

IWI/ERO/202605009.01

versie d.d. : 2 juli 2026

LEVERING

(Project Parckhart te Soest, ##Gebouw Brinckhorst##Gebouw De Hoge Engh##,
bouwnummer ##)

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

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

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

1. ##, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Den Bergh Ontwikkeling B.V.**,
statutair gevestigd te Zwolle, met adres 8011 XA Zwolle, Menno van
Coehoorsingel 16, ingeschreven in het handelsregister onder nummer
70051186, hierna te noemen: **Verkoper**, en
2. ##, hierna ##samen## te noemen: **Koper**.

Partijen verklaren:

A. CONSIDERANS

1. Verkoper is de rechthebbende van:
 - a. het perceel grond, gelegen aan/nabij de ##, kadastraal bekend **gemeente Soest, sectie ##, nummer ##**, ter grootte van ongeveer ##, aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige oppervlakte zijn toegekend, hierna te noemen: **het Perceel de Hoge Engh**;
 - b. het perceel grond, gelegen aan/nabij de ##, kadastraal bekend **gemeente Soest, sectie ##, nummer ##**, ter grootte van ongeveer ##, aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige oppervlakte zijn toegekend, hierna te noemen: **het Perceel Brinckhorst**, en
 - c. het zelfstandig zakelijk recht van opstal, voor onbepaalde tijd, als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek op het perceel grond gelegen aan/nabij ## te Soest, kadastraal bekend **gemeente Soest, sectie ##, nummer ##**, ter grootte van ongeveer ##, aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige oppervlakte zijn toegekend, hierna te noemen: **het Perceel Stallingsgarage**, om in, op en boven het Perceel Stallingsgarage een deel van de stallingsgarage ten behoeve van [Blok

B/C] in eigendom te hebben en te houden, hierna te noemen: **het RVO Stallingsgarage**,

hierna samen te noemen: **het Projectperceel**.

2. Verkoper heeft op het Projectperceel een bouwplan ontwikkeld onder meer bestaande uit de realisatie van:
 - a. een gebouw(deel) de Hoge Engh, bestaande uit onder meer:
 - I. vierenveertig (44) woningen, welke zich bevinden op de begane grond en de eerste (1^e) tot en met de negende (9^e) verdieping;
 - II. twee (2) in de kelder van het gebouw gelegen bergingenclusters, ieder omvattende tweeëntwintig (22) bergingen;
 - II. een in de kelder gelegen stallingsgarage onder meer omvattende eenenveertig (41) stallingsplaatsen, en
 - b. een gebouw(deel) Brinckhorst, bestaande uit onder meer:
 - I. vijfendertig (35) woningen, welke zich bevinden op de begane grond en de eerste (1^e) tot en met de vijfde (5^e) verdieping, en
 - II. een in de kelder gelegen bergingencluster, omvattende vijfendertig (35) bergingen,

hierna (samen) te noemen: **het Bouwplan**.

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

hierna (samen) te noemen: **het Verkochte**.

4. Koper heeft in samenhang met de Koopovereenkomst een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**, gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Bouwonderneming Van Bekkum B.V., statutair gevestigd te Amersfoort, met adres 3815 KL Amersfoort, Wiekenweg 53, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 31038713, hierna te noemen: **de Aannemer**.

In de Aannemingsovereenkomst is vastgelegd dat de Koper de Aannemer opdracht heeft gegeven om namens Koper een woning ##en berging##en parkeerplaats## met bijbehoren te realiseren, welke opdracht de Aannemer heeft aanvaard.

5. Van de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst blijkt uit twee (2) onderhandse akten die berusten ten kantore van Westvaer B.V., hierna te noemen: **Westvaer**.
6. Partijen wensen door middel van deze akte uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst.

7. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor het Bouwplan is verleend en formele rechtskracht heeft verkregen.

B. INFORMATIE VERKOCHTE EN GRONDPERCEEL

Artikel 1. Voorafgaande verkrijging

Verkoper heeft het Projectperceel verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op ## in deel ## nummer ##, van een afschrift van de akte van levering en vestiging opstalrechten en erfdiensbaarheden op ## verleden voor ##, notaris te ##, hierna te noemen: **de Verrijgingsakte**.

Artikel 2. Splitsingen in appartementsrechten

##variabel Brinckhorst

1. Bij de akte van splitsing in appartementsrechten, op ## verleden voor mr. ##, notaris te ##, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op ## in deel ## nummer ##, is het Projectperceel en het daarop te realiseren gebouw gesplitst in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 en 5:107 Burgerlijk Wetboek, bij welke splitsing in appartementsrechten (onder meer) het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Soest, sectie ##, complexaanduiding ##-A, appartementsindex ##, hierna te noemen: **het Hoofdappartementsrecht**, is ontstaan. Voormelde akte van (hoofd)splitsing, hierna te noemen: **de Akte van Hoofdsplitsing**.
2. Bij de akte van ondersplitsing in appartementsrechten, op ## verleden voor ##, notaris te ##, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op ## in deel ## nummer ## is het Hoofdappartementsrecht vervolgens ondergesplitst in (onder)appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 en 5:107 Burgerlijk Wetboek, bij welke (onder)splitsing in appartementen (onder meer) het Verkochte is ontstaan. Voormelde akte van (onder)splitsing, hierna te noemen: **de Akte van Ondersplitsing**.

##einde variabel Brinckhorst

##variabel de Hoge Engh

1. Bij de akte van splitsing in appartementsrechten, op ## verleden voor mr. ##, notaris te ##, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op ## in deel ## nummer ##, is het Projectperceel en het daarop te realiseren gebouw gesplitst in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 en 5:107 Burgerlijk Wetboek, bij welke splitsing in appartementsrechten (onder meer) het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Soest, sectie ##, complexaanduiding ##-A, appartementsindex ##, hierna te noemen: **het Hoofdappartementsrecht**, is

ontstaan. Voormelde akte van (hoofd)splitsing, hierna te noemen: **de Akte van Hoofdsplitsing**.

2. Bij de akte van ondersplitsing in appartementsrechten, op ## verleden voor ##, notaris te ##, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op ## in deel ## nummer ## is het Hoofdappartementsrecht vervolgens ondergesplitst in (onder)appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 en 5:107 Burgerlijk Wetboek, bij welke (onder)splitsing in appartementen (onder meer) het Verkochte is ontstaan. Voormelde akte van (onder)splitsing, hierna te noemen: **de Akte van Ondersplitsing**.

##einde variabel de Hoge Engh

Artikel 3. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens het kadaster rusten er op het Verkochte en op het Projectperceel geen publiekrechtelijke beperkingen.

Artikel 4. Opstalrechten

1. Het Perceel ## (ontstaan uit het vervallen kadastrale perceelnummer 4436) is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht, thans door de invoering van de Omgevingswet overgegaan in artikel 10.23 van de Omgevingswet of het overgangsrecht zoals dit volgt uit het Invoeringsbesluit Omgevingswet, ten behoeve van Stedin Netbeheer B.V., gevestigd te Rotterdam, gevestigd bij de akte op veertien september negentienhonderdzeventachtig (14-09-1987) voor H.J.C.M. Stokkermans, destijds notaris te Utrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op veertien september negentienhonderdzeventachtig (14-09-1987) in deel 5660 nummer 23.
2. Het Perceel de Hoge Engh, het Perceel Brinckhorst en het Perceel Stallingsgarage zijn in het kader van de realisatie van het Bouwplan belast met een zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, hierna te noemen: **het Opstalrecht W/K Installatie**, ten behoeve van de stichting: ##, statutair gevestigd te ##, ingeschreven in het handelsregister onder nummer ##, gevestigd bij de akte vestiging (hoofd)opstalrecht W/K-Installatie ## op ## verleden voor ##.

Het Opstalrecht W/K Installatie is op haar beurt belast met het zelfstandige recht van onderopstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, hierna te noemen: **het Onderopstalrecht W/K Installatie**, ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Vaanster V B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, hierna te noemen: **Vaanster V**, gevestigd bij de akte

vestiging (onder)opstalrecht onder ontbindende voorwaarde op ## verleden voor ##.

3. Het Perceel Stallingsgarage is belast met het RVO Stallingsgarage.

C. LEVERING

Artikel 1. Levering

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

Artikel 2. Koopsom en kwijting

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

Artikel 3. Kosten

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

Artikel 4. Overige bepalingen

4.1 Juridische leveringsverplichting

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

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

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

4.2 Feitelijke leveringsverplichting

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

4.3 Cessie

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

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

4.4 Continuering overeenkomst

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

D. BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 1. Splitsingsreglementen

1. Op het Verkochte is van toepassing het reglement van splitsing bestaande uit het bijzondere reglement van splitsing, vastgesteld bij de Akte van Hoofdsplitsing en de Akte van Ondersplitsing, daaronder begrepen het bij die akten van toepassing verklaarde reglement van splitsing.
Koper heeft tijdig voor het ondertekenen van de Koopovereenkomst een kopie van de Akte van Hoofdsplitsing en de Akte van Ondersplitsing en het daarin

van toepassing verklaarde reglement van splitsing ontvangen en van de inhoud daarvan kennisgenomen en aanvaardt de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen.

2. Koper wordt van rechtswege lid van:
 - a. de vereniging van eigenaars: VvE Hoofdsplitsing complex ##, gelegen aan de ## te Soest, en

##variabel de Hoge Engh

- b. de vereniging van eigenaars ##,

##einde variabel de Hoge Engh

##variabel Brinckhorst

- b. de vereniging van eigenaars ##,

##einde variabel Brinckhorst

hierna (samen) te noemen: **de VvE**, en is dientengevolge verplicht tot naleving van de bepalingen van het splitsingsreglement inclusief de daarin opgenomen bepalingen omtrent de VvE, en het eventuele huishoudelijke reglement.

4. Aangezien de VvE zeer recent is opgericht, zijn er (nog) geen reserve- en/of onderhoudsfondsen. Gelet hierop is er dan ook geen opgave van het bestuur van de VvE zoals bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek omtrent de eventuele achterstand in betaling van de bijdragen, de schulden waarvoor de verkrijger aansprakelijk zal zijn, de hoogte van het reservefonds en de schulden van de VvE. Partijen stemmen hiermee uitdrukkelijk in.

Artikel 2. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen Verrijgingsakte

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

[DE VERKRIJGINGSAKTE IS NOG NIET DEFINITIEF. DE INHOUD EN/OF OPZET VAN DEZE BEPALINGEN KUNNEN DERHALVE NOG WIJZIGEN.]

“Artikel 9.

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen, in het bijzonder het bepaalde in de Koopovereenkomst.

WONINGBOUWPROGRAMMA

Ten aanzien van hetgeen Partijen zijn overeengekomen ten aanzien van het te realiseren woningbouwprogramma en de instandhouding daarvan, wordt verwezen naar artikel 9 van de Koopovereenkomst, waarin woordelijk staat vermeld:

“Artikel 9. Woningbouwprogramma en instandhoudingsverplichting

1. De koper verbindt zich ertoe voor de realisatie van het bouwplan te voldoen aan de Doelgroepenverordening, voor zover daar in de SOK en (de bijlagen bij) deze overeenkomst niet van wordt afgeweken.
2. De koper zal circa 203 woningen in het plangebied realiseren. Daarbij wordt uitgegaan van het volgende woningbouwprogramma:
 - i. 27% sociale huurwoningen (55 woningen);
 - ii. 24% sociale koopwoningen (49 woningen);
 - iii. 23% middeldure koopwoningen (47 woningen);
 - iv. 26% vrije sector koopwoningen (52 woningen).
3. Wanneer na het sluiten van deze overeenkomst noodzakelijk wordt geacht dat de percentages van het woningbouwprogramma als genoemd in lid 2 van dit artikel worden aangepast, treden partijen daarover met elkaar in overleg, met inachtneming van artikel 23 van deze overeenkomst. Partijen komen nu en alsdan overeen dat het de koper vrijstaat 22 sociale koopwoningen in gebouw D om te zetten naar middenhuurwoningen. In voorkomend geval geldt voor de 'extra' middenhuurwoningen een vaste grondprijs van € 40.000,- (te vermeerderen met omzetbelasting) per woning.
4. De koper en diens rechtsopvolger(s) dienen zich ten aanzien van de in lid 2 genoemde woningen aan de volgende voorwaarden te houden:
 - i. De in dit artikel genoemde sociale huurwoningen hebben een instandhoudingstermijn van 15 jaar. De maximale aanvangshuurprijs voor deze woningen is de huurprijs zoals opgenomen in artikel 2 lid 1 van de Doelgroepenverordening. De doelgroep voor deze woningen zijn huishoudens met een huishoudinkomen niet hoger dan de inkomensgrens voor sociale huurwoningen, zoals opgenomen in artikel 5 van de Doelgroepenverordening. Binnen de instandhoudingstermijn is het de koper of diens rechtsopvolger(s) niet toegestaan deze woningen te verhuren boven de liberalisatiegrens of aan personen die niet binnen de doelgroep hiervan vallen, dan wel de woningen uit te ponden, individueel te vervreemden of te splitsen.
 - ii. De in dit artikel genoemde sociale koopwoningen hebben een instandhoudingstermijn van 10 jaar. Deze woningen dienen gedurende de instandhoudingstermijn door de eigenaars ervan zelf te worden bewoond. De doelgroep voor deze woningen zijn huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal € 62.000,- bruto (prijspeil 2023). Binnen de instandhoudingstermijn is het de koper of diens rechtsopvolger(s) niet toegestaan deze woningen te vervreemden voor een bedrag hoger dan €

275.000,-. Deze prijsgrens heeft prijspeil 1 juli 2026, daarna is binnen de instandhoudingstermijn indexatie toegestaan conform de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100) voor zowel de koper als opvolgende kopers.

- iii. De in dit artikel genoemde middenhuurwoningen hebben een instandhoudingstermijn van 15 jaar. De aanvangshuurprijs voor een middenhuurwoning betreft het bedrag zoals opgenomen onder artikel 3 van de Doelgroepenverordening. In afwijking op de Doelgroepenverordening geldt voor middenhuurwoningen als doelgroep huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal € 62.000,- bruto. Binnen de instandhoudingstermijn is het de koper of diens rechtsopvolger(s) niet toegestaan de middenhuurwoningen te verhuren boven de genoemde aanvangshuurprijs of aan personen die niet binnen de doelgroep hiervan vallen, dan wel de woningen uit te ponden, individueel te vervreemden of te splitsen.
 - iv. De in dit artikel genoemde middeldure koopwoningen met een oppervlakte van 57 m² dienen gedurende een termijn van 10 jaar door de eigenaars ervan zelf te worden bewoond (verbod tot verhuur). Voor deze woningen is geen doelgroep bepaald. Het is de koper niet toegestaan deze woningen te vervreemden voor een bedrag hoger dan € 355.000,-. Deze prijsgrens heeft prijspeil 1 januari 2025, daarna is voor de koper indexatie toegestaan conform de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100) tot aan het moment van voorwaardelijke verkoop door de koper.
 - v. Voor de in dit artikel genoemde middeldure koopwoningen met een oppervlakte vanaf 72 m² is geen instandhoudingstermijn of doelgroep bepaald. Het is de koper niet toegestaan deze woningen te vervreemden voor een bedrag hoger dan de NHG-grens.
 - vi. Voor de in dit artikel genoemde vrije sector woningen gelden geen voorwaarden en/of restricties.
5. In afwijking van het bepaalde in dit artikel is het de koper en diens rechtsopvolger(s) wel toegestaan om de sociale en/of middenhuurwoningen te vervreemden aan de opvolgende eigenaar/belegger die de woningen in de voorgeschreven categorie verhuurt.
 6. Indien de rechtsopvolger(s) van de koper een in dit artikel genoemde sociale koopwoningen gedurende de instandhoudingstermijn wenst/wensen te vervreemden, dan behoeft deze vervreemding tot het einde van de instandhoudingstermijnen zoals genoemd in lid 4 van dit artikel de

voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. De koper of diens rechtsopvolgers is/zijn verplicht om aan de gemeente bij de aanvraag van de bedoelde toestemming bewijsstukken te overleggen waaruit blijkt dat de betreffende koper voldoet aan de voorwaarden en eisen die gesteld zijn aan de betreffende doelgroep, zoals vermeld in lid 4 van dit artikel. Tevens dient een bewijsstuk te worden overgelegd waaruit blijkt dat de woning (of een gedeelte daarvan) wordt vervreemd aan een opvolgende koper/verkrijger die ter zake van vorenbedoelde verkrijging handelt als een natuurlijk persoon die niet handelt als ondernemer en dat de woning door die koper/verkrijger volledig aangemerkt wordt als "eigen woning" in de zin van artikel 3.111 van de Wet inkomsten 2001.

7. Met het oog op het bepaalde in lid 4 van dit artikel komen de gemeente en de koper hierbij overeen dat de koper jegens de gemeente verplicht is de in de bijlage 8 ('Vaststelling kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen') opgenomen en vastgestelde bepalingen en bedingen aan zijn respectievelijke rechtsopvolger(s) op te leggen en ten behoeve van de gemeente te bedingen, alsmede om deze bepalingen en bedingen te doen aanvaarden door zijn rechtsopvolger(s) en die opleggingen aanvaarding voor en namens de gemeente te aanvaarden. Bij niet nakoming van vorenstaande verplichting is de koper, door het enkele feit van niet nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 50.000,00 per woning.
8. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de toewijzingsprocedure, zoals vastgelegd in bijlage 9, en passen deze procedure bij de toewijzing van de woningen toe."

(einde citaat)

Voor de volledigheid stellen Partijen bij deze vast dat de tekst van de in vorenstaand citaat genoemde "bijlage 8" woordelijk luidt als volgt:

"BIJLAGE: VASTSTELLING KETTINGBEDINGEN EN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Ingevolgde artikel 9 gelden per categorie woningen van het te realiseren woningbouwprogramma instandhoudingstermijnen, zelfbewoningsverplichtingen en anti-speculatiebedingen op grond van de Doelgroepenverordening, voor zover daar in de tussen de Gemeente en Den Bergh gesloten overeenkomst de onderstaande bepalingen en bedingen niet van wordt afgeweken.

Blijkens artikel 9 lid 9 van de koopovereenkomst heeft Koper zich jegens de Gemeente verplicht deze instandhoudingsverplichtingen, zelfbewoningsverplichtingen en anti-speculatiebedingen middels kettingbedingen

en/of kwalitatieve verplichtingen op te leggen aan haar rechtsopvolgers en deze voor en namens de Gemeente te aanvaarden.

Met het oog daarop stellen de Gemeente en Koper hierbij per categorie woningen van het te realiseren woningbouwprogramma de inhoud vast van de betreffende verplichtingen, alsmede de daaraan verbonden kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen.

Bedoelde kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen luiden (per categorie woningen van het te realiseren woningbouwprogramma) als volgt:

A. Sociale huurwoningen

1. Koper (en diens rechtsopvolger) is jegens de gemeente Soest verplicht de het Verkochte te realiseren woningen (hierna: **Sociale huurwoningen**) voor een termijn van vijftien (15) jaar in stand te houden en niet anders te (doen) gebruiken) als "sociale huurwoningen", welke instandhoudingstermijn ingaat op het moment van passeren van de onderhavige akte van levering.

De maximale aanvangshuurprijs voor de Sociale huurwoningen is de huurprijs zoals opgenomen in artikel 2 lid 1 van de Doelgroepenverordening van de gemeente Soest.

De doelgroep voor de Sociale huurwoningen zijn huishoudens met een huishoudinkomen niet hoger dan de inkomensgrens voor "sociale huurwoningen", zoals opgenomen in artikel 5 van de Doelgroepenverordening.

Binnen de instandhoudingstermijn is het Koper (of diens rechtsopvolger) niet toegestaan de Sociale huurwoningen te verhuren boven de op het moment van verhuur geldende liberalisatiegrens of aan personen die niet binnen de doelgroep hiervan vallen, dan wel de Sociale huurwoningen uit te ponden, individueel te vervreemden of te splitsen.

2. Koper (en diens rechtsopvolger) is verplicht om gedurende de in lid a. gemelde termijn de hiervoor gemelde verplichtingen (de in lid 1. gemelde instandhoudingsverplichting, alsmede het bepaalde in dit lid (de verplichting tot doorleggen) - voor zover het betreft verplichtingen "tot doen"- bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het Verkochte of vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop woordelijk op te nemen in de betreffende akte en deze verplichtingen, bij wijze van kettingbeding, aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen en te bedingen ten behoeve van de Gemeente, te doen aanvaarden door zijn rechtsopvolger(s) en die oplegging en aanvaarding voor en namens de gemeente te aanvaarden.

Bij niet nakoming van een of meer van de verplichtingen als opgenomen in dit artikel, is Koper, respectievelijk iedere rechtsopvolger die deze verplichting niet of niet volledig nakomt, door het enkele feit van niet nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van:

- vijfhonderd euro (EUR 500,00) voor iedere maand dat de verboden toestand voortduurt, oplopend tot een maximum van vijftigduizend euro (EUR 50.000,00) per Sociale huurwoning, in het geval van niet nakoming van alle verplichtingen als opgenomen in lid 1 van dit artikel (zulks overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 4 onder i. (instandhouding sociale huur) van de tussen de Gemeente en verkoper gesloten overeenkomst);
- vijftigduizend euro (EUR 50.000,00), in het geval van niet nakoming van de verplichting tot oplegging van het onderhavige kettingbeding; alles onverminderd de overige aan de Gemeente toekomende rechten, waaronder het recht om nakoming te vorderen en het recht om aanvullende schadevergoeding te vorderen

Einde kettingbeding

Bovenstaande verplichting wordt bij deze bij wijze van kettingbeding aan Koper opgelegd, welk kettingbeding van rechtswege eindigt na ommekomst van de periode van vijftien (15) jaar. Na ommekomst van deze periode hoeft deze verplichting derhalve niet meer als kettingbeding aan de rechtsopvolger(s) van Koper te worden opgelegd.

3. De Gemeente en Koper komen hierbij voorts overeen dat gedurende de in lid 1. gemelde termijn de hiervoor in lid 1. gemelde verplichtingen - voor zover het betreft verplichtingen tot "dulden en/of niet-doen" - door inschrijving van een afschrift van de akte van levering in de openbare registers voor registergoederen zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel verkrijgen en tevens daaraan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.

Ter zake van deze verplichtingen wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Gemeente.

Einde kwalitatieve verplichting

De in lid 3 vermelding verplichtingen eindigen van rechtswege na ommekomst van de in lid 1 gemelde termijn. Na ommekomst van deze

termijn hoeven deze verplichtingen derhalve niet meer als kwalitatieve verplichting aan de rechtsopvolger(s) van Koper te worden opgelegd.

B. Sociale koopwoningen

1. Koper (en diens rechtsopvolger) is jegens de gemeente Soest verplicht de het Verkochte te realiseren woningen (hierna: **Sociale koopwoning**) voor een termijn van tien (10) jaar in stand te houden en niet anders te gebruiken) als "sociale koopwoning", welke instandhoudingstermijn ingaat op het moment van passeren van de onderhavige akte van levering.
2. Zelfbewoningsplicht
 - a. Koper is jegens de Gemeente verplicht gedurende een periode van tien (10) aaneengesloten jaren de Sociale koopwoning zelf te bewonen, welke periode ingaat op het moment van passeren van de onderhavige akte van levering. Gedurende die genoemde periode is het Koper niet toegestaan de Sociale koopwoning aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven bij behoud van eigendom. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- of aanverwanten van Koper is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning.
 - b. Ontheffing verplichting tot zelfbewoning.
Burgemeester en wethouders van de Gemeente kunnen na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1. Deze ontheffing wordt verleend in geval van:
 - i. verandering van werkkring van Koper op grond waarvan in elk geval redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - ii. overlijden van Koper of diegene met wie hij /zij een gemeenschappelijke huishouding voert;
 - iii. ontbinding van het huwelijk van Koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsovereenkomst;
 - iv. verhuizing, waartoe de noodzaak is ontstaan door de gezondheid van Koper of één van zijn of haar inwonende gezinsleden.
 - c. 1. De doelgroep voor de Sociale koopwoning is een huishouden met een huishoudinkomen van maximaal tweeënzestigduizend euro (EUR 62.000,00). (prijspeil 2023). Binnen de onder 1 gemelde instandhoudingstermijn is het Koper of diens rechtsopvolger(s) niet toegestaan de Sociale koopwoning te vervreemden voor een bedrag hoger dan tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (EUR 275.000,00). Deze prijsgrens heeft prijsspeil één juli tweeduizend

zesentwintig en de koopprijsgrens wordt geïndexeerd conform de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100) tot aan het moment van voorwaardelijke verkoop door Koper (of diens rechtsopvolgers).

2. Indien Koper binnen de hiervoor gemelde termijn van tien (10) jaar heden overgaat tot vrijwillige gehele of gedeeltelijke vervreemding (vestiging van een zakelijk genotsrecht daaronder begrepen) van een Sociale koopwoning (of een gedeelte daarvan), is hij verplicht het hierna vermelde percentage van de te realiseren meeropbrengst af te dragen aan de gemeente. Vindt vervreemding plaats:
 - a. vanaf de datum van eigendomsoverdracht tot en met het eerste jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is Koper of diens rechtsopvolger aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 100% van de meeropbrengst;
 - b. gedurende het tweede jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is Koper of diens rechtsopvolger aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 90% van de meeropbrengst;
 - c. gedurende het derde jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is Koper of diens rechtsopvolger aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 80% van de meeropbrengst;
 - d. gedurende het vierde jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is Koper of diens rechtsopvolger aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 70% van de meeropbrengst;
 - e. gedurende het vijfde jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is Koper of diens rechtsopvolger aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 60% van de meeropbrengst;
 - f. gedurende het zesde jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is Koper of diens rechtsopvolger aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 50% van de meeropbrengst;
 - g. gedurende het zevende jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is Koper of diens

rechtsopvolger een vergoeding verschuldigd van 40% van de meeropbrengst;

- h. gedurende het achtste jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is Koper of diens rechtsopvolger aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 30% van de meeropbrengst;
- i. gedurende het negende jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is Koper of diens rechtsopvolger aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 20% van de meeropbrengst;
- j. gedurende het tiende jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is Koper of diens rechtsopvolger aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 10% van de meeropbrengst.

Voor de toepassing van het bepaalde in lid C.2 van dit artikel wordt niet als vervreemding levering aangemerkt:

- een verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek (rechterlijke dwang tot verkoop bij scheiding van onverdeelde woning);
- een executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (verzuim in betaling hypotheek op de woning) of in geval van andere executie door derden;
- bij wijze van toedeling aan Koper en/of diens echtgenote/partner en/of een of meer van hun rechtverkrijgenden onder algemene titel, na overlijden van één hunner of bij eventuele andere ontbinding van de tussen hen bestaande huwelijksgemeenschap, geregistreerd partnerschap of een notarieel vastgelegde samenlevingsovereenkomst/contract;
- een ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente op grond van andere schrijvende omstandigheden van de aanvrager (hardheidsclausule).

Na ommekomst van de gemelde termijn van tien (10) jaar (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is geen afdracht van een meeropbrengst verschuldigd aan de gemeente.

Berekening meeropbrengst:

- a. *Indien bij vervreemding van de Sociale koopwoning voor het berekenen van de overdrachtsbelasting een hoger bedrag wordt aangehouden dan de in de betreffende akte van levering genoemde vrij-op-naam-prijs, wordt dat hogere bedrag als opbrengst van het registergoed beschouwd;*
- b. *De hiervoor bedoelde meeropbrengst wordt berekend als het bedrag dat de Sociale koopwoning bij verkoop oplevert minus het aankoopbedrag, zulks met in achtneming van de in lid 1 genoemde indexatie. Bij de eerste vervreemding van de Sociale koopwoning wordt onder het "aankoopbedrag" bedoeld: de totale koop- en aanneemsom van de Sociale koopwoning, inclusief eventuele individuele opties en/of meer/minderwerk.*
- c. *Het hiervoor onder b. bedoelde aankoopbedrag dient voor de toepassing van dit artikel te worden verhoogd met de in lid 1 genoemde indexatie en de schriftelijk aantoonbare kosten van de door de betreffende koper aangebrachte hierna limitatief genoemde voorzieningen (inclusief omzetbelasting), onderhoud daaronder niet begrepen, die na het gereedkomen in of aan de opstallen zijn aangebracht.*

Alleen op naam van de betreffende koper gestelde rekeningafschriften worden als bewijs geaccepteerd. Uit het rekeningafschrift moet blijken dat het gaat om een of meerdere van de volgende voorzieningen:

 - *inrichting en installatie van de keuken;*
 - *inrichting en installatie badkamer;*
 - *realisatie van een serre casu quo uitbouw;*
 - *aanbrengen dakkapel(len);*
 - *aanbrengen overige bouwkundige voorzieningen aan de woning;*
 - *aanbrengen schutting, tuinbestrating en oprit;*
 - *realisatie van veranda, schuur of berging;*
 - *notariële en kadastrale kosten;*
 - *legeskosten alsmede architect- en adviseurskosten ten behoeve van gerealiseerde bouwkundige voorzieningen aan de woning.*

Expliciet vallen kosten verband houdende met het vestigen van een recht van hypotheek niet onder de hiervoor bedoelde posten.

3. *Koper (en diens rechtsopvolger) is verplicht om gedurende de in lid 1. gemelde termijn de hiervoor gemelde verplichtingen (de in lid 1. gemelde instandhoudingsverplichting, de in lid 2. gemelde verplichting tot zelfbewoning en afdracht meeropbrengst), alsmede het bepaalde in dit lid (de verplichting tot doorleggen) - voor zover het betreft verplichtingen "tot doen"- bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het Verkochte of vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop woordelijk op te nemen in de betreffende akte en deze verplichtingen, bij wijze van kettingbeding, aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen en te bedingen ten behoeve van de Gemeente, te doen aanvaarden door zijn rechtsopvolger(s) en die oplegging en aanvaarding voor en namens de gemeente te aanvaarden. Bij niet nakoming van een of meer van de verplichtingen als opgenomen in dit artikel, is Koper, respectievelijk iedere rechtsopvolger die deze verplichting niet of niet volledig nakomt, door het enkele feit van niet nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van:*
- *vijfhonderd euro (EUR 500,00) voor iedere maand dat de verboden toestand voortduurt, oplopend tot een maximum van vijftigduizend euro (EUR 50.000,00) per Sociale Koopwoning, in het geval van niet nakoming van de verplichtingen als opgenomen in lid 1 en 2 van dit artikel (zulks overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 4 onder ii. (sociale koop; voldoen aan huishoudinkomen doelgroep, voldoen aan zelfbewoningsplicht en afdracht meeropbrengst) van de tussen de Gemeente en verkoper gesloten overeenkomst);*
 - *vijftigduizend euro (EUR 50.000,00), in het geval van niet nakoming van de verplichting tot oplegging van het onderhavige kettingbeding;*
- alles onverminderd de overige aan de Gemeente toekomende rechten, waaronder het recht om nakoming te vorderen en het recht om aanvullende schadevergoeding te vorderen.*

Einde kettingbeding

Bovenstaande verplichting wordt bij deze bij wijze van kettingbeding aan Koper opgelegd, welk kettingbeding van rechtswege eindigt na ommekomst van de periode van tien (10) jaar. Na ommekomst van deze periode hoeft deze verplichting derhalve niet meer als kettingbeding aan de rechtsopvolger(s) van Koper te worden opgelegd.

4. De Gemeente en Koper komen hierbij voorts overeen dat gedurende de in lid 1. gemelde termijn de hiervoor in lid 1 en lid 2 gemelde verplichtingen - voor zover het betreft verplichtingen tot "dulden en/of niet-doen" - door inschrijving van een afschrift van de akte van levering in de openbare registers voor registergoederen zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel verkrijgen en tevens daaraan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.

Ter zake van deze verplichtingen wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Gemeente.

Einde kwalitatieve verplichting

De in lid 4 vermelding verplichtingen eindigen van rechtswege na ommekomst van de in lid 1 gemelde termijn. Na ommekomst van deze termijn hoeven deze verplichtingen derhalve niet meer als kwalitatieve verplichting aan de rechtsopvolger(s) van Koper te worden opgelegd.

C. Middenhuurwoningen

1. Koper (en diens rechtsopvolger) is jegens de gemeente Soest verplicht de het verkochte te realiseren woningen (hierna: Middenhuurwoningen) voor een termijn van vijftien (15) jaar in stand te houden en niet anders te (doen) gebruiken) als "middenhuurwoningen", welke instandhoudingstermijn ingaat op het moment van passeren van de onderhavige akte van levering.

De aanvangshuurprijs voor een Middenhuurwoning betreft het bedrag zoals opgenomen onder artikel 3 van de Doelgroepenverordening van de gemeente Soest.

In afwijking op de Doelgroepenverordening geldt voor Middenhuurwoningen als doelgroep huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal tweeënzestigduizend euro (EUR 62.000,00) bruto.

Binnen de instandhoudingstermijn is het Koper (of diens rechtsopvolger) niet toegestaan de Middenhuurwoningen te verhuren boven de genoemde aanvangshuurprijs [prijspeil [jaar]] of aan personen die niet binnen de doelgroep hiervan vallen, dan wel de Middenhuurwoningen uit te ponden, individueel te vervreemden of te splitsen.

2. Koper (en diens rechtsopvolger) is verplicht om gedurende de in lid 1. gemelde termijn de hiervoor gemelde verplichtingen (de in lid .1. gemelde

instandhoudingsverplichting, alsmede het bepaalde in dit lid (de verplichting tot doorleggen) - voor zover het betreft verplichtingen "tot doen" - bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het Verkochte of vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop woordelijk op te nemen in de betreffende akte en deze verplichtingen, bij wijze van kettingbeding, aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen en te bedingen ten behoeve van de Gemeente, te doen aanvaarden door zijn rechtsopvolger(s) en die oplegging en aanvaarding voor en namens de gemeente te aanvaarden. Bij niet nakoming van een of meer van de verplichtingen als opgenomen in dit artikel, is Koper, respectievelijk iedere rechtsopvolger die deze verplichting niet of niet volledig nakomt, door het enkele feit van niet nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van:

- *vijfhonderd euro (EUR 500,00) voor iedere maand dat de verboden toestand voortduurt, oplopend tot een maximum van vijftigduizend euro (EUR 50.000,00) per Middenhuurwoning, in het geval van niet nakoming van alle verplichtingen als opgenomen in lid 1 van dit artikel (zulks overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 4 onder iii. (instandhouding midden huur) van de tussen de Gemeente en verkoper gesloten overeenkomst);*
- *vijftigduizend euro (EUR 50.000,00), in het geval van niet nakoming van de verplichting tot oplegging van het onderhavige kettingbeding; alles onverminderd de overige aan de Gemeente toekomende rechten, waaronder het recht om nakoming te vorderen en het recht om aanvullende schadevergoeding te vorderen*

Einde kettingbeding

Bovenstaande verplichting wordt bij deze bij wijze van kettingbeding aan Koper opgelegd, welk kettingbeding van rechtswege eindigt na ommekomst van de periode van vijftien (15) jaar. Na ommekomst van deze periode hoeft deze verplichting derhalve niet meer als kettingbeding aan de rechtsopvolger(s) van Koper te worden opgelegd.

3. *De Gemeente en Koper komen hierbij voorts overeen dat gedurende de in lid 1. gemelde termijn de hiervoor in lid 1. gemelde verplichtingen - voor zover het betreft verplichtingen tot "dulden en/of niet-doen" - door inschrijving van een afschrift van de akte van levering in de openbare registers voor registergoederen zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die*

het Verkochte onder bijzondere titel verkrijgen en tevens daaraan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.

Ter zake van deze verplichtingen wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Gemeente.

Einde kwalitatieve verplichting

De in lid 3 vermelding verplichtingen eindigen van rechtswege na ommekomst van de in lid 1 gemelde termijn. Na ommekomst van deze termijn hoeven deze verplichtingen derhalve niet meer als kwalitatieve verplichting aan de rechtsopvolger(s) van Koper te worden opgelegd

D. Middeldure koopwoningen I

1. De op het Verkochte te realiseren woning (hierna: Middeldure koopwoning I) betreft een woning met een oppervlakte van zevenenvijftig vierkante meter (57 m²), gebruiksoppervlakte.

Koper (en diens rechtsopvolger) is jegens de gemeente Soest verplicht de Middeldure koopwoning I voor een termijn van tien (10) jaar in stand te houden en niet anders te gebruiken) als "middeldure koopwoning", welke instandhoudingstermijn ingaat op het moment van passeren van de onderhavige akte van levering.

2. Zelfbewoningsplicht

- a. Koper is jegens de Gemeente verplicht gedurende een periode van tien (10) aaneengesloten jaren de Middeldure koopwoning I zelf te bewonen, welke periode ingaat op het moment van passeren van de onderhavige akte van levering. Gedurende die genoemde periode is het Koper niet toegestaan de Middeldure koopwoning I aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven bij behoud van eigendom. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- of aanverwanten van Koper is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning.

- b. Ontheffing verplichting tot zelfbewoning.

Burgemeester en wethouders van de Gemeente kunnen na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1. Deze ontheffing wordt verleend in geval van:

- i. verandering van werkring van Koper op grond waarvan in elk geval redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
- ii. overlijden van Koper of diegene met wie hij /zij een gemeenschappelijke huishouding voert;

- vijftigduizend euro (EUR 50.000,00), in het geval van niet nakoming van de verplichting tot oplegging van het onderhavige kettingbeding; alles onverminderd de overige aan de Gemeente toekomende rechten, waaronder het recht om nakoming te vorderen en het recht om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Einde kettingbeding

Bovenstaande verplichting wordt bij deze wijze van kettingbeding aan Koper opgelegd, welk kettingbeding van rechtswege eindigt na ommekomst van de periode van tien (10) jaar. Na ommekomst van deze periode hoeft deze verplichting derhalve niet meer als kettingbeding aan de rechtsopvolger(s) van Koper te worden opgelegd.

4. De Gemeente en Koper komen hierbij voorts overeen dat gedurende de in lid 1. gemelde termijn de hiervoor in lid 1 en lid 2 gemelde verplichtingen - voor zover het betreft verplichtingen tot "dulden en/of niet-doen" - door inschrijving van een afschrift van de akte van levering in de openbare registers voor registergoederen zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel verkrijgen en tevens daaraan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.

Ter zake van deze verplichtingen wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Gemeente.

Einde kwalitatieve verplichting

De in lid 4 vermelding verplichtingen eindigen van rechtswege na ommekomst van de in lid 1 gemelde termijn. Na ommekomst van deze termijn hoeven deze verplichtingen derhalve niet meer als kwalitatieve verplichting aan de rechtsopvolger(s) van Koper te worden opgelegd.

E. Middeldure koopwoningen II

1. De op het Verkochte te realiseren woning (hierna: Middeldure koopwoning II) betreft een woning met een oppervlakte van tweeënzeventig vierkante meter (72 m²), gebruiksoppervlakte.

Koper (en diens rechtsopvolger) is jegens de gemeente Soest verplicht de Middeldure koopwoning II voor een termijn van tien (10) jaar in stand te houden en niet anders te gebruiken) als "middeldure koopwoning", welke instandhoudingstermijn ingaat op het moment van passeren van de onderhavige akte van levering.

2. Zelfbewoningsplicht

- a. *Koper is jegens de Gemeente verplicht gedurende een periode van tien (10) aaneengesloten jaren de Middeldure koopwoning II zelf te bewonen, welke periode ingaat op het moment van passeren van de onderhavige akte van levering. Gedurende die genoemde periode is het Koper niet toegestaan de Middeldure koopwoning II aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven bij behoud van eigendom. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- of aanverwanten van Koper is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning.*
 - b. *Ontheffing verplichting tot zelfbewoning.*
Burgemeester en wethouders van de Gemeente kunnen na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1. Deze ontheffing wordt verleend in geval van:
 - i. *verandering van werkring van Koper op grond waarvan in elk geval redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
 - ii. *overlijden van Koper of diegene met wie hij /zij een gemeenschappelijke huishouding voert;*
 - iii. *ontbinding van het huwelijk van Koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsovereenkomst;*
 - iv. *verhuizing, waartoe de noodzaak is ontstaan door de gezondheid van Koper of één van zijn of haar inwonende gezinsleden.*
3. *Koper (en diens rechtsopvolger) is verplicht om gedurende de in lid 1. gemelde termijn de hiervoor gemelde verplichtingen (de in lid 1. gemelde instandhoudingsverplichting en de in lid 2. gemelde verplichting tot zelfbewoning, alsmede het bepaalde in dit lid (de verplichting tot doorleggen) - voor zover het betreft verplichtingen "tot doen" - bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het Verkochte of vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop woordelijk op te nemen in de betreffende akte en deze verplichtingen, bij wijze van kettingbeding, aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen en te bedingen ten behoeve van de Gemeente, te doen aanvaarden door zijn rechtsopvolger(s) en die oplegging en aanvaarding voor en namens de gemeente te aanvaarden. Bij niet nakoming van een of meer van de verplichtingen als opgenomen in dit artikel, is Koper, respectievelijk iedere rechtsopvolger die deze verplichting niet of niet volledig nakomt, door het enkele feit van niet nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van:*

- vijfhonderd euro (EUR 500,00) voor iedere maand dat de verboden toestand voortduurt, oplopend tot een maximum van vijftigduizend euro (EUR 50.000,00) per Middeldure Koopwoning II, in het geval van niet nakoming van de verplichtingen als opgenomen in lid 1 en 2 van dit artikel (zulks overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 4 onder v. (middeldure koop; instandhouding middeldure koopwoning II en voldoen aan zelfbewoningsplicht) van de tussen de Gemeente en verkoper gesloten overeenkomst);
- vijftigduizend euro (EUR 50.000,00), in het geval van niet nakoming van de verplichting tot oplegging van het onderhavige kettingbeding; alles onverminderd de overige aan de Gemeente toekomende rechten, waaronder het recht om nakoming te vorderen en het recht om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Einde kettingbeding

Bovenstaande verplichting wordt bij deze bij wijze van kettingbeding aan Koper opgelegd, welk kettingbeding van rechtswege eindigt na ommekomst van de periode van tien (10) jaar. Na ommekomst van deze periode hoeft deze verplichting derhalve niet meer als kettingbeding aan de rechtsopvolger(s) van Koper te worden opgelegd.

4. De Gemeente en Koper komen hierbij voorts overeen dat gedurende de in lid 1. gemelde termijn de hiervoor in lid 1 en lid 2 gemelde verplichtingen - voor zover het betreft verplichtingen tot "dulden en/of niet-doen" - door inschrijving van een afschrift van de akte van levering in de openbare registers voor registergoederen zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel verkrijgen en tevens daaraan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.

Ter zake van deze verplichtingen wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Gemeente.

Einde kwalitatieve verplichting

De in lid 4 vermelding verplichtingen eindigen van rechtswege na ommekomst van de in lid 1 gemelde termijn. Na ommekomst van deze termijn hoeven deze verplichtingen derhalve niet meer als kwalitatieve verplichting aan de rechtsopvolger(s) van Koper te worden opgelegd."

(einde citaat)

In gevolge artikel 9 lid 7 van de Koopovereenkomst is Koper jegens de Gemeente verplicht om vorenstaande kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen bij overdracht van (een gedeelte van) het Verkochte op te leggen aan zijn respectievelijke rechtsopvolger(s) en ten behoeve van de Gemeente te bedingen (doch uitsluitend die kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die van toepassing zijn voor de betreffende woningcategorie casu quo woningtype), alsmede om deze bepalingen en bedingen te doen aanvaarden door zijn rechtsopvolger(s) en die opleggingen aanvaarding voor en namens de Gemeente te aanvaarden.

VESTIGING OPSTALRECHTEN

1. Vestiging

1.1. Partijen nemen in aanmerking dat de ondergrondse stallingsgarages welke behoren tot Blok B/C en Blok D/E zich deels buiten de kadastrale grenzen van het Verkochte bevinden. De betreffende gedeelten zijn kadastraal bekend:

- voor wat betreft Blok B/C:

Gemeente Soest sectie K nummer [●], waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers voorlopige grenzen en een voorlopige oppervlakte zijn toegekend;

- voor wat betreft Blok D/E:

Gemeente Soest sectie K nummer [●], waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers voorlopige grenzen en een voorlopige oppervlakte zijn toegekend;

hierna tezamen te noemen: **de Onroerende Zaak**.

de **Onroerende Zaak**) is door de Gemeente in eigendom verkregen als volgt: [●].

1.2. Blijkens de Overeenkomst zijn Partijen overeengekomen dat door de Eigenaar ten behoeve van de Opstaller de hierna vermelde opstalrechten gevestigd zullen worden.

1.3. Ter uitvoering van de Overeenkomst vestigt Eigenaar hierbij ten behoeve van Opstaller, die hierbij aanvaardt:

a. een zelfstandig opstalrecht als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek op de Onroerende Zaak (het **Opstalrecht B/C**), inhoudende het recht in, op en boven de Onroerende Zaak, ter plaatse als met [●] aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening (Bijlage [●]), een deel van de stallingsgarage ten behoeve van [Blok B/C] (hierna: **de Stallingsgarage B/C**) in eigendom te hebben en te houden; en".

Enzovoorts.

het Opstalrecht B/C en het Opstalrecht D/E hierna elk ook te noemen: **Opstalrecht** en de Stallingsgarage B/C en de Stallingsgarage D/E hierna elk ook te noemen: de **Opstallen**."

Enzovoorts.

"VOORWAARDEN OPSTALRECHT

Ten aanzien van het Opstalrecht gelden de volgende voorwaarden en bepalingen.

1. Duur van het Opstalrecht

- 1.1. Het Opstalrecht gaat in door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde Openbare Registers en is eeuwigdurend, hetgeen inhoudt dat het Opstalrecht wordt gevestigd voor onbepaalde duur, zonder de mogelijkheid om tussentijds de voorwaarden eenzijdig te wijzigen of te herzien.

2. Inhoud van het Opstalrecht

- 2.1. Tot de Opstallen behoren onder meer de in- en uitritten, toegangsvoorzieningen, in- en uitgangen voor voetgangers, verlichting of andere elektrische installaties, en hetgeen binnen de bouwkundige schil van de Opstallen wordt aangebracht, alsmede al hetgeen in overeenstemming met de daartoe verleende vergunningen op enig moment wordt aangebracht. Tot de opstallen behoort tevens de waterkerende laag boven de stallingsgarage waarvan de demarcatie is weergegeven op de aan deze akte gehechte Demarcatietekening (Bijlage [●]).
- 2.2. Het Opstalrecht houdt in de bevoegdheid van de Opstaller om in, op of onder de Onroerende Zaak de Opstallen aan te brengen, in eigendom te hebben of te verkrijgen en te exploiteren (waaronder mede wordt begrepen het gebruiken, onderhouden, onderzoeken, herstellen en vervangen) in overeenstemming met de Overeenkomst of enige andere overeenkomst tussen Eigenaar en Opstaller.
- 2.3. De Eigenaar zal Opstallen gedogen en intact laten en toegankelijk houden en de Eigenaar zal aan de Opstaller, en aan de door Opstaller daartoe aangewezen derden, doorlopende en onbelemmerde toegang verlenen tot de Onroerende Zaak en het Gebouw voor de uitoefening van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheden van Opstaller.

[●]n/p: graag opgave

- 2.4. De Eigenaar zal zich onthouden van al hetgeen schade zou kunnen toebrengen aan de Opstallen, in het bijzonder zal de Eigenaar er voor zorgen dat boven de Opstallen en binnen een afstand van [●] meter van de buitenmu(u)r(en) van de Opstallen geen bomen, heesters of andere diepwortelende planten worden aangebracht en geen objecten worden

aangebracht die de draagkracht van de Opstallen te boven gaan en/of daaraan enige schade (kunnen) veroorzaken.

- 2.5. Op de Onroerende Zaak zullen eveneens geen voertuigen, machines en/of andere installaties worden geplaatst casu quo gebruikt die die de draagkracht van de Opstallen te boven gaan en/of daaraan enige schade (kunnen) veroorzaken.

3. Einde van het Opstalrecht

3.1. Opzegging

Opstaller en Eigenaar zijn niet bevoegd het Opstalrecht op te zeggen.

3.2. Afstand

Eigenaar en Opstaller kunnen gezamenlijk, bij notariële akte gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de Openbare Registers, afstand doen van het Opstalrecht.

3.3. Beschikking rechter

Het Opstalrecht eindigt door een beschikking van de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto artikel 5:104 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

4. Vergoedingsrecht bij einde Opstalrecht

- 4.1. Bij het einde van het Opstalrecht, geldt hetgeen is overeengekomen in de Overeenkomst of enige andere overeenkomst tussen Opstaller en Eigenaar.

5. Wegnemingsrecht

- 5.1. Opstaller is niet bevoegd om tijdens de duur van het Opstalrecht de Opstallen weg te nemen, anders dan in het kader van de normale exploitatie (vervanging en vernieuwing daaronder mede begrepen) of in overeenstemming met de Overeenkomst of hetgeen anderszins met de Eigenaar is overeengekomen.
- 5.2. Opstaller is bij einde van het opstalrecht niet verplicht of bevoegd om de Opstallen te verwijderen.

6. Retributie

- 6.1. Ter zake het Opstalrecht is geen retributie (eenmalig of periodiek) verschuldigd.

7. Zakelijke lasten en belastingen

- 7.1. Alle zakelijke lasten en belastingen met betrekking tot de Opstallen zijn voor rekening van Opstaller.
- 7.2. Wanneer Eigenaar zakelijke lasten of belastingen als in het vorige lid bedoeld, mocht hebben betaald, zal Eigenaar daarvan schriftelijk en onderbouwd kennis geven aan Opstaller, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan Eigenaar te vergoeden.

8. Uitoefening bevoegdheden Eigenaar en Opstaller

- 8.1. *Na splitsing van het Opstalrecht in appartementsrechten, zullen de bevoegdheden die krachtens de wet of deze akte aan de Opstaller toekomen, uitsluitend worden uitgeoefend door de bij die splitsing ontstane vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek, daarbij vertegenwoordigd door het bestuur van die vereniging.*
- 8.2. *Na splitsing van de Onroerende Zaak in appartementsrechten, zullen de bevoegdheden die krachtens de wet of deze akte aan de Eigenaar toekomen, uitsluitend worden uitgeoefend door de bij die splitsing ontstane vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek, daarbij vertegenwoordigd door het bestuur van die vereniging.*

9. Derdenwerking

- 9.1. *Indien en voor zover de in dit onderdeel (Voorwaarden Opstalrecht) opgenomen, op het Opstalrecht van toepassing zijnde bepalingen niet van rechtswege overgaan met het Opstalrecht, danwel de Onroerende Zaak, komen Opstaller en Eigenaar deze verplichtingen overeen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze als zodanig zullen overgaan op opvolgende gerechtigden tot het Opstalrecht, danwel de Onroerende Zaak, en dat daaraan tevens gebonden zullen zijn degenen die een recht krijgen tot gebruik van de Opstallen, danwel de Onroerende Zaak.*
- De hierna vermelde woonplaatskeuze wordt mede gedaan met het oog op deze kwalitatieve verplichtingen.*
- 9.2. *Indien en voor zover de in dit onderdeel (Voorwaarden Opstalrecht) opgenomen, op het Opstalrecht van toepassing zijnde bepalingen zowel (a) niet van rechtswege overgaan met het Opstalrecht, danwel de Onroerende Zaak, en (b) niet kunnen worden overeengekomen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, komen Opstaller en Eigenaar hierbij overeen dat dat Opstaller bij overdracht van het Opstalrecht, en Eigenaar bij overdracht van de Onroerende Zaak, verplicht is de betreffende bepalingen, waaronder mede begrepen de in dit lid opgenomen bepaling, (i) integraal op te nemen en als kettingbeding op te leggen aan de betreffende verkrijger en (ii) deze te doen aanvaarden door de betreffende verkrijger en (iii) deze oplegging en aanvaarding en de daaruit voortvloeiende rechten namens de andere Partij aan te nemen, zulks op straffe van een direct opeisbare boete gelijk aan gelijk aan tweehonderdvijftigduizend euro (EUR 250.000,--) alsmede een direct opeisbare boete gelijk aan vijfduizend euro (EUR 5.000,--) per dag, onverminderd het recht van de andere Partij om nakoming te vorderen en om volledige schadevergoeding te vorderen. De in*

dit artikel bedoelde boetebedragen worden aangepast aan de ontwikkeling van het algemene prijspeil tussen het jaar van vestiging van het Opstalrecht en het jaar van verschuldigd worden van de boete, op basis van de door het centraal bureau voor de statistiek (CBS) gepubliceerde consumentenprijsindex (alle huishoudens).

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

1.1 Algemeen

In verband met de vastlegging van de toekomstige bouwkundige situatie en gebruik van (i) het Verkochte en (ii) het bij de Gemeente in eigendom zijnde percelen kadastraal bekend gemeente Soest, sectie K, nummer [●] (hierna aangemerkt als "Gronden Gemeente"), komen Partijen hierbij overeen dat de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd zullen worden, waarbij steeds het met de erfdienstbaarheid te belasten perceel is aangemerkt als "Dienend Erf" en het perceel en behoefte waarvan de erfdienstbaarheid strekt is aangemerkt als "Heersend Erf".

1.2 Erfdienstbaarheid algemene bouwkundige situatie

Hierbij verleent de Gemeente ten laste van het Gronden Gemeente als Dienend Erf en ten behoeve van het Verkochte als Heersend Erf, ten behoeve waarvan Koper hierbij aanvaardt en daarmee wordt gevestigd:

a. Erfdienstbaarheid bouwkundige situatie

de erfdienstbaarheid om te dulden dat de bouwkundige situatie is en blijft zoals die is bij de eerste bouwkundige oplevering van de op het Heersend Erf en de Gronden Gemeente gerealiseerde bebouwing in overeenstemming met de daartoe verleende vergunningen en toestemmingen, waaronder mede begrepen over- en onderbouw, het aanwezig zijn van muren, werken of beplantingen, inbalking met houten of stalen balken, de aanwezigheid van nutsleidingen en de afvoerleidingen van hemelwater en rioolwater, en de aanwezigheid van over het Dienend Erf openslaande en tot het Dienend Erf toegang gevende deuren en op het Dienen Erf uitkijkende ramen en andere licht doorlatende openingen.

b. Erfdienstbaarheid onderhoud

de erfdienstbaarheid om te dulden dat de eigenaar van het Heersend Erf, danwel door hem daartoe aangewezen derden, het Dienend Erf betreden ten behoeve van het onderhoud van de op het Heersend Erf gerealiseerde bebouwing en beplanting in overeenstemming met de daartoe verleende vergunningen en toestemmingen, waaronder mede begrepen de toegang met daartoe benodigde materialen en voertuigen mits die de draagkracht van de ondergrond op het Dienend Erf niet overschrijden.

1.3 Bepalingen Erfdienstbaarheden

De hiervoor vermelde erfdienstbaarheden worden gevestigd onder de navolgende bepalingen.

- a. De vestiging van de erfdienstbaarheden geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid.
- b. De erfdienstbaarheden zijn gevestigd met het oog op de door Koper te realiseren woongebouwen. Eventuele verdere bebouwing, splitsing of intensiever gebruik of bewoning van het Heersend Erf zal niet worden geacht een ongeoorloofde verzwaring van de toestand van het Dienend Erf te zijn.
- c. Het onderhoud van de op het Heersend Erf gerealiseerde gebouwen vanaf het Dienend Erf vindt plaats op de voor de gebruikers van het Dienend Erf minst bezwarende wijze, waaronder in ieder geval wordt verstaan dat:
 - van het Dienend Erf slechts tijdelijk gebruik mag worden gemaakt ter uitvoering van onderhoud van de gebouwen op het Heersend Erf; en
 - niet is toegestaan enige zaak op het Dienend Erf te stallen of te laten staan gedurende een periode van meer dan één (1) werkdag voorafgaand aan, of na afloop van, het betreffende onderhoud van de gebouwen op het Heersend Erf;
 - van het Dienend Erf alleen gebruik gemaakt mag worden met voertuigen waarvan het gewicht de draagkracht van het Dienend Erf op die locatie niet overschrijdt;
 - het Dienend Erf mag slechts kortdurend worden afgesloten voor zover dat nodig is voor de veilige uitvoering van de werkzaamheden aan de gebouwen op het Heersend Erf en dient voor het overige toegankelijk te blijven.
- d. Wanneer een op één van de hiervoor genoemde percelen te bouwen gebouw door welke oorzaak dan ook mocht tenietgaan of mocht worden afgebroken, eindigen de Erfdienstbaarheden die ten behoeve van dat perceel als Heersend Erf zijn gevestigd. Ter vermijding van misverstand, de Erfdienstbaarheden blijven in stand wanneer de op het Dienend erf staande bebouwing is gesloopt op is tenietgegaan."

Enzovoorts.

"BIJZONDERE VERPLICHTINGEN TEN BEHOEVE VAN STICHTING WKO PARCKHART

1. Partijen nemen in aanmerking dat De Gemeente [heeft opgericht/zal oprichten] de stichting: Stichting WKO Parckhart (hierna: de **Stichting**).

De stichting heeft tot doel om ten behoeve van alle op de installatie bestaande uit onder meer warme en koude bronnen met bronputten en bijbehorende (terrein)leidingen, verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties, warmtepompen, piekketels, buffervaten, pompen, warmtewisselaars, dry cooler(s), regelinstallaties, overdrachtsstations, afleversets, meters en overige infrastructuur (hierna: de **WK-installatie**) aangesloten gebouwen, te weten:

- het kantoorgebouw (thans in gebruik als gemeentehuis), plaatselijk bekend Raadhuisplein 1 (het **Gemeentehuis**), kadastraal bekend gemeente Soest sectie K nummer +, in eigendom toebehorend aan de Gemeente waarvan blijkt uit een akte op [●] verleden voor mr. [●], notaris te [●], van welke akte op [●] een afschrift is ingeschreven ten kantore van de gemelde Dienst voor het kadaster in register Hypotheken 4 deel [●] nummer [●]; en
- de (thans nog te realiseren) gebouwen: [●]n/p: namen/omschrijving appartementencomplexen], kadastraal bekend gemeente Soest sectie K nummer + en onderdeel uitmakend van het Verkochte;

(de **Woongebouwen** en het Gemeentehuis, hierna tezamen: **de Gebouwen**):

- a. te zorgen voor het beheer van het Hoofdstalrecht en het aangaan van en het contractbeheer van de contracten met de rechtspersoon die voor eigen rekening en risico de WK-installatie exploiteert (hierna: de **Exploitant**); en
- b. indien en zolang geen Exploitant is gecontracteerd, te zorgen voor het beheer, het onderhoud en de exploitatie van de WK-installatie.

In verband met het doel van de Stichting hebben alle eigenaars van de Gebouwen er belang bij dat de Stichting haar doel kan nakomen en tijdig over de financiële middelen kan beschikken die daartoe nodig zijn en dat iedere gerechtigde tot (een deel van) een Gebouw daartoe haar aandeel in het totaalbedrag van die middelen aan de Stichting ter beschikking dient te stellen. Partijen erkennen de noodzaak om [●]n/p: indien stichting nog niet opgericht], vooruitlopend op de oprichting van de Stichting, zowel onderling als ten aanzien van de Stichting, de gewenste rechtsverhouding van Partijen en hun rechtsopvolgers tot de Stichting nader vast te leggen. Hetgeen tussen Gemeente en Den Bergh Ontwikkeling B.V. voornoemd is/wordt overeengekomen, geldt tevens als onherroepelijk derdenbeding om niet ten behoeve van de Stichting.

2. Met betrekking tot de aan ieder van Partijen toebehorende percelen en daarop gerealiseerde of te realiseren Gebouwen, komen Partijen hierbij overeen:

- a. *bij wijze van kwalitatieve verplichting, als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van de Stichting de verplichting:*
 - (i) *om te dulden dat uitsluitend de Stichting, in overeenstemming met haar statuten, zal beslissen wie van tijd tot tijd als Exploitant wordt geselecteerd en onder welke voorwaarden en bedingen de Exploitant wordt gecontracteerd;*
 - (ii) *om te dulden dat uitsluitend de Stichting, in overeenstemming met haar statuten, zal beslissen over de uitoefening van de rechten van de Stichting jegens de Exploitant (onverminderd de rechten van elke individuele eigenaar van een Gebouw uit hoofde van rechtstreekse overeenkomsten met de Exploitant);*
 - (iii) *om te dulden dat, indien en zolang geen Exploitant is gecontracteerd, het beheer, onderhoud en exploitatie van de WK-installatie zal worden uitgevoerd door de Stichting op de wijze als wordt vastgesteld door de Stichting, in overeenstemming met haar statuten;*
 - b. *bij wijze van kettingbeding de verplichting, inhoudende dat de eigenaar van een Gebouw, danwel na splitsing in appartementsrechten de betreffende (hoofd)vereniging van eigenaars, gehouden is de Stichting opdracht te verstrekken tot de door de Stichting uit te voeren taken als hiervoor gemeld, en om bij te dragen in de kosten van de Stichting voorzover deze betrekking hebben op die taken, in de verhouding als hierna opgenomen.*
3. *Tot de kosten van de Stichting als hiervoor bedoeld, behoren uitdrukkelijk ook de eventueel aan de Exploitant of andere derden verschuldigde vergoedingen die voortkomen uit door de Stichting in overeenstemming met haar statuten gesloten overeenkomsten, alsmede de kosten verbonden aan het beheer en de bedrijfsvoering van de Stichting als zodanig.*
De verplichting tot bijdrage aan de kosten van de Stichting als hiervoor bedoeld, is voor de eigenaar van het Gemeentehuis een/derde (1/3e) van de totale kosten en voor twee/derde (2/3e) voor de gerechtigden van de Woongebouwen, welk aandeel in de kosten in hun onderlinge verhouding wordt omgeslagen naar rato van het aantal aansluitingen per Woongebouw op de WK-installatie.
4. *Met betrekking tot de verplichtingen als bedoeld in dit artikel komen partijen verder overeen:*
- a. *deze rechten en verplichtingen zijn eeuwigdurend en kunnen op geen enkele wijze worden beëindigd door de gerechtigde tot een Gebouw, en de gerechtigde tot een Gebouw mag gedurende een periode van dertig*

- jaren na de datum waarop deze akte is verleden geen aanpassing van deze verplichtingen verzoeken;
- b. er is geen tegenprestatie door de Stichting verschuldigd voor het overeenkomen van de verplichtingen;
- c. de Stichting mag de haar toekomende rechten niet overdragen zonder de voorafgaande toestemming van de betreffende gerechtigde tot een Gebouw, die deze toestemming niet op onredelijke gronden mag onthouden en die toestemming niet kan onthouden als:
- (i) de rechten van de Stichting tezamen met het Hoofdopstalrecht worden overgedragen aan een andere entiteit die de hiervoor beschreven taken van de Stichting zal overnemen;
- (ii) de rechten van de Stichting, als dan niet tezamen met het Hoofdopstalrecht, worden overgedragen aan een "aangewezen warmtebedrijf" als bedoeld in de Wet collectieve warmte, danwel een vergelijkbare entiteit als bedoeld in een voor die wet in de plaats tredende wet;
- d. tot het kettingbeding als hiervoor bedoeld onder 3.b. behoort de verplichting niet alleen dat beding op te leggen aan de opvolgende verkrijger maar ook de verplichting om aan de opvolgende verkrijger op te leggen de in dit artikellid 4. opgenomen bepalingen behorende bij dat beding en de verplichting om het beding en de bepalingen, waaronder begrepen de onderhavige bepaling, woordelijk op te leggen aan zijn rechtsverkrijgers onder bijzondere titel, alsmede om deze oplegging en aanvaarding voor en namens de Stichting te aanvaarden."

##variabel bnrs 1, 4, 5, 6, 7,10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79

Artikel 3. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen Gemeente Soest

3.1 Kettingbeding en kwalitatieve verplichting Gemeente Soest

1. Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen, wordt verwezen naar hetgeen hiervoor is vermeld in de tussen Verkoper en de Gemeente Soest, hierna te noemen: **de Gemeente**, gesloten (bijlage bij de) koopovereenkomst de dato ##.

##variabel sociale koopwoningen, bnrs 47, 48, 49, 50, 53, 54, 55, 56, 57, 60, 61, 62, 63, 64, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79

2. Het Verkochte kwalificeert als 'sociale koopwoning' zoals eveneens hiervoor in de bijlage bij de koopovereenkomst tussen Verkoper en de Gemeente beschreven zodat op het Verkochte het navolgende van toepassing is:

"B. Sociale koopwoningen

1. *Koper (en diens rechtsopvolger) is jegens de gemeente Soest verplicht de het Verkochte te realiseren woningen (hierna: Sociale koopwoning) voor een termijn van tien (10) jaar in stand te houden en niet anders te gebruiken) als "sociale koopwoning", welke instandhoudingstermijn ingaat op het moment van passeren van de onderhavige akte van levering.*

2. Zelfbewoningsplicht

- a. *Koper is jegens de Gemeente verplicht gedurende een periode van tien (10) aaneengesloten jaren de Sociale koopwoning zelf te bewonen, welke periode ingaat op het moment van passeren van de onderhavige akte van levering. Gedurende die genoemde periode is het Koper niet toegestaan de Sociale koopwoning aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven bij behoud van eigendom. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- of aanverwanten van Koper is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning.*

b. Ontheffing verplichting tot zelfbewoning.

Burgemeester en wethouders van de Gemeente kunnen na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1. Deze ontheffing wordt verleend in geval van:

- i. verandering van werkring van Koper op grond waarvan in elk geval redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
- ii. overlijden van Koper of diegene met wie hij /zij een gemeenschappelijke huishouding voert;*
- iii. ontbinding van het huwelijk van Koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsovereenkomst;*
- iv. verhuizing, waartoe de noodzaak is ontstaan door de gezondheid van Koper of één van zijn of haar inwonende gezinsleden.*

- c. 1. *De doelgroep voor de Sociale koopwoning is een huishouden met een huishoudinkomen van maximaal tweeënzestigduizend euro (EUR 62.000,00). (prijspeil 2023). Binnen de onder 1 gemelde instandhoudingstermijn is het Koper of diens rechtsopvolger(s) niet toegestaan de Sociale*

koopwoning te vervreemden voor een bedrag hoger dan tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (EUR 275.000,00). Deze prijsgrens heeft prijspeil één juli tweeduizend zesentwintig en de kooprijsgrens wordt geïndexeerd conform de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100) tot aan het moment van voorwaardelijke verkoop door Koper (of diens rechtsopvolgers).

2. Indien Koper binnen de hiervoor gemelde termijn van tien (10) jaar heden overgaat tot vrijwillige gehele of gedeeltelijke vervreemding (vestiging van een zakelijk genotsrecht daaronder begrepen) van een Sociale koopwoning (of een gedeelte daarvan), is hij verplicht het hierna vermelde percentage van de te realiseren meeropbrengst af te dragen aan de gemeente.

Vindt vervreemding plaats:

- a. vanaf de datum van eigendomsoverdracht tot en met het eerste jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is Koper of diens rechtsopvolger aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 100% van de meeropbrengst;
- b. gedurende het tweede jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is Koper of diens rechtsopvolger aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 90% van de meeropbrengst;
- c. gedurende het derde jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is Koper of diens rechtsopvolger aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 80% van de meeropbrengst;
- d. gedurende het vierde jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is Koper of diens rechtsopvolger aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 70% van de meeropbrengst;
- e. gedurende het vijfde jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is Koper of diens rechtsopvolger aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 60% van de meeropbrengst;

- f. gedurende het zesde jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is Koper of diens rechtsopvolger aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 50% van de meeropbrengst;
- g. gedurende het zevende jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is Koper of diens rechtsopvolger een vergoeding verschuldigd van 40% van de meeropbrengst;
- h. gedurende het achtste jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is Koper of diens rechtsopvolger aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 30% van de meeropbrengst;
- i. gedurende het negende jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is Koper of diens rechtsopvolger aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 20% van de meeropbrengst;
- j. gedurende het tiende jaar van bewoning (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is Koper of diens rechtsopvolger aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 10% van de meeropbrengst.

Voor de toepassing van het bepaalde in lid C.2 van dit artikel wordt niet als vervreemding levering aangemerkt:

- een verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek (rechterlijke dwang tot verkoop bij scheiding van onverdeelde woning);
- een executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (verzuim in betaling hypotheek op de woning) of in geval van andere executie door derden;
- bij wijze van toedeling aan Koper en/of diens echtgenote/partner en/of een of meer van hun rechtverkrijgenden onder algemene titel, na overlijden van één hunner of bij eventuele andere ontbinding van de tussen hen bestaande huwelijksgemeenschap, geregistreerd partnerschap of een notarieel vastgelegde samenlevingsovereenkomst/contract;
- een ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente op grond van andere

*schrijnende omstandigheden van de aanvrager
(hardheidsclausule).*

Na ommekomst van de gemelde termijn van tien (10) jaar (te rekenen vanaf datum van eerste bewoning) is geen afdracht van een meeropbrengst verschuldigd aan de gemeente.

Berekening meeropbrengst:

- a. Indien bij vervreemding van de Sociale koopwoning voor het berekenen van de overdrachtsbelasting een hoger bedrag wordt aangehouden dan de in de betreffende akte van levering genoemde vrij-op-naam-prijs, wordt dat hogere bedrag als opbrengst van het registergoed beschouwd;*
- b. De hiervoor bedoelde meeropbrengst wordt berekend als het bedrag dat de Sociale koopwoning bij verkoop oplevert minus het aankoopbedrag, zulks met in achtneming van de in lid 1 genoemde indexatie. Bij de eerste vervreemding van de Sociale koopwoning wordt onder het "aankoopbedrag" bedoeld: de totale koop- en aanneemsom van de Sociale koopwoning, inclusief eventuele individuele opties en/of meer/minderwerk.*
- c. Het hiervoor onder b. bedoelde aankoopbedrag dient voor de toepassing van dit artikel te worden verhoogd met de in lid 1 genoemde indexatie en de schriftelijk aantoonbare kosten van de door de betreffende koper aangebrachte hierna limitatief genoemde voorzieningen (inclusief omzetbelasting), onderhoud daaronder niet begrepen, die na het gereedkomen in of aan de opstallen zijn aangebracht.*

Alleen op naam van de betreffende koper gestelde rekeningafschriften worden als bewijs geaccepteerd. Uit het rekeningafschrift moet blijken dat het gaat om een of meerdere van de volgende voorzieningen:

- inrichting en installatie van de keuken;*
- inrichting en installatie badkamer;*
- realisatie van een serre casu quo uitbouw;*
- aanbrengen dakkapel(len);*
- aanbrengen overige bouwkundige voorzieningen aan de woning;*
- aanbrengen schutting, tuinbestrating en oprit;*
- realisatie van veranda, schuur of berging;*
- notariële en kadastrale kosten;*

- *legeskosten alsmede architect- en adviseurskosten ten behoeve van gerealiseerde bouwkundige voorzieningen aan de woning. Expliciet vallen kosten verband houdende met het vestigen van een recht van hypotheek niet onder de hiervoor bedoelde posten.*
3. *Koper (en diens rechtsopvolger) is verplicht om gedurende de in lid 1. gemelde termijn de hiervoor gemelde verplichtingen (de in lid 1. gemelde instandhoudingsverplichting, de in lid 2. gemelde verplichting tot zelfbewoning en afdracht meeropbrengst), alsmede het bepaalde in dit lid (de verplichting tot doorleggen) - voor zover het betreft verplichtingen "tot doen"- bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het Verkochte of vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop woordelijk op te nemen in de betreffende akte en deze verplichtingen, bij wijze van kettingbeding, aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen en te bedingen ten behoeve van de Gemeente, te doen aanvaarden door zijn rechtsopvolger(s) en die oplegging en aanvaarding voor en namens de gemeente te aanvaarden. Bij niet nakoming van een of meer van de verplichtingen als opgenomen in dit artikel, is Koper, respectievelijk iedere rechtsopvolger die deze verplichting niet of niet volledig nakomt, door het enkele feit van niet nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van:*
- *vijfhonderd euro (EUR 500,00) voor iedere maand dat de verboden toestand voortduurt, oplopend tot een maximum van vijftigduizend euro (EUR 50.000,00) per Sociale Koopwoning, in het geval van niet nakoming van de verplichtingen als opgenomen in lid 1 en 2 van dit artikel (zulks overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 4 onder ii. (sociale koop; voldoen aan huishoudinkomen doelgroep, voldoen aan zelfbewoningsplicht en afdracht meeropbrengst) van de tussen de Gemeente en verkoper gesloten overeenkomst);*
 - *vijftigduizend euro (EUR 50.000,00), in het geval van niet nakoming van de verplichting tot oplegging van het onderhavige kettingbeding;*
- alles onverminderd de overige aan de Gemeente toekomende rechten, waaronder het recht om nakoming te vorderen en het recht om aanvullende schadevergoeding te vorderen.*
- Einde kettingbeding*

Bovenstaande verplichting wordt bij deze bij wijze van kettingbeding aan Koper opgelegd, welk kettingbeding van rechtswege eindigt na ommekomst van de periode van tien (10) jaar. Na ommekomst van deze periode hoeft deze verplichting derhalve niet meer als kettingbeding aan de rechtsopvolger(s) van Koper te worden opgelegd.

4. De Gemeente en Koper komen hierbij voorts overeen dat gedurende de in lid 1. gemelde termijn de hiervoor in lid 1 en lid 2 gemelde verplichtingen - voor zover het betreft verplichtingen tot "dulden en/of niet-doen" - door inschrijving van een afschrift van de akte van levering in de openbare registers voor registergoederen zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel verkrijgen en tevens daaraan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.

Ter zake van deze verplichtingen wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Gemeente.

Einde kwalitatieve verplichting

De in lid 4 vermelding verplichtingen eindigen van rechtswege na ommekomst van de in lid 1 gemelde termijn. Na ommekomst van deze termijn hoeven deze verplichtingen derhalve niet meer als kwalitatieve verplichting aan de rechtsopvolger(s) van Koper te worden opgelegd."

##einde variabel sociale koopwoningen, bnrs 47, 48, 49, 50, 53, 54, 55, 56, 57, 60, 61, 62, 63, 64, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79

##variabel middeldure koopwoningen I (betaalbare koopwoningen), bnrs 46, 51, 52, 58, 59, 65, 66

2. Het Verkochte kwalificeert als 'middeldure koopwoning(en) I' zoals eveneens hiervoor in de bijlage bij de koopovereenkomst tussen Verkoper en de Gemeente beschreven zodat op het Verkochte het navolgende van toepassing is:

"D. Middeldure koopwoningen I

1. De op het Verkochte te realiseren woning (hierna: **Middeldure koopwoning I**) betreft een woning met een oppervlakte van zevenenvijftig vierkante meter (57 m²), gebruiksoppervlakte.

Koper (en diens rechtsopvolger) is jegens de gemeente Soest verplicht de Middeldure koopwoning I voor een termijn van tien (10) jaar in stand te houden en niet anders te gebruiken) als "middeldure koopwoning", welke instandhoudingstermijn ingaat op het moment van passeren van de onderhavige akte van levering.

2. Zelfbewoningsplicht

a. Koper is jegens de Gemeente verplicht gedurende een periode van tien (10) aaneengesloten jaren de Middeldure koopwoning I zelf te bewonen, welke periode ingaat op het moment van passeren van de onderhavige akte van levering. Gedurende die genoemde periode is het Koper niet toegestaan de Middeldure koopwoning I aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven bij behoud van eigendom. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- of aanverwanten van Koper is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning.

b. Ontheffing verplichting tot zelfbewoning.

Burgemeester en wethouders van de Gemeente kunnen na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1. Deze ontheffing wordt verleend in geval van:

- i. verandering van werkring van Koper op grond waarvan in elk geval redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
- ii. overlijden van Koper of diegene met wie hij /zij een gemeenschappelijke huishouding voert;
- iii. ontbinding van het huwelijk van Koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsovereenkomst;
- iv. verhuizing, waartoe de noodzaak is ontstaan door de gezondheid van Koper of één van zijn of haar inwonende gezinsleden.

c. De doelgroep voor de Woning is een huishouden met een huishoudinkomen van maximaal € 62.000,00 (prijspeil 2023). Binnen de onder B.1 gemelde instandhoudingstermijn is het Koper of diens rechtsopvolger(s) niet toegestaan de Middeldure koopwoning I te vervreemden voor een bedrag hoger dan EUR 275.000,00. De kooprijsgrens wordt niet geïndexeerd, maar de op dat moment geldende doelgroepenverordening en de daarin opgenomen bedragen zijn leidend.

3. Koper (en diens rechtsopvolger) is verplicht om gedurende de in lid 1. gemelde termijn de hiervoor gemelde verplichtingen (de in lid 1.

gemelde instandhoudingsverplichting en de in lid 2. gemelde verplichting tot zelfbewoning, alsmede het bepaalde in dit lid (de verplichting tot doorleggen) - voor zover het betreft verplichtingen "tot doen" - bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het Verkochte of vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop woordelijk op te nemen in de betreffende akte en deze verplichtingen, bij wijze van kettingbeding, aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen en te bedingen ten behoeve van de Gemeente, te doen aanvaarden door zijn rechtsopvolger(s) en die oplegging en aanvaarding voor en namens de gemeente te aanvaarden. Bij niet nakoming van een of meer van de verplichtingen als opgenomen in dit artikel, is Koper, respectievelijk iedere rechtsopvolger die deze verplichting niet of niet volledig nakomt, door het enkele feit van niet nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van:

- vijfhonderd euro (EUR 500,00) voor iedere maand dat de verboden toestand voortduurt, oplopend tot een maximum van vijftigduizend euro (EUR 50.000,00) per Middeldure Koopwoning I, in het geval van niet nakoming van de verplichtingen als opgenomen in lid 1 en 2 van dit artikel (zulks overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 4 onder iv. (middeldure koop; instandhouding middeldure koopwoning I en voldoen aan zelfbewoningsplicht) van de tussen de Gemeente en verkoper gesloten overeenkomst);
- vijftigduizend euro (EUR 50.000,00), in het geval van niet nakoming van de verplichting tot oplegging van het onderhavige kettingbeding;

alles onverminderd de overige aan de Gemeente toekomende rechten, waaronder het recht om nakoming te vorderen en het recht om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Einde kettingbeding

Bovenstaande verplichting wordt bij deze bij wijze van kettingbeding aan Koper opgelegd, welk kettingbeding van rechtswege eindigt na ommekomst van de periode van tien (10) jaar. Na ommekomst van deze periode hoeft deze verplichting derhalve niet meer als kettingbeding aan de rechtsopvolger(s) van Koper te worden opgelegd.

4. De Gemeente en Koper komen hierbij voorts overeen dat gedurende de in lid 1. gemelde termijn de hiervoor in lid 1 en lid 2 gemelde verplichtingen - voor zover het betreft verplichtingen tot "dulden en/of niet-doen" - door inschrijving van een afschrift van de akte van levering in de openbare registers voor registergoederen zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel verkrijgen en tevens daaraan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.

Ter zake van deze verplichtingen wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Gemeente.

Einde kwalitatieve verplichting

De in lid 4 vermelding verplichtingen eindigen van rechtswege na ommekomst van de in lid 1 gemelde termijn. Na ommekomst van deze termijn hoeven deze verplichtingen derhalve niet meer als kwalitatieve verplichting aan de rechtsopvolger(s) van Koper te worden opgelegd."

##einde variabel middeldure koopwoningen I (betaalbare koopwoningen), bnrs 46, 51, 52, 58, 59, 65, 66

##variabel middeldure koopwoningen II, bnrs 1, 4, 5, 6, 7,10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 28, 29

2. Het Verkochte kwalificeert als 'middeldure koopwoning II' zoals eveneens hiervoor in de bijlage bij de koopovereenkomst tussen Verkoper en de Gemeente beschreven zodat op het Verkochte het navolgende van toepassing is:

"E. Middeldure koopwoningen II

1. De op het Verkochte te realiseren woning (hierna: **Middeldure koopwoning II**) betreft een woning met een oppervlakte van tweeënzeventig vierkante meter (72 m²), gebruiksoppervlakte. Koper (en diens rechtsopvolger) is jegens de gemeente Soest verplicht de Middeldure koopwoning II voor een termijn van tien (10) jaar in stand te houden en niet anders te gebruiken) als "middeldure koopwoning", welke instandhoudingstermijn ingaat op het moment van passeren van de onderhavige akte van levering.
2. Zelfbewoningsplicht

- a. *Koper is jegens de Gemeente verplicht gedurende een periode van tien (10) aaneengesloten jaren de Middeldure koopwoning II zelf te bewonen, welke periode ingaat op het moment van passeren van de onderhavige akte van levering. Gedurende die genoemde periode is het Koper niet toegestaan de Middeldure koopwoning II aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven bij behoud van eigendom. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- of aanverwanten van Koper is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning.*
- b. *Ontheffing verplichting tot zelfbewoning.*
Burgemeester en wethouders van de Gemeente kunnen na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1. Deze ontheffing wordt verleend in geval van:
- i. *verandering van werkring van Koper op grond waarvan in elk geval redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
 - ii. *overlijden van Koper of diegene met wie hij /zij een gemeenschappelijke huishouding voert;*
 - iii. *ontbinding van het huwelijk van Koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsovereenkomst;*
 - iv. *verhuizing, waartoe de noodzaak is ontstaan door de gezondheid van Koper of één van zijn of haar inwonende gezinsleden.*
3. *Koper (en diens rechtsopvolger) is verplicht om gedurende de in lid 1. gemelde termijn de hiervoor gemelde verplichtingen (de in lid 1. gemelde instandhoudingsverplichting en de in lid 2. gemelde verplichting tot zelfbewoning, alsmede het bepaalde in dit lid (de verplichting tot doorleggen) - voor zover het betreft verplichtingen "tot doen" - bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het Verkochte of vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop woordelijk op te nemen in de betreffende akte en deze verplichtingen, bij wijze van kettingbeding, aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen en te bedingen ten behoeve van de Gemeente, te doen aanvaarden door zijn rechtsopvolger(s) en die oplegging en aanvaarding voor en namens de gemeente te aanvaarden. Bij niet nakoming van een of meer van de verplichtingen als opgenomen in dit artikel, is Koper, respectievelijk iedere rechtsopvolger die deze verplichting niet of niet volledig nakomt, door het enkele feit van niet nakoming, zonder dat enige*

ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van:

- vijfhonderd euro (EUR 500,00) voor iedere maand dat de verboden toestand voortduurt, oplopend tot een maximum van vijftigduizend euro (EUR 50.000,00) per Middeldure Koopwoning II, in het geval van niet nakoming van de verplichtingen als opgenomen in lid 1 en 2 van dit artikel (zulks overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 4 onder v. (middeldure koop; instandhouding middeldure koopwoning II en voldoen aan zelfbewoningsplicht) van de tussen de Gemeente en verkoper gesloten overeenkomst);
- vijftigduizend euro (EUR 50.000,00), in het geval van niet nakoming van de verplichting tot oplegging van het onderhavige kettingbeding;

alles onverminderd de overige aan de Gemeente toekomende rechten, waaronder het recht om nakoming te vorderen en het recht om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Einde kettingbeding

Bovenstaande verplichting wordt bij deze bij wijze van kettingbeding aan Koper opgelegd, welk kettingbeding van rechtswege eindigt na ommekomst van de periode van tien (10) jaar. Na ommekomst van deze periode hoeft deze verplichting derhalve niet meer als kettingbeding aan de rechtsopvolger(s) van Koper te worden opgelegd.

4. De Gemeente en Koper komen hierbij voorts overeen dat gedurende de in lid 1. gemelde termijn de hiervoor in lid 1 en lid 2 gemelde verplichtingen - voor zover het betreft verplichtingen tot "dulden en/of niet-doen" - door inschrijving van een afschrift van de akte van levering in de openbare registers voor registergoederen zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel verkrijgen en tevens daaraan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.

Ter zake van deze verplichtingen wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Gemeente.

Einde kwalitatieve verplichting

De in lid 4 vermelding verplichtingen eindigen van rechtswege na ommekomst van de in lid 1 gemelde termijn. Na ommekomst van deze termijn hoeven deze verplichtingen derhalve niet meer als kwalitatieve verplichting aan de rechtsopvolger(s) van Koper te worden opgelegd."

##einde variabel middeldure koopwoningen II, bnrs 1, 4, 5, 6, 7,10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 28, 29

3.2 Vestiging kwalitatieve verplichting

1. Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel 3 vermelde verplichtingen welke kunnen worden gelezen als een dulden of niet-doen hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting zal overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.
Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.
2. Koper is jegens Verkoper en de Gemeente, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om het hiervoor in dit artikel 2 en voorts het in dit lid bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de Gemeente, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van:
 - vijfhonderd euro (EUR 500,00) voor iedere maand dat de verboden toestand voortduurt, oplopend tot een maximum van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), in het geval van niet nakoming van de verplichtingen als opgenomen in 3.1, zulks onverminderd het aan de Gemeente toekomende recht om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen, en
 - vijftigduizend euro (EUR 50.000,00), in het geval van niet nakoming van de verplichting tot oplegging van het onderhavige kettingbeding aan zijn/haar rechtsopvolger(s).

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

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

3. Gedurende de eerste vijf (5) jaar na heden bestaan de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen niet uitsluitend jegens de Gemeente, maar tevens als zelfstandige verplichting jegens Verkoper.

##einde variabel bnrs 1, 4, 5, 6, 7,10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79

Artikel ##3.##4. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen Koopovereenkomst

4.1 Bepaling Koopovereenkomst

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

"Artikel 27 Collectieve duurzame energie installatie

*Het gebouw, waaronder de te realiseren privé-gedeelten worden aangesloten op een Energie OpwekkingsInstallatie, onder meer bestaande uit een collectieve open bron systeem met afleversets in (onder meer) de privé-gedeelten alsmede PV-panelen op de daken (incl. omvormers) t.b.v. de Energie OpwekkingsInstallatie, hierna tezamen "de Installatie" genoemd. De eigendom van de Installatie zal toebehoren aan een exploitant, Vaanster V B.V. (hierna te noemen: "**Vaanster**"). Op grond van de raamovereenkomst welke Verkoper met Vaanster heeft gesloten, is Verkoper gehouden om het volgende in onderhavige overeenkomst op te nemen, waarbij voor "Ontwikkelaar" "Verkoper" gelezen moet worden:*

Collectieve duurzame energieinstallatie

Vaanster levert warmte en/of koeling en verwarming van tapwater voor uw woning vanuit een milieuvriendelijke, collectieve, duurzame energieinstallatie.

De levering van warmte en koude vindt plaats conform Warmtewet tarieven. Het tarief voor warmte bestaat uit een vastrecht-deel en een variabel-deel. Het vastrecht-deel wordt onafhankelijk van de feitelijke afname in rekening gebracht.

De tarieven worden jaarlijks aangepast als aangegeven in de

leveringsovereenkomst. Voor de levering van koude wordt alleen een vastrecht in rekening gebracht.

Sluiten leveringsovereenkomst

Koper is verplicht vóórdat zijn woning wordt opgeleverd, de leveringsovereenkomst met Vaanster te sluiten door aanmelding via de website van Vaanster. Koper

verklaart kennis te hebben genomen van de tekst van de leveringsovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen en daarmee in te stemmen.

Tarieven

In de bijlage bij de leveringsovereenkomst staan de uitgangspunten voor de levering van warmte en koude door Vaanster, waaronder een beschrijving van de eigendomsverdeling en de onderhoudsverplichting van de installatie. Het is Koper niet toegestaan energie in welke vorm dan ook voor verwarming en/of koeling en verwarming van tapwater van derden te betrekken of zelf op te wekken. Met uitzondering van kleinschalige energiebehoefte zoals mobiel airco tijdens warme dagen, elektrische badkamer radiator/paneel, Quooker, close in boiler.

Boete

Indien Koper in gebreke blijft met zijn verplichting tot het sluiten van de leveringsovereenkomst met Vaanster, dan wel in strijd met zijn verplichting wel energie zal betrekken van een derde partij dan wel zelf energie zal opwekken, is Koper een direct opeisbare boete verschuldigd aan Vaanster ten bedrage van € 100,-- per dag per woning / appartementsrecht dat Koper in strijd handelt met deze verplichtingen. Deze boete is gemaximaliseerd op € 2000,--. Bovenstaande geldt als een derdenbeding ten behoeve van Vaanster.

Kettingbeding

De hierboven genoemde bepalingen en deze bepaling dienen bij elke verkoop of vestiging van een zakelijk recht, met uitzondering van vestiging van een hypotheekrecht, in de leveringsakte als kettingbeding te worden opgenomen, uit te werken door de notaris, en te worden aanvaard door de verkopende partij ten behoeve van Vaanster (dan wel diens rechtsopvolger).

In geval van niet of niet behoorlijke nakoming van deze verplichting verbeurt de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsopvolgers die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen een zonder nadere ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,--) per woning ten behoeve van Vaanster dan wel diens rechtsopvolger), met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

Het vorenstaande geldt ingeval van niet nakoming van de opleggingsverplichting aan een rechtsopvolger uit hoofde van voormeld kettingbeding, ongeacht of die niet nakoming toerekenbaar is of niet.

Toestemming verstrekking NAW gegevens

Koper verleend toestemming aan diens verkoper teneinde zijn NAW-gegevens (naam, adres, telefoonnummer en email adres) te verstrekken aan Vaanster zodat

Vaanster in contact kan treden met betrekking tot het sluiten van de leveringsovereenkomst..".

4.2 Derdenwerking. Kettingbeding artikel 27 van de Koopovereenkomst

1. Als gevolg van het hiervoor in artikel 27 van de Koopovereenkomst genoemde, is Koper is jegens Verkoper en Vaanster, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 Burgerlijk Wetboek, bedingt, verplicht om de in artikel 27 van de Koopovereenkomst (zoals hiervoor geciteerd) vermelde verplichtingen en het in dit artikellid bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen.

Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van Vaanster (dan wel diens rechtsopvolger) een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per woning voor iedere overtreding met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

Indien een rechthebbende van het Verkochte heeft overgedragen met inachtneming van het bepaalde in dit artikel, dan is die rechthebbende jegens de Verkoper en Vaanster bevrijd van en gekweten voor de in dit artikel vermelde verplichtingen.

2. De verschuldigdheid van een boete laat onverlet de verplichting tot nakoming van het beding waaraan het boetebeding verbonden is.

Artikel ##4.##5. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen Opstalrecht W/K Installatie

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen ter zake het Opstalrecht W/K Installatie wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de voornoemde akte waarbij het Opstalrecht W/K Installatie is gevestigd, in welke akte onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"DEEL II – VESTIGING OPSTALRECHT

1. Vestiging

- 1.1 *Ter uitvoering van de Overeenkomst vestigt Eigenaar hierbij ten behoeve van Opstaller, die hierbij aanvaardt:*

een zelfstandig (hoofd)opstalrecht op de Onroerende Zaak, inhoudende het recht in, op en boven de Onroerende Zaak de Opstallen in eigendom te hebben en te houden (het Opstalrecht)."

Enzovoorts.

"DEEL III – VOORWAARDEN OPSTALRECHT

Ten aanzien van het Opstalrecht gelden de volgende voorwaarden en bepalingen.

1. Duur van het Opstalrecht

- 1.1. Het Opstalrecht gaat in door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde Openbare Registers en wordt gevestigd voor onbepaalde duur.

2. Inhoud van het Opstalrecht

- 2.1. Het Opstalrecht houdt in de bevoegdheid van de Opstaller om in, op of onder de Onroerende Zaak de Opstallen aan te brengen, in eigendom te hebben of te verkrijgen en te exploiteren (waaronder mede wordt begrepen het gebruiken, onderhouden, onderzoeken, herstellen en vervangen) in overeenstemming met de Overeenkomst of enige andere overeenkomst tussen Eigenaar en Opstaller.
- 2.2. De Eigenaar zal Opstallen gedogen en intact laten en toegankelijk houden en de Eigenaar zal aan de Opstaller, en aan de door Opstaller daartoe aangewezen derden, doorlopende en onbelemmerde toegang verlenen tot de Onroerende Zaak en het Gebouw voor de uitoefening van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheden van Opstaller.
- 2.3. Indien en zolang een Onderopstalrecht gevestigd is als voorzien in artikel 0 hierna, kunnen de rechten en bevoegdheden van de Opstaller uit hoofde van artikel 0, zover dat in overeenstemming is met de bepalingen van dat Onderopstalrecht, worden uitgeoefend door de gerechtigde tot het betreffende Onderopstalrecht en zal Eigenaar ook jegens die gerechtigde tot het betreffende Onderopstalrecht handelen in overeenstemming met het in artikel 0 van deze akte bepaalde.

3. Overdracht, Onderopstalrecht

- 3.1. Het Opstalrecht kan niet zonder de schriftelijke toestemming van Eigenaar:
 - a. worden overgedragen
 - b. worden toebedeeld;
 - c. worden gesplitst door overdracht of toedeling van het Opstalrecht op een gedeelte van de Onroerende Zaak;
 - d. worden gesplitst, worden samengevoegd met een ander opstalrecht of worden gesplitst in appartementsrechten, waaronder tevens te begrijpen

het door Opstaller verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de Opstallen.

- 3.2. Eigenaar kan de in het vorige lid van dit artikel bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren. Eigenaar verleent hierbij, zover nodig bij voorbaat, toestemming voor:
- a. de overdracht van het Opstalrecht aan:
 - (i) een vereniging van eigenaars voor een Gebouw (als bedoeld in artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek), danwel
 - (ii) een andere vereniging of stichting die is opgericht ter behartiging van de gezamenlijke belangen van eigenaars en/of gebruikers van de op de Energievoorziening aangesloten woningen of gebruiksruidten, en voor het daarbij voorbehouden van een onderopstalrecht;
 - b. de overdracht van het Opstalrecht in geval van een toegestane of verplichte overdracht van, of op grond van, de Overeenkomst of van andere van tijd tot tijd tussen Eigenaar en Opstaller geldende overeenkomsten.
- 3.3. Opstaller is niet zonder de schriftelijke toestemming van Eigenaar bevoegd op de Onroerende Zaak geheel of ten dele het recht van (onder)opstal te vestigen. Eigenaar verleent, zover nodig bij voorbaat, toestemming voor – en in verband met het bepaalde in artikel 5:93 Burgerlijk Wetboek jo artikel 5:104 lid 2 Burgerlijk Wetboek ook instemming met - de levering onder voorbehoud van een onderopstalrecht, danwel de vestiging van een onderopstalrecht ten behoeve van een warmteleverancier die beschikt over de eventueel daartoe benodigde vergunningen.
- 3.4. Aan de in dit artikel bedoelde toestemming kunnen door Eigenaar redelijke voorwaarden worden verbonden die nodig zijn ter bescherming van de redelijke belangen van de Eigenaar bij de levering van Warmte/Koude.

4. Einde van het Opstalrecht

4.1. Opzegging

Opstaller en Eigenaar zijn niet bevoegd het Opstalrecht op te zeggen.

4.2. Afstand

Eigenaar en Opstaller kunnen gezamenlijk, bij notariële akte gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de Openbare Registers, afstand doen van het Opstalrecht.

4.3. Beschikking rechter

Het Opstalrecht eindigt door een beschikking van de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto artikel 5:104 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

5. Vergoedingsrecht bij einde Opstalrecht

- 5.1. *Bij het einde van het Opstalrecht, geldt hetgeen is overeengekomen in de Overeenkomst of enige andere overeenkomst tussen Opstaller en Eigenaar.*
- 5.2. *Zonder afbreuk te doen aan het recht op een eventuele vergoeding als overeengekomen in de Overeenkomst of enige andere overeenkomst tussen Opstaller en Eigenaar, heeft Opstaller geen verder, op artikel 5:105 Burgerlijk Wetboek gebaseerd, recht op vergoeding van de waarde van de ten tijde van de beëindiging nog aanwezige Opstallen voorzover door hemzelf of een rechtsvoorganger aangebracht of van de Eigenaar tegen vergoeding van de waarde overgenomen.*

6. Wegnemingsrecht

- 6.1. *Opstaller is niet bevoegd om tijdens de duur van het Opstalrecht de Opstallen weg te nemen, anders dan in het kader van de normale exploitatie (vervanging en vernieuwing daaronder mede begrepen) of in overeenstemming met de Overeenkomst of hetgeen anderszins met de Eigenaar is overeengekomen.*
- 6.2. *Opstaller is bij einde van het opstalrecht niet verplicht of bevoegd om de Opstallen te verwijderen.*

7. Retributie

- 7.1. *Ter zake het Opstalrecht is geen retributie (eenmalig of periodiek) verschuldigd.*

8. Zakelijke lasten en belastingen

- 8.1. *Alle zakelijke lasten en belastingen met betrekking tot de Opstallen zijn voor rekening van Opstaller.*
- 8.2. *Wanneer Eigenaar zakelijke lasten of belastingen als in het vorige lid bedoeld, mocht hebben betaald, zal Eigenaar daarvan schriftelijk en onderbouwd kennis geven aan Opstaller, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan Eigenaar te vergoeden.*

9. Uitoefening bevoegdheden Eigenaar

- 9.1. *Na splitsing in appartementsrechten, zullen de bevoegdheden die krachtens de wet of deze akte aan de Eigenaar toekomen, uitsluitend worden uitgeoefend door de bij die splitsing ontstane vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek, daarbij vertegenwoordigd door het bestuur van die vereniging.*

10. Derdenwerking

- 10.1. *Indien en voor zover de in dit Deel III (Voorwaarden Opstalrecht) opgenomen, op het Opstalrecht van toepassing zijnde bepalingen niet van rechtswege overgaan met het Opstalrecht, danwel de Onroerende Zaak, komen Opstaller en Eigenaar deze verplichtingen overeen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze als zodanig zullen*

overgaan op opvolgende gerechtigden tot het Opstalrecht, danwel de Onroerende Zaak, en dat daaraan tevens gebonden zullen zijn degenen die een recht krijgen tot gebruik van de Opstallen, danwel de Onroerende Zaak. De hierna vermelde woonplaatskeuze wordt mede gedaan met het oog op deze kwalitatieve verplichtingen.

10.2. Indien en voor zover de in dit Deel III (Voorwaarden Opstalrecht) opgenomen, op het Opstalrecht van toepassing zijnde bepalingen zowel (a) niet van rechtswege overgaan met het Opstalrecht, danwel de Onroerende Zaak, en (b) niet kunnen worden overeengekomen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, komen Opstaller en Eigenaar hierbij overeen dat dat Opstaller bij overdracht van het Opstalrecht, en Eigenaar bij overdracht van de Onroerende Zaak, verplicht is de betreffende bepalingen, waaronder mede begrepen de in dit lid opgenomen bepaling, (i) integraal op te nemen en als kettingbeding op te leggen aan de betreffende verkrijger en (ii) deze te doen aanvaarden door de betreffende verkrijger en (iii) deze oplegging en aanvaarding en de daaruit voortvloeiende rechten namens de andere Partij aan te nemen, zulks op straffe van een direct opeisbare boete gelijk aan gelijk aan tweehonderdvijftigduizend euro (EUR 250.000,--) alsmede een direct opeisbare boete gelijk aan vijfduizend euro (EUR 5.000,--) per dag, onverminderd het recht van de andere Partij om nakoming te vorderen en om volledige schadevergoeding te vorderen. De in dit artikel bedoelde boetebedragen worden aangepast aan de ontwikkeling van het algemene prijspeil tussen het jaar van vestiging van het Opstalrecht en het jaar van verschuldigd worden van de boete, op basis van de door het centraal bureau voor de statistiek (CBS) gepubliceerde consumentenprijsindex (alle huishoudens).".

Artikel ##5.##6. Aanvaarding door Koper

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

E. OVERIG

Artikel 1. Woningborg-garantie

Het Verkochte maakt deel uit van een door Woningborg N.V geregistreerd project. Door voormelde rechtspersoon is aan Koper een waarborgcertificaat uitgereikt.

De rechtsopvolger van Koper kan met inachtneming van de toepasselijke Garantie- en Waarborgregeling binnen de garantietermijn de rechten uit voormeld certificaat uitoefenen.

Artikel 2. Omzetbelasting (en vrijstelling) overdrachtsbelasting

1. Verkoper is ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder 1° juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de levering van het Verkochte van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd.
2. Verkoper garandeert dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Koper doet hierbij een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat ter zake de verkrijging van het Verkochte geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Artikel 3. Volmacht

De volmacht van Verkoper blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan de Eerste Akte.

Artikel 4. Woonplaatskeuze

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

Artikel 5. Rectificatievolmacht

1. Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte(n) aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren en/of erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen of opstalrechten te vestigen in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door Verkoper dan wel dit voor de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd dan wel geëist. Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen. Het voornemen tot wijziging en/of rectificatie als hiervoor vermeld zal door mij, notaris, schriftelijk aan Koper kenbaar worden gemaakt, onder duidelijke vermelding van hetgeen zal worden aangepast.

Voormelde volmacht vervalt vijf (5) jaar na voltooiing van het onderhavige appartementencomplex.

2. Koper verleent hierbij een onherroepelijke volmacht aan het bestuur van de VvE, waarvan Koper door het passeren van deze akte lid wordt, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), om, voor zover nodig, de Akte van Splitsing wat de bepalingen omtrent de gemeenschappelijke gedeelten betreft, zo nodig aan te vullen of te wijzigen teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie en daartoe al het nodige te verrichten, onder bepaling dat deze volmacht vervalt een (1) jaar na voltooiing van het onderhavige appartementencomplex.
3. Indien en voor zover zulks met het oog op kleine (bouwkundige) wijzigingen tijdens de bouwfase noodzakelijk zal zijn, verleent Koper bij deze onherroepelijke volmacht aan Verkoper, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), tot wijziging van de akte(n) van splitsing en de daarbij behorende splitsingstekeningen.

Voormelde volmacht vervalt een (1) jaar na voltooiing van het onderhavige appartementencomplex.

4. Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) ter zake het Verkochte is jegens Verkoper respectievelijk de VvE verplicht om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte in de betreffende akte zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel volmacht te laten verlenen onder gelijke voorwaarden en bepalingen als hiervoor in lid 1 tot en met 3, alsmede het in dit lid 4 bepaalde. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van Verkoper respectievelijk de VvE, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) voor iedere overtreding ten behoeve van Verkoper respectievelijk de VvE.

Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan Verkoper respectievelijk de VvE bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

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

De comparanten verklaren van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaren de comparanten uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door ieder van de comparanten en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te Amsterdam, op de datum aan het begin van deze akte vermeld, om