**Datum:** 01-07-2026

**Versie:** Definitief

---

### 1. Omschrijving project Parckhart

Aan de Dalweg in Soest wordt de gebiedsontwikkeling **Parckhart** gerealiseerd. De gebiedsontwikkeling bestaat uit zes woongebouwen. Deze kopersnotitie heeft betrekking op de woongebouwen B en C, met de daarbij bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen, bergingen, parkeerplaatsen, technische ruimten, verkeersruimten en buitenruimten.

Het project omvat:

- 79 koopappartementen:
  - 44 appartementen in gebouw B;
  - 35 appartementen in gebouw C;
- bij de appartementen behorende bergingen;
- 41 gebouwde parkeerplaatsen in stallingsgarage van woongebouw B;
- gemeenschappelijke voorzieningen, waaronder entrees, liften, trappenhuizen, gangen, technische ruimten en gemeenschappelijke verblijfsruimte.

De appartementen zijn juridisch ondergebracht in twee ondersplitsingen, gelegen binnen één hoofdsplitsing. De juridische structuur van het project wordt nader toegelicht in deze kopersnotitie.

---

### 2. Hoofdsplitsing en ondersplitsingen

De gebouwen B en C worden juridisch gesplitst door middel van een **hoofdsplitsing**. In de hoofdsplitsing wordt vastgelegd welke gedeelten en voorzieningen behoren tot de gemeenschappelijk onderdelen van het totale complex en welke gedeelten onderdeel uitmaken van de afzonderlijke ondersplitsingen.

Binnen de hoofdsplitsing worden twee ondersplitsingen gevormd:

- **Ondersplitsing A1 (Gebouw B)**, bestaande uit appartementsrechten met indexnummers 3 tot en met 46;
- **Ondersplitsing A2 (Gebouw C)**, bestaande uit appartementsrechten met indexnummers 47 tot en met 81.

In iedere ondersplitsing wordt in de splitsingsakte en op de splitsingstekening vastgelegd:

- welke gedeelten en voorzieningen gemeenschappelijk zijn;
- welke gedeelten tot de privé-appartementsrechten behoren;
- welke rechten en verplichtingen gelden voor de appartementseigenaren;

hoe de gemeenschappelijke kosten worden verdeeld.

Voor elk gebouw wordt daarnaast een afzonderlijke Vereniging van Eigenaars opgericht, terwijl voor de hoofdsplitsing eveneens een Vereniging van Eigenaars bestaat voor de gemeenschappelijke belangen van het totale complex

---

### **3. Splitsing in appartementsrechten**

Een appartementsrecht geeft de eigenaar:

- een aandeel in de gemeenschap van het gebouw en de daarbij behorende grond;
- het exclusieve gebruiksrecht van het privégedeelte behorend bij het appartement;
- het medegebruiksrecht van de gemeenschappelijke gedeelten en voorzieningen.

De appartementen zijn juridisch gesplitst in afzonderlijke appartementsrechten. De bij een appartement behorende berging maakt onderdeel uit van hetzelfde appartementsrecht. Voor 38 van de 44 appartementen binnen ondersplitsing A1 maakt tevens één of meer parkeerplaatsen onderdeel uit van hetzelfde appartementsrecht. Voor 6 appartementen beschikken uitsluitend over een woning met berging deze woningen kunnen hun auto parkeren in het openbaargebied. De exacte begrenzing van de privé- en gemeenschappelijke gedeelten is weergegeven op de splitsingstekeningen.

De appartementsrechten zijn voorzien van indexnummers. Deze indexnummers zijn uitsluitend bedoeld voor de juridische aanduiding binnen de splitsing en kunnen afwijken van de commerciële bouwnummers. Zowel het bouwnummer als het indexnummer worden vermeld in de koop- en leveringsdocumentatie.

---

### **4. Gemeenschappelijke gedeelten en voorzieningen**

Tot de gemeenschappelijke gedeelten en voorzieningen behoren onder meer: de hoofdconstructie van de gebouwen;

- gevels en daken;
- entrees;
- liften;

- trappenhuizen;
- gangen en overige verkeersruimten;
- berging gangen en overige gemeenschappelijke onderdelen van de bergingenclusters;
- technische ruimten en leidingkokers;
- installaties voor gemeenschappelijk gebruik;
- gemeenschappelijke verblijfsruimten;
- groendaken en overige gemeenschappelijke buitenruimten, voor zover als zodanig aangeduid op de splitsingstekeningen.
- voor ondersplitsing A1 tevens: de stallingsgarage en de daarbij behorende gemeenschappelijke voorzieningen, waaronder de rij- en loopbanen, verlichting, toegangssystemen en overige installaties.

---

## **5. Vereniging van Eigenaars**

Voor de hoofdsplitsing wordt een Vereniging van Eigenaars (hoofdvereniging) opgericht. Daarnaast worden voor de ondersplitsingen A1 en A2 afzonderlijke Verenigingen van Eigenaars opgericht. Iedere appartementseigenaar wordt van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars van de ondersplitsing waartoe zijn of haar appartementsrecht behoort. Via deze ondersplitsingsvereniging en zijn de appartementseigenaren tevens vertegenwoordigd in de hoofdvereniging.

De Verenigingen van Eigenaars zijn onder meer verantwoordelijk voor:

- beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en voorzieningen;
- het afsluiten en in stand houden van collectieve verzekeringen;
- de schoonmaak en het beheer van gemeenschappelijke ruimten;
- het onderhoud van gemeenschappelijke installaties;
- het opstellen van begrotingen en jaarrekeningen;
- het vormen en beheren van het reservefonds voor toekomstig onderhoud;
- het innen van de periodieke bijdragen van de appartementseigenaren.

Door de ontwikkelaar is **REBO Vastgoed Management** betrokken als beheerder van de Vereniging van Eigenaars. REBO zal gedurende de eerste twee jaar na oplevering het beheer van het complex verzorgen .

Gedurende het eerste beheerjaar zal REBO onder meer ondersteuning bieden bij:

- het organiseren van de eerste vergadering(en) van de VvE;
- het vormen van een bestuur bestaande uit leden van de VvE;
- het opstellen en vaststellen van de eerste begroting;
- het inrichten van de financiële administratie;
- het begeleiden van het afsluiten van de benodigde verzekeringen;
- het ondersteunen van de VvE bij de opstartfase van het beheer en onderhoud van het gebouw.

De kosten van dit eerste jaar VvE-beheer zijn inbegrepen in de vrij-op-naamprijs (VON-prijs) van de woning. De beheerkosten van het tweede jaar zal REBO opnemen in de meerjaren begroting en komen voor rekening van de VvE.

Voor afloop van het eerste beheerjaar zal REBO aan de betreffende Verenigingen van Eigenaars een voorstel uitbrengen voor de eventuele voortzetting van de beheerwerkzaamheden. Het staat de Verenigingen van Eigenaars volledig vrij om al dan niet gebruik te maken van deze dienstverlening. De beslissing hierover wordt genomen overeenkomstig de regels die gelden voor de betreffende vereniging.

---

## **6. Verdeling van kosten**

In de splitsingsakten zijn regels opgenomen voor de verdeling van de gemeenschappelijke kosten. Deze kosten worden verdeeld aan de hand van de in de splitsingsakten opgenomen breukdelen

De breukdelen zijn vastgelegd in de splitsingsakten en opgenomen in de definitieve splitsingsstukken.

De koppeling van bouwnummers, breukdelen en de indexnummers zijn aangehecht aan deze notitie.

De VvE-bijdrage wordt onder meer gebruikt voor:

- onderhoud van gemeenschappelijke gedeelten en voorzieningen;
- collectieve verzekeringen;
- schoonmaak van gemeenschappelijke ruimten;

- energieverbruik van gemeenschappelijke installaties;
- beheer- en administratiekosten;
- reserveringen voor toekomstig onderhoud via het reservefonds.

De meerjarenbegroting zal door REBO worden opgesteld en ter besluitvorming aan de VvE worden voorgelegd. Op basis van de definitieve begroting zal ook de definitieve VvE bijdrage per appartement berekend worden op basis van breukdelen. Voor vergelijkbare projecten zal de VvE bijdrage ongeveer uitkomen op een bandbreedte van € 2,30 - € 2,60 per m<sup>2</sup> GO woonoppervlak.

---

## 7. Duurzame energievoorziening

De appartementen worden gerealiseerd met de moderne duurzame installaties en technieken.

Voor gebiedsontwikkeling Parckhart wordt een **Warmte-Koude Opslaginstallatie (WKO)** gerealiseerd, die wordt geëxploiteerd door **Vaanster**.

De WKO-installatie wordt gerealiseerd in de **parkeergarage onder woongebouw F** en voorziet de verschillende woongebouwen binnen de gebiedsontwikkeling, waaronder de gebouwen B en C, van duurzame warmte en, indien van toepassing, koeling.

Kopers zijn verplicht de voor de levering van warmte en koude benodigde overeenkomsten met Vaanster aan te gaan. De voorwaarden waaronder warmte en koude worden geleverd zijn opgenomen in de afzonderlijke overeenkomsten met Vaanster en de projectdocumentatie.

De eigendom van de WKO-installatie berust gedurende de exploitatieperiode bij Vaanster of een aan Vaanster gelieerde exploitatiemaatschappij. Ten behoeve hiervan zal een recht van opstal worden gevestigd, waardoor de eigendom van de installatie juridisch wordt gescheiden van de eigendom van de gebouwen en de ondergrond.

De voorwaarden betreffende aanleg, exploitatie, instandhouding, het onderhoud en de eventuele vervanging van de WKO-installatie worden vastgelegd in de betreffende notariële akte en de overeenkomsten met Vaanster.

---

## 8. Overige bijzonderheden van Parckhart

Voor een aantal woningen binnen het project gelden op grond van afspraken met de gemeente Soest bijzondere voorwaarden. Afhankelijk van de categorie woning kunnen onder meer een zelfbewoningsplicht, een verbod op verhuur, instandhoudingsverplichtingen en/of beperkingen ten aanzien van vervreemding (doorverkoop) van toepassing zijn. Deze voorwaarden zijn

bedoeld om bepaalde woningcategorieën duurzaam beschikbaar te houden voor de daarvoor bestemde doelgroepen.

De toepasselijkheid en inhoud van deze voorwaarden verschillen per woningcategorie. De voor uw woning geldende voorwaarden worden opgenomen in de koopovereenkomst en/of de akte van levering en zijn bindend voor de eigenaar en eventuele rechtsopvolgers.

---

## **9. Opstalrechten, warmtevoorziening, nutsvoorzieningen en omliggende gronden**

Ten behoeve van de duurzame energievoorziening van Parckhart wordt een Warmte-Koude Opslaginstallatie (WKO-installatie) gerealiseerd en geëxploiteerd door Vaanster. De WKO-installatie voorziet de verschillende woongebouwen binnen de gebiedsontwikkeling, alsmede het gemeentehuis van de gemeente Soest, van duurzame warmte en, indien van toepassing, koeling.

De eigendom van de WKO-installatie berust gedurende de exploitatieperiode bij Vaanster of een aan haar gelieerde entiteit. Ten behoeve hiervan wordt een recht van opstal gevestigd, waardoor de eigendom van de installatie juridisch wordt gescheiden van de eigendom van de gebouwen en de ondergrond.

Voor het beheer van de duurzame energievoorziening wordt een gebiedsstichting opgericht: Stichting WKO Parckhart. Deze stichting heeft onder meer tot doel het beheer van het hoofdopstalrecht van de WKO-installatie, het aangaan en beheren van overeenkomsten met de exploitant van de WKO-installatie en het waarborgen van de continuïteit van de duurzame energievoorziening binnen het gebied.

Indien de exploitant haar werkzaamheden beëindigt of niet langer in staat is de WKO-installatie te exploiteren, zal de stichting een nieuwe exploitant contracteren. Indien op enig moment geen exploitant beschikbaar is, kan de stichting zelf zorgdragen voor het beheer, onderhoud en de exploitatie van de WKO-installatie.

De kosten van de stichting worden verdeeld tussen de aangesloten partijen. Het gemeentehuis van de gemeente Soest draagt één derde (1/3) van deze kosten. De woongebouwen binnen de gebiedsontwikkeling dragen gezamenlijk twee derde (2/3) van deze kosten. Dit aandeel wordt onderling verdeeld naar rato van het aantal aansluitingen per woongebouw op de WKO-installatie.

Indien de exploitant als gevolg van faillissement of andere bijzondere omstandigheden niet langer in staat is warmte en/of koude te leveren, voorzien de toepasselijke wet- en regelgeving in waarborgen die zijn gericht op de continuïteit van de warmtevoorziening. Uitgangspunt daarbij is dat aangesloten afnemers kunnen blijven beschikken over warmte en koude overeenkomstig de geldende wettelijke bepalingen.

---

## 10. Koopovereenkomst

De koper verkrijgt een appartementsrecht dat recht geeft op:

- het exclusieve gebruik van het privégedeelte van het appartement;
- het exclusief gebruik van een berging
- Indien van toepassing; exclusief gebruik van een parkeerplaats
- het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en voorzieningen;
- een aandeel in de gemeenschap van het gebouw en de ondergrond.

Gelijktijdig met de koopovereenkomst sluit de koper een aannemingsovereenkomst voor de realisatie van het appartement en de gemeenschappelijke onderdelen van het project.

De koopovereenkomst heeft betrekking op het appartementsrecht zoals omschreven in de splitsingsakte en weergegeven op de splitsingstekeningen. De aannemingsovereenkomst ziet op de bouw van het appartement en het gebouw.

De exacte omvang en samenstelling van het appartementsrecht, waaronder begrepen een eventuele parkeerplaats, blijken uit de splitsingsakte, de splitsingstekeningen en de koopdocumentatie.

---

## 11. Juridische documentatie

Voor de juridische uitwerking van het project zijn of worden onder meer opgesteld:

- de akte van hoofdsplitsing;
- de akten van ondersplitsing A1 en A2;
- de splitsingstekeningen;
- de reglementen van de Verenigingen van Eigenaars;
- de akte inzake de gebiedsstichting;
- de akte van vestiging van het opstalrecht ten behoeve van Vaanster;
- de modelakte van levering.
- De modelkoopovereenkomst
- De model aannemingsovereenkomst
- De model leveringsovereenkomst Vaanster

De conceptakten, concepttekeningen en overige conceptdocumentatie kunnen gedurende de verdere planuitwerking nog worden aangepast. Aan conceptstukken kunnen geen rechten worden ontleend.

De juridische situatie wordt uitsluitend bepaald door de definitieve notariële akten, de definitieve splitsingstekeningen, de gesloten overeenkomsten en de akten van levering zoals deze uiteindelijk worden verleden bij de notaris.

---

## **12. Slotbepaling**

Deze notitie is uitsluitend opgesteld ter informatie van kopers en belangstellenden van het project Parckhart te Soest. De inhoud vormt een samenvatting van de beoogde juridische structuur van het project.

In geval van afwijkingen tussen deze notitie en de definitieve notariële documentatie prevaleren steeds de definitieve notariële akten, overeenkomsten, reglementen, leveringsvoorwaarden, splitsingsakten en splitsingstekeningen.

Aan deze notitie kunnen geen rechten worden ontleend. De definitieve rechten en verplichtingen van kopers worden uitsluitend bepaald door de ondertekende overeenkomsten en de notariële akten die ten grondslag liggen aan het project Parckhart.

## **Bijlage**

- Koppeling bouwnummers, indexnummers en breukdelen

Bouw- nr's	Gebouw nummer cf akte	Gebouw naam	Indexnummer app	Breukdeel	Berging	Parkeer plek	Doelgroep
1	Gebouw 1	De Hoge Engh	3	76/4744	1		middeldure koop II
2	Gebouw 1	De Hoge Engh	4	107/4744	1	1	vrije sector koop
3	Gebouw 1	De Hoge Engh	5	107/4744	1	1	vrije sector koop
4	Gebouw 1	De Hoge Engh	6	76/4744	1		middeldure koop II
5	Gebouw 1	De Hoge Engh	7	91/4744	1	1	middeldure koop II
6	Gebouw 1	De Hoge Engh	8	91/4744	1	1	middeldure koop II
7	Gebouw 1	De Hoge Engh	9	76/4744	1		middeldure koop II
8	Gebouw 1	De Hoge Engh	10	107/4744	1	1	vrije sector koop
9	Gebouw 1	De Hoge Engh	11	107/4744	1	1	vrije sector koop
10	Gebouw 1	De Hoge Engh	12	76/4744	1		middeldure koop II
11	Gebouw 1	De Hoge Engh	13	91/4744	1	1	middeldure koop II
12	Gebouw 1	De Hoge Engh	14	91/4744	1	1	middeldure koop II
13	Gebouw 1	De Hoge Engh	15	76/4744	1		middeldure koop II
14	Gebouw 1	De Hoge Engh	16	107/4744	1	1	vrije sector koop
15	Gebouw 1	De Hoge Engh	17	107/4744	1	1	vrije sector koop
16	Gebouw 1	De Hoge Engh	18	76/4744	1		middeldure koop II
17	Gebouw 1	De Hoge Engh	19	91/4744	1	1	middeldure koop II
18	Gebouw 1	De Hoge Engh	20	91/4744	1	1	middeldure koop II
19	Gebouw 1	De Hoge Engh	21	86/4744	1	1	middeldure koop II
20	Gebouw 1	De Hoge Engh	22	107/4744	1	1	vrije sector koop
21	Gebouw 1	De Hoge Engh	23	107/4744	1	1	vrije sector koop
22	Gebouw 1	De Hoge Engh	24	86/4744	1	1	middeldure koop II
23	Gebouw 1	De Hoge Engh	25	91/4744	1	1	middeldure koop II
24	Gebouw 1	De Hoge Engh	26	91/4744	1	1	middeldure koop II
25	Gebouw 1	De Hoge Engh	27	86/4744	1	1	middeldure koop II
26	Gebouw 1	De Hoge Engh	28	107/4744	1	1	vrije sector koop
27	Gebouw 1	De Hoge Engh	29	107/4744	1	1	vrije sector koop
28	Gebouw 1	De Hoge Engh	30	86/4744	1	1	middeldure koop II
29	Gebouw 1	De Hoge Engh	31	91/4744	1	1	middeldure koop II
30	Gebouw 1	De Hoge Engh	32	138/4744	1	1	vrije sector koop
31	Gebouw 1	De Hoge Engh	33	121/4744	1	1	vrije sector koop
32	Gebouw 1	De Hoge Engh	34	121/4744	1	1	vrije sector koop
33	Gebouw 1	De Hoge Engh	35	138/4744	1	1	vrije sector koop
34	Gebouw 1	De Hoge Engh	36	138/4744	1	1	vrije sector koop
35	Gebouw 1	De Hoge Engh	37	121/4744	1	1	vrije sector koop
36	Gebouw 1	De Hoge Engh	38	121/4744	1	1	vrije sector koop
37	Gebouw 1	De Hoge Engh	39	138/4744	1	1	vrije sector koop
38	Gebouw 1	De Hoge Engh	40	129/4744	1	1	vrije sector koop
39	Gebouw 1	De Hoge Engh	41	113/4744	1	1	vrije sector koop
40	Gebouw 1	De Hoge Engh	42	112/4744	1	1	vrije sector koop
41	Gebouw 1	De Hoge Engh	43	129/4744	1	1	vrije sector koop
42	Gebouw 1	De Hoge Engh	44	165/4744	1	2	vrije sector koop
43	Gebouw 1	De Hoge Engh	45	165/4744	1	2	vrije sector koop
44	Gebouw 1	De Hoge Engh	46	206/4744	1	2	vrije sector koop
45	Gebouw 2	Brinckhorst	47	87/2045	1		vrije sector koop
46	Gebouw 2	Brinckhorst	48	63/2045	1		middeldure koop I
47	Gebouw 2	Brinckhorst	49	56/2045	1		sociale koop
48	Gebouw 2	Brinckhorst	50	57/2045	1		sociale koop
49	Gebouw 2	Brinckhorst	51	55/2045	1		sociale koop
50	Gebouw 2	Brinckhorst	52	57/2045	1		sociale koop
51	Gebouw 2	Brinckhorst	53	63/2045	1		middeldure koop I
52	Gebouw 2	Brinckhorst	54	63/2045	1		middeldure koop I
53	Gebouw 2	Brinckhorst	55	56/2045	1		sociale koop
54	Gebouw 2	Brinckhorst	56	57/2045	1		sociale koop
55	Gebouw 2	Brinckhorst	57	55/2045	1		sociale koop
56	Gebouw 2	Brinckhorst	58	57/2045	1		sociale koop
57	Gebouw 2	Brinckhorst	59	56/2045	1		sociale koop
58	Gebouw 2	Brinckhorst	60	63/2045	1		middeldure koop I
59	Gebouw 2	Brinckhorst	61	63/2045	1		middeldure koop I
60	Gebouw 2	Brinckhorst	62	63/2045	1		sociale koop
61	Gebouw 2	Brinckhorst	63	57/2045	1		sociale koop
62	Gebouw 2	Brinckhorst	64	55/2045	1		sociale koop
63	Gebouw 2	Brinckhorst	65	57/2045	1		sociale koop
64	Gebouw 2	Brinckhorst	66	56/2045	1		sociale koop
65	Gebouw 2	Brinckhorst	67	63/2045	1		middeldure koop I
66	Gebouw 2	Brinckhorst	68	63/2045	1		middeldure koop I
67	Gebouw 2	Brinckhorst	69	56/2045	1		sociale koop
68	Gebouw 2	Brinckhorst	70	57/2045	1		sociale koop
69	Gebouw 2	Brinckhorst	71	55/2045	1		sociale koop
70	Gebouw 2	Brinckhorst	72	57/2045	1		sociale koop
71	Gebouw 2	Brinckhorst	73	56/2045	1		sociale koop
72	Gebouw 2	Brinckhorst	74	56/2045	1		sociale koop
73	Gebouw 2	Brinckhorst	75	56/2045	1		sociale koop
74	Gebouw 2	Brinckhorst	76	57/2045	1		sociale koop
75	Gebouw 2	Brinckhorst	77	55/2045	1		sociale koop
76	Gebouw 2	Brinckhorst	78	57/2045	1		sociale koop
77	Gebouw 2	Brinckhorst	79	56/2045	1		sociale koop
78	Gebouw 2	Brinckhorst	80	51/2045	1		sociale koop
79	Gebouw 2	Brinckhorst	81	57/2045	1		sociale koop