

Ref: KJO/IWI/ERO (26 maart 2026 (versie 5))

Dos: 2024.0399.01

**LEVERING**

(Project de Burgemeester te Tilburg, bouwnummer ##)

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

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

Partijen verklaren:

**A. CONSIDERANS**

1. Verkoper heeft op het perceel grond plaatselijk bekend Burgemeester Brokxlaan 3 tot en met 307 (oneven nummers), kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, nummers 21338 en 21351, ter grootte van respectievelijk achtenvijftig (58) en drieduizend negenhonderdachtennegentig (3.998) vierkante meter (m<sup>2</sup>), aan welk perceel met kadastraal nummer 21351 door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige grootte zijn toegekend en aan welk perceel met kadastraal nummer 21338 door het Kadaster administratieve grenzen en een administratieve grootte zijn toegekend, hierna te noemen: **het Grondperceel**, een bouwplan ontwikkeld onder meer bestaande uit een gebouw, genaamd "De Burgemeester", hierna te noemen: **het Gebouw**, onder meer bestaande uit:
  - eenhonderdvijftig (150) woningen;
  - drieëntachtig (83) parkeerplaatsen, en
  - vijftien (15) bergingen,hierna te noemen: **het Bouwplan**.

**##variabel géén parkeerplaats**

2. Verkoper en Koper hebben met elkaar een koopovereenkomst, hierna te noemen: **de Koopovereenkomst**, gesloten met betrekking tot de (ver)koop van: ##, hierna te noemen: **het Verkochte**.
3. Koper heeft in samenhang met de Koopovereenkomst een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**, gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Bouwcombinatie Van de Ven – Remmers B.V., statutair gevestigd te Rijssen, met adres 5032 MK Tilburg, Haya van Somerenstraat 4 01, ingeschreven in het handelsregister onder nummer

89332512, hierna te noemen: **de Aannemer**.

In de Aannemingsovereenkomst is vastgelegd dat de Koper de Aannemer opdracht heeft gegeven om namens Koper een appartement met bijbehoren te realiseren, welke opdracht de Aannemer heeft aanvaard.

4. Van de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst blijkt uit twee (2) onderhandse akten die berusten ten kantore van Westvaer B.V., hierna te noemen: **Westvaer**.

#### **##einde variabel géén parkeerplaats**

#### **##variabel wél parkeerplaats**

2. Verkoper en Koper hebben met elkaar twee (2) koopovereenkomsten, hierna samen te noemen: **de Koopovereenkomst**, gesloten met betrekking tot de (ver)koop van:
  - a. ##,
  - b. ##,
 hierna samen te noemen: **het Verkochte**.
3. Koper heeft in samenhang met de Koopovereenkomst twee (2) aannemingsovereenkomsten, hierna samen te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**, gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Bouwcombinatie Van de Ven Remmers B.V., statutair gevestigd te Rijssen, met adres 5032 MK Tilburg, Haya van Somerenstraat 4 01, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 89332512, hierna te noemen: **de Aannemer**.  
 In de Aannemingsovereenkomst is vastgelegd dat de Koper de Aannemer opdracht heeft gegeven om namens Koper een appartement en parkeerplaats met bijbehoren te realiseren, welke opdracht de Aannemer heeft aanvaard.
4. Van de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst blijkt uit vier (4) onderhandse akten die berusten ten kantore van Westvaer B.V., hierna te noemen: **Westvaer**.

#### **##einde variabel wél parkeerplaats**

5. Partijen wensen door middel van deze akte uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst.
6. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor het Bouwplan is verleend en formele rechtskracht heeft verkregen.

### **B. INFORMATIE VERKOCHTE EN GRONDPERCEEL**

#### **Artikel 1. Voorafgaande verkrijging**

Verkoper heeft het Grondperceel verkregen:

1. voor wat betreft het perceel met kadastraal nummer 21351 door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op tweeëntwintig december tweeduizend twintig (22-12-2020) in deel 80090 nummer 13, van een afschrift van de akte van levering op tweeëntwintig december tweeduizend twintig (22-12-2020) verleden voor mr. M.E.F. Ploum, notaris te

Tilburg, onder meer inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs, en

2. voor wat betreft het perceel met kadastraal nummer 21338 door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op drie juli tweeduizend vijftientig (03-07-2025) in deel 91565 nummer 172 van een afschrift van de akte van levering op twee juli tweeduizend vijftientig (02-07-2025) verleden voor mr. K. de Jongh, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, onder meer inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs,

hierna (samen) te noemen: **de Verkrijgingsakte.**

#### **Artikel 2. Splitsing in appartementsrechten**

Bij de akte van splitsing in appartementsrechten, op achtentwintig oktober tweeduizend vijftientig (28-10-2025) verleden voor mr. K. de Jongh, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op negenentwintig oktober tweeduizend vijftientig (29-10-2025) in deel 92373 nummer 42, mede in verband met de akten van (rectificatie) bekrachtiging op vier november tweeduizend vijftientig (04-11-2025) en zeven november tweeduizend vijftientig (07-11-2025) verleden voor respectievelijk een waarnemer van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam en voor mr. K. de Jongh, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke akten een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op vier november tweeduizend vijftientig (04-11-2025) in deel 92443 nummer 68 en op zeven november tweeduizend vijftientig (07-11-2025) in deel 92465 nummer 36, hierna te noemen: **de Akte van Splitsing**, is het Grondperceel en het daarop te realiseren Gebouw gesplitst in appartementsrechten, bij welke splitsing in appartementsrechten (onder meer) het Verkochte is ontstaan.

#### **Artikel 3. Publiekrechtelijke beperkingen**

1. Blijkens het kadaster rusten op het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen.
2. Blijkens het kadaster rust op het Grondperceel, voor zover het betreft de percelen met kadastrale nummers 21351, 21352, 21353, 21338 de volgende publiekrechtelijke beperking:

**"Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid**

**publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken** Wet bodembescherming:

*Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio*

**Betrokken bestuursorgaan** Gemeente Tilburg

**Datum in werking** 09-09-2014

**Afkomstig uit stuk** Hyp4 79429/150 **Ingeschreven op** 27-10-2020 om 10:51

*Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)*

*Datum kenbaarheid: 09-09-2014".*

#### **Artikel 4. Opstalrechten**

Het Grondperceel is:

1. voor wat betreft het perceel met kadastraal nummer 21351 belast met een zelfstandig recht van opstal, als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, ter zake de trafo voor de jaarlijkse kermis te Tilburg, ten behoeve van de Gemeente Tilburg, gevestigd bij de Verkrijgingsakte (deel 91565 nummer 172), en
2. met het oog op het te realiseren Bouwplan belast met het zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, inzake een energievoorziening welke zorgt voor de levering van warmte en koude (bestemd voor warmte en/of koude voorziening en/of warm tapwater), hierna te noemen: **de Energievoorziening**, zulks ten behoeve de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid: Vereniging van Eigenaars van het gebouw De Burgemeester te Burgemeester Brokxlaan 3 – 21 en 25 – 307 (oneven) Tilburg, statutair gevestigd te Tilburg, met adres 4903 SE Oosterhout, Hoevestein 27, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 98928201, hierna te noemen: **de VvE**, gevestigd bij de akte vestiging recht van opstal op achtentwintig oktober tweeduizend vijftientwintig (28-10-2025) voor mr. K. de Jongh, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, hierna te noemen: **de Akte RVO Energievoorziening**, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op negenentwintig oktober tweeduizend vijftientwintig (29-10-2025) in deel 92373 nummer 31 (mede in verband met voornoemde inschrijvingen in deel 92443 nummer 68 en in deel 92465 nummer 36).

Voornoemd recht van opstal is op haar beurt belast met het zelfstandige recht van onderopstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Jord B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, hierna te noemen: **Jord**, gevestigd bij de akte levering rvo energievoorziening onder voorbehoud vestiging orvo op achtentwintig oktober tweeduizend vijftientwintig (28-10-2025) verleden voor mr. K. de Jongh, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op negenentwintig oktober tweeduizend vijftientwintig (29-10-2025) in deel 92373 nummer 48 (mede in verband met voornoemde inschrijvingen in deel 92443 nummer 68 en in deel 92465 nummer 36).

#### **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, hypotheken 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. Splitsingsreglement**

- Op het Verkochte is van toepassing het reglement van splitsing bestaande uit het bijzondere reglement van splitsing, vastgesteld bij de Akte van Splitsing, waarin van toepassing is verklaard het modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij akte verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017), bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017) in deel 72212 nummer 160.

Uitdrukkelijk verwijzen Verkoper en Koper naar het bepaalde in artikel 69 van de Akte van Splitsing, waarin voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

#### **"Artikel 69**

*69.1. Indien een Eigenaar, hierna te noemen: **de Aanbieder**, één (1) of meer Appartementsrecht(en) recht gevend op een parkeerplaats in de stallinggarage van het Gebouw, hierna (samen) te noemen: **de Parkeerplaats**, afzonderlijk van een Appartementsrecht rechtgevend op een woning in het Gebouw wenst te vervreemden, is hij verplicht de Parkeerplaats eerst aan te bieden aan de overige Eigenaars, welke*

Eigenaars alsdan een voorkeursrecht tot koop hebben.

69.2. Onder vervreemden wordt in de Akte onder meer verstaan:

- a. verkoop (daaronder begrepen: vrijwillige openbare verkoop);
- b. levering;
- c. huurkoop;
- d. vestigen van een beperkt genotsrecht;
- e. splitsen in appartementsrechten;
- f. opheffen van enige onverdeeldheid, waartoe de Parkeerplaats te eniger tijd behoort, met toedeling aan een ander dan de Aanbieder; en/of
- g. het sluiten van overeenkomsten en het verrichten van rechtshandelingen, die er op gericht zijn, respectievelijk waarbij de Aanbieder verplicht is/wordt, tot vervreemden in de zin van de Akte.

69.3. De Aanbieder biedt de Parkeerplaats schriftelijk (waaronder e-mail) aan het Bestuur van de Vereniging aan met vermelding van de koopprijs, alsmede de overige voorwaarden en bepalingen waaronder hij een (koop-)overeenkomst wenst te sluiten.

Het Bestuur is verplicht binnen tien (10) werkdagen na ontvangst van de hiervoor bedoelde aanbieding dit mee te delen aan de overige Eigenaars onder toezending van een kopie daarvan aan de overige Eigenaars.

69.4. De Eigenaars die van hun voorkeursrecht gebruik wensen te maken, dienen dit binnen twintig (20) werkdagen na verzending van de in lid 3 bedoelde mededeling van het Bestuur aan het Bestuur mede te delen. Bij gebreke daarvan is hun voorkeursrecht vervallen, waarna de Aanbieder vrij is de Parkeerplaats aan een derde te vervreemden, mits:

- niet tegen een lagere prijs terwijl de overige voorwaarden en bepalingen ongewijzigd dienen te blijven; en
- een dergelijke vervreemding niet in strijd is met de toepasselijke privaats- of publiekrechtelijke beperkingen.

De Eigenaars die tijdig hebben verklaard van hun voorkeursrecht tot koop gebruik te willen maken, hierna te noemen: **de Gegadigden**.

69.5. Binnen tien (10) werkdagen na het verstrijken van de in lid 4 bedoelde termijn van twintig (20) werkdagen deelt het Bestuur aan de Aanbieder mee of, en zo ja, hoeveel Gegadigden er zijn.

Indien er (een) Gegadigde(n) is (zijn), kan de Aanbieder uiterlijk tot tien (10) werkdagen na de in dit lid 5 bedoelde mededeling zijn aanbod tot koop intrekken door middel van een schriftelijke kennisgeving aan het Bestuur; alsdan is hij niet gerechtigd de Parkeerplaats aan (een) derde(n) te vervreemden.

Het Bestuur doet van die kennisgeving binnen tien (10) werkdagen na

ontvangst daarvan mededeling aan de Gegadigden.

- 69.6.a. Indien er slechts één (1) Gegadigde is, is de Aanbieder verplicht met die Gegadigde een koopovereenkomst te sluiten, tenzij de Aanbieder tijdig zijn aanbod tot koop heeft ingetrokken.
- b. Indien er meer Gegadigden zijn, maar slechts één (1) van de Gegadigden is nog niet reeds Eigenaar van een Parkeerplaats, dan is de Aanbieder verplicht met die Gegadigde een koopovereenkomst te sluiten, tenzij de Aanbieder tijdig zijn aanbod tot koop heeft ingetrokken.
- 69.7. Indien er meer Gegadigden zijn, en het hiervoor in lid 7.b. bepaalde is niet van toepassing, dan zal in een door en onder leiding van het Bestuur bijeen te roepen vergadering van de Gegadigden door middel van loting en mededeling van de uitslag van de loting door het Bestuur de Gegadigde worden aangewezen met wie de Aanbieder verplicht is een koopovereenkomst te sluiten, tenzij de Aanbieder tijdig zijn aanbod tot koop heeft ingetrokken.
- Bij voormelde loting zal eerst worden geloot tussen de Gegadigden die nog niet reeds Eigenaar zijn van een Parkeerplaats. Pas indien hieruit niet de sluiting van een rechtsgeldige koopovereenkomst voortvloeit zal worden geloot tussen de Gegadigden die reeds Eigenaar zijn van één of meerdere Parkeerplaatsen.
- 69.8. Indien de Aanbieder met een Gegadigde overeenstemming bereikt over een prijs, welke lager is dan de prijs genoemd in de schriftelijke mededeling als bedoeld in lid 3, is de Aanbieder verplicht de Parkeerplaats opnieuw tegen die lagere prijs aan te bieden aan de overige Eigenaars.
- Het bepaalde in de leden 2 tot en met 8 is van overeenkomstige toepassing.
- 69.9. Mededelingen, vaststellingen, rapporteringen of kennisgevingen ingevolge dit voorkeursrecht geschieden schriftelijk (waaronder e-mail).
- 69.10 Deze aanbiedingsregeling mist toepassing in geval van:
- executoriale verkoop van de betreffende Parkeerplaats(en);
  - overdracht van een Parkeerplaats door de Rechthebbende (BPD Ontwikkeling B.V.) of BPD RCF Custodian B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, met adres 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1 A, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 76297276 handelend als bewaarder van- en voor rekening en risico van BPD Woningfonds een fonds voor gemene rekening.
- 69.11. Indien de Aanbieder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van dit voorkeursrecht zal hij ten behoeve van de Vereniging een terstond en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftientigduizend euro (€ 25.000,00)



*verbeuren voor iedere overtreding of niet-nakoming.*

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

69.12. Dit Artikel dient bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht, waaronder ook valt toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik en van erfpacht of opstal, van één of meer van de Parkeerplaatsen in de betreffende akte als kettingbeding aan zijn rechtsopvolger(s) te worden opgelegd, door middel van de woordelijke vermelding in de betreffende akte van het bepaalde in dit Artikel, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen.

*Bij niet nakoming van de hiervoor vermelde verplichting door de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsverkrijgende zal deze ten behoeve van de Vereniging een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftientwintig duizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding per overgedragen Appartementsrecht, met de bevoegdheid voor de Vereniging om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen."*

2. Koper heeft een exemplaar van het reglement ontvangen en aanvaardt de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen.
3. Koper wordt van rechtswege lid van de VvE en is diensgevolge 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.
5. Overeenkomstig het bepaalde in de Koopovereenkomst heeft Koper, via de door Westvaer ten behoeve van Koper opgestelde nota van afrekening, als eerste bijdrage in de aanvangskosten van de Vereniging van Eigenaars een bedrag van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) voor het Verkochte voldaan.

## **Artikel 2. Energievoorziening Jord. Kettingbeding.**

### **2.1. Verplichtingen met betrekking tot de Energievoorziening**

1. Ter zake de warmte en koude voorziening van de woningen in het Gebouw hebben Verkoper en Jord met elkaar een overeenkomst gesloten voor de realisatie en instandhouding van de Energievoorziening.

Hierbij dient in aanmerking genomen te worden dat:

- elk appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een woning aangesloten wordt op de Energievoorziening;
  - de Energievoorziening voor Jord een aanzienlijke investering betekent;
  - een rendabele exploitatie door Jord of haar rechtsopvolger(s) van de Energievoorziening slechts mogelijk kan zijn indien voor elke woning die bij oplevering op de Energievoorziening is aangesloten, alle benodigde energie voor de verwarming en koeling van de woningen en de bereiding van warm tapwater vanuit de Energievoorziening wordt betrokken zolang deze installatie in stand wordt gehouden, en
  - dat de Energievoorziening een energiezuinige wijze van warmte en koudelevering aan de woningen betekent.
2. In verband met het hiervoor bepaalde en ten behoeve van de levering van warmte en koude aan de woningen van het Gebouw, waaronder begrepen het Verkochte, verplicht Koper zich ertoe:
- a. de aansluiting voor de levering van warmte en koude via de Energievoorziening van de leverancier van warmte en koude, dan wel diens rechtsopvolger(s), in stand te houden;
  - b. alle benodigde energie ten behoeve van de verwarming en koeling en de bereiding van warm tapwater van en naar de woning (het Verkochte) vanuit de Energievoorziening te betrekken gedurende de exploitatieperiode;
  - c. aan Jord of haar rechtsopvolger(s) al de met genoemde aansluiting(en) en genoemde afname van energie samenhangende kosten te voldoen, en
  - d. indien Koper (een deel van) het Verkochte niet zelf zal gebruiken, is Koper verplicht om in iedere huur- of gebruiksovereenkomst die hij aangaat aan de desbetreffende huurder of gebruiker de hiervoor onder a, b en c genoemde verplichtingen op te leggen.

## 2.2. Kettingbeding

1. De bovenstaande verplichtingen en bepalingen (in artikel 2.1), alsmede het in dit artikel 2.2 bepaalde dienen door iedere (opvolgende) eigenaar bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het geheel of een gedeelte van het Verkochte (voor zover het betreft de appartementsrechten met de bestemming woning), alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op (een deel van) het Verkochte, in de betreffende akte van vervreemding of vestiging:
- aan de opvolgende eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en
  - ten behoeve van Jord, dan wel diens rechtsopvolger(s), te worden bedongen en aangenomen; alsmede
  - woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen.

2. In geval van niet of niet behoorlijke nakoming - ongeacht of die niet (behoorlijke) nakoming toerekenbaar is of niet - 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 vanaf de dag dat de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde na ingebrekestelling en een termijn van veertien (14) dagen voor herstel, in verzuim is een boete van tienduizend euro (tienduizend euro (€ 10.000,00) alsmede een boete van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per dag dat de niet nakoming voortduurt ten behoeve van Jord, dan wel diens rechtsopvolger(s), met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.
3. Het bepaalde in Artikel 2.1 en Artikel 2.2 kwalificeert als een derdenbeding (artikel 6:253 Burgerlijk Wetboek) dat hierbij door Verkoper namens Jord wordt bedongen en aanvaard.

Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de verplichtingen tussen Koper en Jord, dan wel diens rechtsopvolger(s), voortvloeiende uit de in dit artikel genoemde overeenkomst(en).

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

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:

1. de Verkrijgingsakte (deel 91565 nummer 172), waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:  
**"A. DEFINITIES"**
  1. *Partijen hanteren in deze akte de volgende definities:"*  
Enzovoorts.
  - "c. **de Eigenaar:**  
*Koper, alsmede diens rechtsopvolgers, zulks in hoedanigheid van eigenaar van het Verkochte;*
  - d. **de Erfdienstbaarheden RVO:**  
*de bij deze akte te vestigen erfdienstbaarheden ter zake het RVO zoals opgenomen in artikel I van deze akte;*
  - e. **het Dienend Erf Overbouwing:**  
*de percelen kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, nummers 21336 en 21337, ter grootte van respectievelijk tweeënvijftig vierkante meter (52 m<sup>2</sup>) en eenentachtig vierkante meter (81 m<sup>2</sup>), aan welke percelen door het Kadaster een administratieve grens en grootte is toegekend;*

- f. **het Dienend Erf Poeren:**  
 die gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, nummers 21343, 21336 en 21337, ter grootte van respectievelijk negenennegentigduizend vijfhonderdzeventien vierkante meter (99.517 m<sup>2</sup>), tweeënvijftig vierkante meter (52 m<sup>2</sup>) en eenentachtig vierkante meter (81 m<sup>2</sup>), aan welke percelen voor wat betreft 21336 en 21337 door het Kadaster een administratieve grens en grootte is toegekend, en voor wat betreft 21343 door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige oppervlakte is toegekend, zoals weergegeven met een zevental roze arceringen op de Tekening "Poeren",
- g. **het Heersend Erf:**  
 het perceel grond gelegen te Tilburg, plaatselijk bekend te 5041 SB Tilburg, Burgemeester Brokxlaan 2, 4, 6, 8, 18, 20, 22, 26, 30, 32, 40, 60, 62, 64, 1300 kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, nummers 21354 en 21343, ter grootte van respectievelijk ongeveer zevenenzeventig vierkante meter (77 m<sup>2</sup>) en negenennegentigduizend vijfhonderdzeventien vierkante meter (99.517 m<sup>2</sup>), aan welke percelen door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige oppervlakte is toegekend;"
- Enzovoorts.
- "j. **de Opstallen:**  
 de opstallen, inrichtingen en werken, onder andere bestaande uit een transformatorgebouw met daarbij behorende netwerkkast die ter zake de trafo ten behoeve van de jaarlijkse kermis te Tilburg op, in of boven onder meer het Perceel door en/of voor rekening van Verkoper dan wel zijn rechtsvoorganger op enig moment zijn of worden gerealiseerd en waarvan de ligging schetsmatig is aangegeven op de Tekening RVO;
- k. **de Opstaller:**  
 Verkoper, alsmede diens rechtsopvolgers, zulks in hoedanigheid van rechthebbende van het RVO;
- l. **het Perceel:**  
 het gedeelte van het perceel grond, gelegen te 5041 RN Tilburg, Burgemeester Brokxlaan 7 tot en met 17 (oneven nummers), 23 tot en met 39 (oneven nummers), 43 tot en met 63 (oneven nummers), 67 tot en met 307 (oneven nummers), kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, nummer 21351, ter grootte van ongeveer drieduizend negenhonderdachtennegentig vierkante meter (3.998 m<sup>2</sup>), aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige oppervlakte is toegekend, zoals schetsmatig is aangegeven op de Tekening RVO;
- m. **het RVO:**  
 het bij deze akte door Koper ten behoeve van Verkoper in

goederenrechtelijke zin gevestigde zelfstandig recht van opstal, als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, om op/in het Perceel de Opstallen te realiseren, in eigendom te hebben, te houden, te onderhouden, te gebruiken, te herstellen, en in overleg te vervangen en te vernieuwen, onder de voorwaarden en bepalingen zoals vervat in deze akte;

n. **de Tekening "Poeren":**

de aan deze akte gehechte tekening met titel "01. Keldervloer en funderingen";

o. **de Tekening RVO:**

de aan deze akte gehechte tekening met kenmerk: 311(DO)00 gedateerd twintig september tweeduizend vierentwintig (20-09-2024), waarop schetsmatig de (toekomstige) ligging van de Opstallen en de locatie van de Erfdienstbaarheden RVO zijn weergegeven. Een afschrift van de Tekening RVO wordt met deze akte ingeschreven in de openbare registers. De Tekening dient puur ter indicatie van de ligging van de Opstallen en is uitdrukkelijk niet bestemd om tot nadere inmeting over te gaan;

p. **het Verkochte:**

het perceel grond, gelegen te 5041 RN Tilburg, Burgemeester Brokxlaan 3, 5, 19, 21, 41 en 65, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, nummer 21338, ter grootte van respectievelijk achtenvijftig vierkante meter (58 m<sup>2</sup>), aan welk perceel door het Kadaster een administratieve grens en grootte is toegekend;"

Enzovoorts.

**"F. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN"**

Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen

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

**"Artikel 13. Algemene Verkoopvoorwaarden**

De verkoop en levering van het Verkochte vindt plaats danwel zal plaatsvinden onder toepasselijkheid van de hoofdstukken I, II, III en VI van de Algemene Verkoopvoorwaarden, voor zover niet strijdig met de in deze koopovereenkomst opgenomen bepalingen dienaangaande en met uitzondering van artikel 3.2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden.". In de hiervoor in geciteerde tekst genoemde Algemene Verkoopvoorwaarden komt onder meer voor het navolgende woordelijk

luidende:

**"ARTIKEL 2.10. GEDOOGPLICHT**

- 2.10.1 De koper dient te dulden dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden.
- 2.10.2 De koper dient te dulden dat al hetgeen in gevolge artikel 2.10.1 is aangebracht, bevestigd blijft.
- 2.10.3 De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in artikel 2.10.1, welke de gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
- 2.10.4 De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in artikel 2.10.1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
- 2.10.5 Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in artikel 2.10.1 bedoelde zaken zal door de gemeente of degene ten gunste van wie het gedoogrecht geldt, op haar kosten worden hersteld of, indien de koper dat wenst, aan de koper worden vergoed.
- 2.10.6 Koper verbeurt voor iedere niet-nakoming van de artikel 2.10.3 en 2.10.4 opgenomen verplichtingen een direct opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,-) ten behoeve van de gemeente, onverminderd het hierna bepaalde in artikel 2.12.3."

Enzovoorts.

**"ARTIKEL 2.13. KETTINGBEDING**

- 2.13.1 De koper zal er voor zorgdragen dat het bepaalde in de daartoe door de gemeente in de koopovereenkomst aangewezen artikelen van deze algemene verkoopvoorwaarden en de eventuele bijzondere voorwaarden bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij verlening daarop van een zakelijk recht, ten behoeve van de gemeente aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde wordt opgelegd, door de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde wordt aanvaard en deze oplegging en aanvaarding namens de gemeente wordt aanvaard, en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van het zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van honderdduizend euro (€ 100.000,-) ten behoeve van de gemeente, onverminderd het hiervoor bepaalde in artikel 2.12.3, tenzij in de koopovereenkomst anders is overeengekomen.

2.13.2 Op gelijke wijze als hierboven onder artikel 2.13.1 bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in artikel 2.13.1 bedoelde artikelen, als de in artikel 2.13.1 en in het onderhavige artikel 2.13.2 opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

2.13.3 In ieder geval zullen, voor zover van toepassing verklaard in de koopovereenkomst, de verplichtingen in:

- artikel 2.10.3, artikel 2.10.4, artikel 2.10.5 en artikel 2.10.6 (gedoogplicht);
- artikel 3.4 (bouwplicht);
- artikel 3.7 (parkeerplaatsen);"

Enzovoorts.

"in de akte van levering als kettingbeding worden opgelegd, zoals omschreven in artikel 2.13.1 en artikel 2.13.2.

#### **ARTIKEL 2.14. KWALITATIEVE VERPLICHTING**

2.14.1 De koper zal er voor zorg dragen dat de verplichtingen in de daartoe door de gemeente in de koopovereenkomst aangewezen artikelen van deze algemene verkoopvoorwaarden en de eventuele bijzondere verkoopvoorwaarden, voor zover mogelijk, kwalitatieve verbintenissen zullen zijn als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en dat deze verplichtingen derhalve zullen overgaan op degenen die (een gedeelte van) de onroerende zaak onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot (een gedeelte van) de onroerende zaak een recht tot gebruik van (een gedeelte van) de onroerende zaak zullen verkrijgen.

2.14.2 In ieder geval zullen, voor zover van toepassing verklaard in de koopovereenkomst, de bepalingen in:

- artikel 2.10.1 en artikel 2.10.2 (gedoogplicht);"

Enzovoorts.

"in de akte van levering als kwalitatieve verplichting worden overeengekomen en zullen deze rusten op de onroerende zaak, zoals omschreven in artikel 2.14.1."

Enzovoorts.

#### **"ARTIKEL 3.4. BOUWPLICHT EN RECHT VAN TERUGKOOP**

3.4.1 Koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bestemming waarvoor de gemeente een omgevingsvergunning heeft verleend of zal verlenen.

Koper dient binnen zes maanden na de overdrachtsdatum een

ontvankelijke aanvraag voor deze omgevingsvergunning te hebben ingediend. In de koopovereenkomst kan van deze termijn worden afgeweken.

3.4.2 Koper is verplicht om binnen drie maanden na afgifte van een onherroepelijke omgevingsvergunning te starten met bouwen en voortvarend en onafgebroken de bouw voort te zetten, tenzij door partijen schriftelijk anders wordt overeengekomen.

3.4.3 Binnen één jaar na afgifte van een onherroepelijke omgevingsvergunning moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn en dient koper deze, ingeval van:

- verkoop van een bouwkaavel bestemd voor de oprichting van een particuliere woning, feitelijk ter bewoning te hebben betrokken; of
- verkoop van een bouwkaavel bestemd voor de oprichting van een bedrijf/kantoor, bedrijfsmatig in gebruik te hebben genomen.

Indien daartoe aanleiding bestaat kan de gemeente deze termijn op voorafgaand schriftelijk verzoek van de koper eenmalig op door de gemeente te stellen voorwaarden verlengen.

3.4.4 Zolang niet is voldaan aan de in artikel 3.4.3 vermelde verplichting mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van de gemeente in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten.

Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor de vestiging van een recht van hypotheek is geen toestemming nodig.

3.4.5 Het bepaalde in artikel 3.4.4 is niet van toepassing ingeval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

3.4.6 De in artikel 3.4.4 bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend indien de overdracht van de onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een tussen koper en een of meer derden gesloten koopaannemingsovereenkomst, waarbij de koper zich tegenover die derde(n) verplicht de in die overeenkomst genoemde opstallen te bouwen.

3.4.7 Indien binnen een jaar na afgifte van een onherroepelijke omgevingsvergunning nog geen aanvang is gemaakt met de bouwwerkzaamheden is de koper verplicht de onroerende zaak aan de gemeente te koop aan te bieden tegen de oorspronkelijke koopsom minus tien procent (10%). De gemeente zal alsdan binnen drie maanden na ontvangst van het aanbod omtrent aanvaarding van het aanbod beslissen."

Enzovoorts.

### **"ARTIKEL 3.7. PARKEERPLAATSEN**



Koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de te realiseren bebouwing, op de onroerende zaak, voor zijn rekening, een in verhouding met de bebouwing en het gebruik daarvan, voldoende aantal van de openbare weg af met auto's toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden. In de koopovereenkomst kan het aantal te realiseren parkeerplaatsen op de onroerende zaak nader worden bepaald.

De aanleg van parkeerplaatsen dient te geschieden conform het ter gelegenheid van de afgifte van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geldende gemeentelijk parkeerbeleid."

#### Vestiging kwalitatieve verplichting

Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor onder F in cursieve tekst vermelde verplichtingen hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen 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.

#### **G. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN OVERBOUWING**

Partijen vestigen en aanvaarden hierbij:

- ten behoeve van het Verkochte (kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, nummer 21338) en de percelen kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, nummers 21351, 21352 en 21353, als heersend erf; en
- ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, nummers 21336 en 21337 als dienend erf,

de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de rechthebbenden van het dienend erf om te dulden dat de door Koper te realiseren/gerealiseerde opstallen op het Verkochte gedeeltelijk boven het dienend erf zullen uitsteken, een en ander conform de (bouwkundige en technische) toestand bij oplevering van de op het heersend erf te realiseren/gerealiseerde opstallen, onder de volgende bepalingen:

1. deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd;
2. van deze erfdienstbaarheid zal gebruik worden gemaakt op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze;
3. de rechthebbenden van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
4. de gerechtigde tot het heersend erf is verplicht alle werkzaamheden die in het kader van de aanwezigheid en onderhoud van de tot het heersend erf behorende overbouwingen op de voor de gerechtigde tot het dienend erf minst bezwarende wijze te verrichten;

5. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de rechthebbende(n) die daarvan profiteren;
6. de gerechtigde tot het heersend erf is voor de vestiging van deze erfdienstbaarheid geen retributie of andere vergoeding verschuldigd.

#### **H. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN OVERBOUWING "POEREN"**

Partijen vestigen en aanvaarden hierbij:

- ten behoeve van het Verkochte (kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, nummer 21338) en de percelen kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, nummers 21351, 21352 en 21353, als heersend erf; en
- ten laste van die gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, nummers 21343, 21336 en 21337, zoals weergegeven met een zevental roze arceringen op de Tekening "Poeren", als dienend erf,

de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie

inhoudende de verplichting van de rechthebbenden van het dienend erf om te dulden dat zich in, op, dan wel boven het dienend erf betonnen of stalen verankeringen of funderingen ("poeren") bevinden, zulks conform de (bouwkundige en technische) toestand bij oplevering van de op het heersend erf te realiseren/gerealiseerde opstallen, een en ander onder de volgende bepalingen:

1. deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd;
2. van deze erfdienstbaarheid zal gebruik worden gemaakt op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze;
3. de rechthebbenden van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
4. de gerechtigde tot het heersend erf is verplicht alle werkzaamheden die in het kader van de aanwezigheid en onderhoud van de tot het heersend erf behorende overbouwingen op de voor de gerechtigde tot het dienend erf minst bezwarende wijze te verrichten;
5. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de rechthebbende(n) die daarvan profiteren;
6. de gerechtigde tot het heersend erf is voor de vestiging van deze erfdienstbaarheid geen retributie of andere vergoeding verschuldigd.

#### **I. VESTIGING RVO**

##### **Artikel 1. Vestiging**

Op grond en ter uitvoering van de Koopovereenkomst vestigt Koper hierbij ten behoeve van Verkoper, die zulks hierbij aanvaardt: het RVO op het Perceel."

Enzovoorts.

"Artikel 4. Bepalingen inzake het RVO

De vestiging van het RVO geschiedt onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

Artikel 4.1. Duur van het RVO

Het RVO gaat in op de Datum (te weten: twee juli tweeduizend vijftientig (02-07-2025)) en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.

Artikel 4.2. Geen vergoeding

De Opstaller is voor het RVO geen retributie of een eenmalige vergoeding ter zake de verkrijging daarvan verschuldigd.

Artikel 4.3. Zakelijke lasten en belastingen

Alle zakelijke lasten, die over de Opstallen en het gebruik ervan en/of het RVO worden geheven of zullen worden geheven of zijn geheven, komen vanaf de Datum voor rekening van de Opstaller.

Artikel 4.4. Bestemming en gebruik Opstaller

1. Het RVO mag uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming van het RVO luidend: de aanleg en instandhouding van een gemeentelijk transformatorgebouw met daarbij een netwerkkast, bestemd voor de jaarlijkse kermis te Tilburg.
2. De Opstaller is jegens de Eigenaar verplicht:
  - a. het Perceel overeenkomstig de bestemming in gebruik te nemen en het Perceel overeenkomstig de bestemming te blijven gebruiken. Mitsdien is het de Opstaller niet geoorloofd het Perceel geheel of gedeeltelijk niet of nagenoeg niet te gebruiken;
  - b. het Perceel op zijn kosten af te scheiden en afgescheiden te houden op de wijze als de Eigenaar zal aangeven, waarbij de bestaande situatie ten tijde van de vestiging van het RVO in beginsel maatgevend is en waarbij geen sprake mag zijn van buitensporige financiële verplichtingen voor de Opstaller;
  - c. voor rekening van de Opstaller zorg te dragen voor het volledig onderhoud van het Perceel met toebehoren, mede teneinde het Perceel tegen het einde van het RVO aan de Eigenaar te kunnen opleveren in een goede staat van onderhoud;
  - d. het Perceel in zodanige technische staat te houden dat dit de bestemming op behoorlijke wijze kan dienen en daartoe het Perceel in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen;
  - e. tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de Opstallen over te gaan, indien deze door welke oorzaak ook zijn te niet gegaan;
  - f. de Opstallen tegen brand- en stormschade te verzekeren op uitgebreide dekking bij een solide Nederlandse verzekeringsmaatschappij voor ten minste de herbouwwaarde van de Opstallen en op eerste schriftelijk verzoek van de Eigenaar een

- kopie van de polis aan de Eigenaar te overleggen, alsmede verzekerd te houden en steeds tijdig de voor de verzekeringen verschuldigde premies voldoen;*
- g. het Perceel te allen tijde in een voor de Eigenaar schouwbare toestand te houden;*
  - h. de met het beheer belaste personeelsleden van de Eigenaar alsmede de in opdracht van de Eigenaar handelende en of aangewezen personen vrije toegang te verlenen tot het Perceel te verlenen, teneinde controle te kunnen uitoefenen op de bepalingen van het RVO en op de naleving daarvan te kunnen toezien. Deze toegang is pas toegestaan na voorafgaand overleg en met instemming van de Opstaller, welke instemming hij in redelijkheid niet kan weigeren;*
  - i. bomen niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar te vellen, behoudens in gevallen van overmacht, waarbij de Eigenaar voorwaarden van herbeplanting kan opleggen, zulks onverminderd het bepaalde in de Omgevingswet of een daarvoor in de plaats getreden regeling en andere wettelijke bepalingen ter zake;*
  - j. het onbebouwde gedeelte van het Perceel op behoorlijke wijze overeenkomstig de bestemming in te richten en ingericht te houden.*
- 3. De Eigenaar kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de Opstaller schriftelijk ontheffing verlenen van een of meer van de in lid 2 genoemde verplichtingen. Indien de Eigenaar ontheffing verleent kan hij daaraan voorwaarden verbinden. Uitsluitend in geval van ontheffing ter zake de verplichting onder sub a (gebruik conform de bestemming) kan een van de voorwaarden herziening van de retributie inhouden.*
  - 4. Eventueel van derden benodigde toestemmingen en/of vergunningen in verband met de realisering, de aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van de Opstallen dienen door en voor rekening en risico van de Opstaller te worden aangevraagd en rechtens onaantastbaar zijn verkregen. De Opstaller draagt het risico van het al of niet verkrijgen en behouden van vergunningen en/of toestemming(en) van derden in verband met het beoogde gebruik van de Opstallen.*
  - 5. De Opstaller is verplicht om zich te houden aan de door de overheid uitgevaardigde (veiligheids)voorschriften, aanbevelingen en richtlijnen die betrekking hebben op de aanleg, instandhouding en exploitatie van de Opstallen.*
  - 6. De Opstaller heeft tijdens de duur van het RVO de bevoegdheid de Opstallen weg te nemen, mits hij het Perceel voor eigen rekening en risico in de oude toestand terugbrengt, rekening houdend met normale*

achteruitgang.

Artikel 4.5. Verboden handelingen

1. Het is de Opstaller verboden:
  - a. in het gebruik van het Perceel en/of de Opstallen een wijziging aan te brengen; zonder toestemming is het de Opstaller wel toegestaan in het kader van het reguliere gebruik en onderhoud kleine wijzigingen in en aan de Opstallen aan te brengen, mits geen schade wordt toegebracht aan eigendommen van de Eigenaar en deze geen hinder veroorzaken;
  - b. andere (bouw)werken op te richten dan de Opstallen;
  - c. de Opstallen hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk van bestemming te wijzigen;
  - d. de Opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de Opstallen te wijzigen of structurele wijzigingen aan de Opstallen aan te brengen (vervanging is wel toegestaan na voorafgaande goedkeuring van de Eigenaar);
  - e. het Perceel zodanig gebruiken, te doen of laten gebruiken, dat hieruit bezwaren van welstand, waterhuishouding, of hygiëne, milieu, dan wel waardevermindering, gevaar, schade of hinder in welke vorm dan ook ontstaan of kunnen ontstaan;
  - f. reclameaanduidingen aan te brengen aan het Perceel;
  - g. het Perceel mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan naar het oordeel van de Eigenaar, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit oogpunt van welstand, volksgezondheid en/of milieu – waaronder de bodem - te duchten is. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de Opstaller ontstaat - waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering - is voor rekening van de Opstaller;
  - h. verboden chemische bestrijdingsmiddelen te gebruiken;
  - i. afval en bouwmaterialen, anders dan gebruikelijk in een normale bedrijfsvoering, op/in het Perceel op te slaan;
  - j. in of boven de grond van het Perceel opslagtanks aan te brengen tenzij met schriftelijke toestemming van de Eigenaar;
  - k. door het gebruik van het Perceel aan derden hinder of overlast te bezorgen.

De Opstaller is verplicht zich in redelijkheid te gedragen naar de aanwijzingen, die hem ter zake het voorgaande door de Eigenaar schriftelijk worden meegedeeld.

2. De Eigenaar kan schriftelijk ontheffing verlenen van de lid 1 genoemde verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de Opstaller. Indien de Eigenaar ontheffing van een verbod verleent, kan

hij hieraan voorwaarden verbinden, niet zijnde herziening van de retributie.

#### Artikel 4.6. Beheer en onderhoud

1. De Opstaller is verplicht de Opstallen behoorlijk te onderhouden en in behoorlijke staat in stand te houden.
2. De Opstaller draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het dagelijks beheer van de Opstallen.

#### Artikel 4.7. Toegang over het Perceel

De Opstaller is bevoegd zich vanaf de openbare weg over het Perceel te begeven naar de door hem krachtens het RVO in eigendom toebehorende zaken in de bodem van het Perceel en vice versa, zulks op de minst bezwarende wijze en zoals nader aangeduid in de volgende leden. De Opstaller is te allen tijde verplicht om de ter zake door de Eigenaar gegeven aanwijzingen op te volgen.

Het toegangsrecht geldt voor de Opstaller, haar werknemers en door haar ingeschakelde derden, ten behoeve van het aanleggen en in stand houden van de Opstallen, het uitvoeren van de hiervoor benodigde werkzaamheden en het onderhoud.

#### Artikel 4.8. Rechtshandelingen

1. Het RVO kan niet zonder de schriftelijke toestemming van de Eigenaar:
  - a. worden vervreemd;
  - b. worden verhuurd;
  - c. in gebruik worden gegeven;
  - d. worden gesplitst in appartementsrechten.

Onder "vervreemden" wordt in deze akte verstaan:

- verkoop;
  - levering;
  - huurkoop;
  - vestigen van een beperkt recht (zoals een onderopstalrecht), daarvan uitgezonderd een hypotheekrecht;
  - opheffen van enige onverdeeldheid, waartoe het RVO te eniger tijd behoort, met toedeling aan een ander dan de Opstaller;
  - inbreng in een rechtspersoon of personenvennootschap;
  - verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van het Perceel en/of de Opstallen en/of
  - het sluiten van overeenkomsten en het verrichten van rechtshandelingen, die er op gericht zijn, respectievelijk waarbij de Opstaller verplicht is/wordt, tot vervreemden in de zin van deze akte.
2. Het is de Opstaller zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar niet toegestaan:

- a. op het Perceel erfdienstbaarheden te vestigen;
  - b. het Perceel geheel of gedeeltelijk aan derden te verhuren of op enigerlei andere wijze in gebruik of genot af te staan;
  - c. het RVO verticaal te splitsen;
  - d. het RVO horizontaal te splitsen in appartementsrechten;
  - e. het RVO samen te voegen met een ander (beperkt) zakelijk recht;
  - f. deelnemings- en lidmaatschapsrechten te verlenen die betrekking hebben op het gebruik van het Perceel.
3. De Eigenaar kan aan de in lid 2 bedoelde toestemming voorwaarden verbinden, mits deze voorwaarden geen financiële verzwaring voor de Opstaller inhouden.
  4. De Eigenaar zal de in dit artikel bedoelde toestemming niet op onredelijke gronden onthouden noch daaraan onredelijke voorwaarden verbinden. Indien de toestemming wordt onthouden kan dit alleen onder gelijktijdige opgave van redenen.
  5. Van overgang of overdracht van het RVO moet de Opstaller binnen één (1) maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan de Eigenaar schriftelijk kennis geven met overlegging van de bewijsstukken, waaruit de overgang of overdracht blijkt.

#### Artikel 4.9. Gebruik Eigenaar

De Eigenaar zal:

1. op het Perceel of in de directe nabijheid van het Perceel geen gebouwen of constructies oprichten dan wel beplantingen aanbrengen en meer in het algemeen geen activiteiten ondernemen die de Opstallen en het gebruik daarvan zouden kunnen verstoren of een verminderd rendement van de Opstallen zou kunnen veroorzaken;
2. geen derden toelaten noch zichzelf toegang verschaffen tot de Opstallen, zonder voorafgaande toestemming van de Opstaller, een en ander behoudens voor zover bij of krachtens deze akte expliciet anders bepaald.

#### Artikel 4.10. Einde RVO

Het RVO eindigt door:

1. opzegging door de Opstaller, voor zover die bevoegdheid bij deze akte is verleend;
2. opzegging door de Eigenaar, voor zover die bevoegdheid bij deze akte is verleend;
3. afstand door de Opstaller en aanvaarding daarvan door de Eigenaar;
4. andere in de wet genoemde wijzen van tenietgaan van beperkte rechten.

#### Artikel 4.11. Opzegging RVO

1. De Opstaller is conform artikel 5:104 juncto artikel 5:87 lid 1 juncto artikel 5:88 lid 1 Burgerlijk Wetboek niet bevoegd het RVO geheel of

gedeeltelijk op te zeggen.

2. De Eigenaar kan het RVO opzeggen indien de Opstaller in verzuim is de retributie over twee (2) achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen, waaronder mede wordt begrepen het niet uitoefenen van het gebruik van het RVO waartoe het RVO is bestemd.
3. Iedere opzegging geschiedt bij exploit. Zij geschiedt tenminste een jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd, doch in het geval van lid 2 tenminste één (1) maand voor dat tijdstip.
4. De opzegging door de Eigenaar moet ingevolge artikel 5:87 lid 2 Burgerlijk Wetboek juncto 5:104 lid 2 Burgerlijk Wetboek op straffe van nietigheid binnen acht (8) dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het RVO in de openbare registers staan ingeschreven. Bij opzegging op grond van lid 2 stelt de Eigenaar daarbij tevens bij aangetekend schrijven aan de Opstaller de dag vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en het Perceel en de Opstallen te zijner vrije beschikking moet worden gesteld conform het in deze akte bepaalde, welke dag ten minste drie (3) maanden na de dagtekening van het exploit zal dienen te liggen.

#### Artikel 4.12. Zuiveren verzuim Opstaller

1. Indien er een hypotheekrecht op het RVO is gevestigd, zal de Eigenaar de hypotheekhouder informeren zodra de Opstaller in verzuim is de retributie over één (1) jaar te betalen.
2. Indien de Eigenaar van plan is om het RVO op te zeggen, zal hij aan de hypotheekhouder eerst voor een periode van twee (2) maanden nadat de Eigenaar haar voornemen tot opzegging per aangetekend schrijven heeft aangekondigd, de mogelijkheid geven om de verplichtingen waarin de Opstaller tekortschiet alsnog na te (doen) komen en zal hij desgewenst medewerking casu quo toestemming verlenen het RVO over te dragen aan een derde, door de hypotheekhouder aangedragen, partij.
3. Indien verzocht door de hypotheekhouder, zal de Eigenaar te goeder trouw zijn medewerking verlenen aan het aangaan van een (directe) overeenkomst met de hypotheekhouder omtrent de beëindiging en toekomstige voorzetting van dit RVO.
4. De bepalingen opgenomen in deze akte ten behoeve van hypotheekhouder (waaronder die van dit artikel) gelden als een onherroepelijk om niet gemaakt derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 Burgerlijk Wetboek jegens iedere hypotheekhouder van een hypotheek op het RVO. Voor zover deze bepalingen niet kunnen kwalificeren als zo een derdenbeding, heeft de Opstaller de bevoegdheid om de rechten die een hypotheekhouder hieraan kan



ontlenen daaraan expliciet over te dragen in het kader van de vestiging van een hypotheekrecht op het RVO.

#### Artikel 4.13. Oplevering bij einde RVO

1. De Opstaller is verplicht de Opstallen bij beëindiging van het RVO voor eigen rekening en risico binnen een door de Eigenaar te bepalen redelijke termijn te verwijderen en het Perceel te ontdoen van alle aan de Opstaller toebehorende kabels, leidingen en dergelijke, tenzij de Eigenaar schriftelijk heeft verzocht de Opstallen achter te laten. De Opstaller zal het Perceel bij het einde van het RVO opleveren in de staat zoals het Perceel zich bij de vestiging van het RVO bevond, rekening houdend met normale achteruitgang.
2. Bij het einde van het RVO wordt het Perceel door de Eigenaar en de Opstaller gezamenlijk geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het Perceel worden vastgelegd. Hierin zal tevens worden vastgelegd welke werkzaamheden in het kader van de oplevering van het Perceel nog door de Opstaller dienen te worden uitgevoerd. De kosten van dit rapport komen voor rekening van Opstaller.
3. De Opstaller staat er voor in (en vrijwaart de Eigenaar in dit kader), dat bij de beëindiging van het RVO geen persoonlijke of zakelijke rechten van derden op het RVO rusten of jegens de Eigenaar geldend (kunnen) worden gemaakt. De Opstaller heeft echter geen verplichtingen en behoeft niet in te staan voor voornoemde rechten die door of vanwege de Eigenaar zijn gevestigd of aangegaan.

#### Artikel 4.14. Vergoeding bij einde RVO

De Eigenaar is niet verplicht bij beëindiging van het RVO om welke reden ook, de waarde van het RVO noch de waarde van de Opstallen aan de Opstaller te vergoeden, een en ander onverminderd de dwingendrechtelijke wettelijke vergoedingen.

Aan de Opstaller komt bij het einde van het RVO ook geen vergoeding toe voor de Opstallen die door hem met toestemming van de Eigenaar worden achtergelaten.

#### Artikel 4.15. Niet-nakoming. Boeten

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de bepalingen waaronder het RVO is gevestigd, verbeurt de Opstaller dan wel de Eigenaar, na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde redelijke termijn, ten behoeve van de Eigenaar respectievelijk de Opstaller een onmiddellijk opeisbare boete van vijftig euro (€ 50,00) per dag, met een maximum van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00).
2. Indien de niet-nakoming inhoudt het niet betalen van (eventueel

verschuldigde) retributie door de Opstaller is voormelde boete gelijk aan de wettelijke rente over de verschuldigde retributie voor iedere maand dat de Opstaller nalatig is in de betaling van de retributie.

3. Als de (eventueel verschuldigde) retributie reeds voor de gehele looptijd is voldaan door betaling van een afkoopsom ("afgekocht"), dan wel er enkel een eenmalige vergoeding was verschuldigd, is voormelde boete gelijk aan twintig procent (20%) van voormelde afkoopsom/eenmalige vergoeding met een minimum van tienduizend euro (€ 10.000,00).
4. De Eigenaar en de Opstaller kunnen in voorkomende gevallen genoegen nemen met een lagere boete.
5. Naast het hiervoor in dit artikel bepaalde behouden de Eigenaar en de Opstaller de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit het RVO voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen of het RVO met inachtneming van het in de akte en de wet bepaalde op te zeggen en/of schadevergoeding te vorderen.

#### Artikel 4.16. Gebreken, aansprakelijkheid en vrijwaring

1. De Eigenaar is tegenover de Opstaller niet aansprakelijk voor:
  - a. (de gevolgen van) gebreken aan het Perceel, die de Eigenaar op de Datum niet kende en volgens, op de Datum gangbare opvattingen ook niet behoorde te kennen;
  - b. de gevolgen van zichtbare en/of onzichtbare gebreken van welke aard en omvang dan ook, die na de Datum (zijn) ontstaan, dit onverminderd hetgeen bij de akte tussen de Eigenaar en de Opstaller is overeengekomen met betrekking tot de milieukundige toestand van het Perceel.
2. De Opstaller is tegenover de Eigenaar aansprakelijk voor de schade die het gevolg is van:
  - a. aantasting van het Perceel door de schuld van de Opstaller;
  - b. aantasting van het Perceel die is ontstaan door gebeurtenissen, die op grond van de wet of de in het verkeer geldende opvattingen voor rekening of risico komen van de Opstaller.

Onder aantasting van het Perceel wordt mede begrepen de aantasting van natuurlijke waarden bijvoorbeeld door verontreiniging van bodem, grond – of oppervlaktewater.

De Opstaller is jegens de Eigenaar verplicht tot vergoeding van schade die de Eigenaar aantoonbaar als gevolg van de aanleg, aanwezigheid, verwijdering en het gebruik van de Opstallen lijdt, tenzij er sprake is van overmacht aan de zijde van de Opstaller.

3. De Opstaller vrijwaart de Eigenaar tegen alle aanspraken op vergoeding wegens schade, hoe ook genaamd, of onheil aan personen of goederen overkomen, voor zover die schade of dat onheil voortvloeit uit of verband houdt met het stichten, aanleggen, wijzigen,

gebruiken, onderhouden, aanwezig zijn, dan wel opruimen van de Opstallen, werken, voorzieningen, houtopstanden en beplantingen, tenzij de werkzaamheden uitgevoerd worden door of namens de Eigenaar.

4. Tevens vrijwaart de Opstaller de Eigenaar tegen alle aanspraken op grond van artikel 6:174 Burgerlijk Wetboek.

#### Artikel 4.17. Wijziging van het RVO

Elke wijziging of aanvulling van het RVO, waaronder een wijziging van de bestemming en de daaraan gerelateerde wijziging van de retributie vindt plaats bij notariële akte. Deze akte van wijziging wordt verleden ten overstaan van een door de Opstaller aan te wijzen notaris; de kosten hiervan komen voor rekening van de Opstaller.

#### Artikel 4.18. Hoofdelijkheid. Vertegenwoordiging

1. Indien het RVO aan twee of meer personen toebehoort, zal ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van de verplichtingen, welke op de Opstaller krachtens de akte of de wet rusten.
2. Indien het RVO aan twee of meer personen toebehoort, wijzen deze personen door een door ieder van hen ondertekende schriftelijke mededeling aan de Eigenaar één van hen als vertegenwoordiger aan. Een wijziging van de vertegenwoordiger moet op dezelfde wijze onverwijld schriftelijk worden meegedeeld. De Eigenaar kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen met betrekking tot het RVO doen aan, en alle vorderingen met betrekking tot het RVO instellen tegen de laatst aan hem schriftelijk meegedeelde vertegenwoordiger.

#### Artikel 4.19. Geen rechtsverwerking

1. Indien een partij zijn uit het RVO voortvloeiende verplichtingen niet nakomt, en de andere partij daartegen niet of niet onmiddellijk opkomt, verwerkt de andere partij daarmee niet zijn recht om alsnog of opnieuw volledige nakoming en naleving van de betreffende bepalingen te verlangen, een en ander onverminderd zijn overige rechten ter zake de betreffende tekortkoming.
2. Het uitblijven van handhavend optreden van de Eigenaar en/of de Opstaller kan nimmer opgevat worden als stilzwijgende instemming met de tekortkoming.

#### Artikel 4.20. Conversiebepaling

Voor zover het RVO niet bewerkstelligt dat de Opstaller de eigendom van de Opstallen verkrijgt, stellen de Eigenaar en de Opstaller vast dat in hun onderlinge verhouding geldt dat de zaken die onder de definitie de Opstallen zijn omschreven, eigendom zijn van de Opstaller.

#### Artikel 4.21. Voorafgaande overeenkomsten

Deze akte bevat al hetgeen partijen in verband met de vestiging van het RVO, de bijbehorende erfdienstbaarheden, de kwalitatieve verplichting en het kettingbeding zijn overeengekomen. Alle eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden kan geen beroep meer worden gedaan.

**Artikel 5. Kwalitatieve verplichting en kettingbeding opstalvoorwaarden en erfdienstbaarheden ter zake het RVO**

1. Kwalitatieve verplichting

Partijen komen hierbij overeen dat de in hoofdstuk I vermelde verplichtingen van Opstaller – indien deze niet kunnen worden aangemerkt als opstalrechtbepalingen respectievelijk erfdienstbaarheid - als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek gelden, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het RVO onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende van het RVO een recht tot gebruik van de Opstallen zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.

Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat kiest woonplaats op zijn voormeld adres.

2. Kettingbeding

De Opstaller, is jegens de Eigenaar verplicht de bepalingen zoals opgenomen in hoofdstuk I bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het RVO aan zijn rechtsopvolgers op te leggen, door middel van vermelding in de betreffende akte en door deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voortvloeiende rechten namens de Eigenaar aan te nemen, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen.

Indien de Opstaller 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 Eigenaar, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftientigduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding, onverminderd het in de opstalvoorwaarden bepaalde ten aanzien van schadevergoeding en/of boete.

Indien een rechthebbende het RVO heeft overgedragen met inachtneming van hoofdstuk I dan is die rechthebbende jegens de Eigenaar bevrijd van en gekweten voor de in hoofdstuk I vermelde verplichtingen.

**Artikel 6. Vestiging Erfdienstbaarheden RVO**

1. Erfdienstbaarheid kabels en leidingen

1. Ten laste van het Perceel, als dienend erf, en ten behoeve van de Opstallen, als heersend erf, vestigt de Eigenaar hierbij ten behoeve van de Opstaller de erfdienstbaarheid van kabels en leidingen, inhoudende:
  - a. de verplichting van de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het Perceel

te dulden dat de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het heersend erf kabels en leidingen aanleggen, hebben, houden, onderhouden en vervangen in het dienend erf op de voor de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het Perceel minst bezwaarlijke wijze; en

- b. de verplichting van de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het Perceel datgene na te laten wat het hiervoor in sub (a) omschreven belemmert,

welke erfdienstbaarheid hierbij door de Opstaller ten behoeve van het heersend erf wordt aanvaard.

2. Ten aanzien van de erfdienstbaarheid geldt dat:

- a. de erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor dezelfde duur als de duur waarvoor het RVO wordt gevestigd, zoals is vermeld in artikel 1.1 van deze akte;
- b. er geen (eenmalige of periodieke) retributie is verschuldigd voor de erfdienstbaarheid; partijen stellen zich uitdrukkelijk op het standpunt dat de erfdienstbaarheid geen zelfstandige waarde vertegenwoordigt;
- c. de erfdienstbaarheid eindigt als het RVO eindigt;
- d. de kabels en leidingen niet anders mogen worden gebruikt dan ten behoeve van de exploitatie van de Opstallen;
- e. de eigenaar van het heersend erf alle bevoegdheden heeft die voor het volle genot van de erfdienstbaarheid nodig zijn, zoals het recht op toegang dat benodigd is voor het aanbrengen, gebruiken, onderhouden, herstellen en zo nodig vervangen van de kabels en leidingen.

2. Erfdienstbaarheid van toegang

1. Ten laste van die gedeelten van het Perceel zoals aangegeven op de Tekening RVO, als dienend erf, en ten behoeve van de Opstallen, als heersend erf, vestigt de Eigenaar hierbij ten behoeve van de Opstaller de erfdienstbaarheid van weg, inhoudende:
  - a. de verplichting van de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het Perceel te dulden dat de Opstaller, alsmede zijn werknemers en gebruikers, te voet en met alle soorten middelen van vervoer komen en gaan van en naar het heersend erf en naar en van de openbare weg over de daartoe op het dienend erf aangelegde weg, op de voor de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het Dienende Erf minst bezwaarlijke wijze; en
  - b. de verplichting van de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het Perceel datgene na te laten wat het hiervoor in sub (a) omschreven belemmert,

welke erfdienstbaarheid hierbij door de Opstaller ten behoeve van het heersend erf wordt aanvaard.

2. Ten aanzien van de erfdienstbaarheid geldt dat:
  - a. de erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor dezelfde duur als de duur waarvoor het RVO wordt gevestigd, zoals is vermeld in artikel D.1 van deze akte;
  - b. er geen (eenmalige of periodieke) retributie is verschuldigd voor de erfdienstbaarheid; partijen stellen zich uitdrukkelijk op het standpunt dat de erfdienstbaarheid geen zelfstandige waarde vertegenwoordigt;
  - c. de erfdienstbaarheid eindigt als het RVO eindigt;
  - d. de weg niet anders mag worden gebruikt dan ten behoeve van toegang van en naar de Opstallen;
  - e. de realisatie, het beheer en onderhoud als mede vervanging en vernieuwing van het weg casu quo het pad op het Perceel dat gebruikt wordt ter uitoefening van de erfdienstbaarheid voor rekening komt van de Eigenaar."
2. de Akte RVO Energievoorziening, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:
 

"RVO Energievoorziening:  
 het bij deze Akte op de Grond te vestigen zelfstandig recht van opstal, voor onbepaalde tijd, als bedoeld in artikel 5:101 BW tot het voor eigen rekening en risico realiseren, hebben, houden, gebruiken, onderhouden, vernieuwen en vervangen van de Energievoorziening, zoals deze thans is voorzien en waarbij de mogelijkheid bestaat dat de werkelijke situering van de Energievoorziening afwijkt van de thans voorziene ligging.  
 Het RVO Energievoorziening wordt gevestigd ten behoeve van de Energievoorziening zoals die uiteindelijk wordt/is gerealiseerd, inclusief installaties, leidingen, voorzieningen en overige werken die niet of slechts beperkt zijn aangegeven in de Technische Omschrijving, een en ander onder de voorwaarden en bepalingen zoals vervat in deze Akte;"

Enzovoorts.

"Eigenaar:  
 de (rechts)pers(o)on(en) die op enig moment rechthebbende(n) is/zijn van de Grond en mitsdien – krachtens natrekking – het Gebouw;

Energievoorziening:  
 de op en boven de Grond en in, op en boven het Gebouw te realiseren/gerealiseerde energievoorzieningsinstallatie en de daartoe behorende leidingen en voorzieningen waarmee elektriciteit, warmte, warm tapwater en koude wordt geproduceerd, gedistribueerd en geleverd, waaronder onder meer begrepen:

  - a. de luchtwarmtepomp op het dak bouwdeel C boven de vijftiende (15de) verdieping;
  - b. de fotovoltatische systemen (circa vijftig (50) zonnepanelen), inclusief de

draagconstructies waarop het systeem wordt gemonteerd op het dak bouwdeel C boven de vijftiende (15de) verdieping;

- c. het buitenpandige trafostation WKO;
- d. de hoofdverdeelkast elektra in de techniekruimte warmteopwekking in de kelder;
- e. de warmtepompen, boilervaten, verdeel- en regelkasten en verdere technische installaties in de techniekruimte warmteopwekking in de kelder ten behoeve van de opwekking van warmte, koeling en warm tapwater;
- f. de elektrische laadinfrastructuur en laadpalen nabij de parkeerplaatsen voor elektrisch aangedreven motorrijtuigen;
- g. de horizontale en verticale leidingen naar alle woningen, bestemd voor het transporteren en distribueren van warmte, koeling en warm tapwater;
- h. de afleversets bestaande uit leidingen, appendages en meters in elke woning,

inclusief de daarmee verbonden omvormers, meters, meetborden, pompen, regeltechniek, bijbehorende kabels en leidingen tussen en naar voormelde installaties, alsmede het overig toebehoren, alles in de ruimste zin van het woord en zoals beschreven in de Technische Omschrijving en zoals indicatief weergegeven op de tekeningen met nummer MK-01-01, G-TR-50KL-01 en E1603, van welke tekeningen een kopie aan deze akte is gehecht.

Onder de Energievoorziening worden uitdrukkelijk niet begrepen de in een woning of gebruikseenheid in het Gebouw aanwezige leidingen en de daarmee verbonden toestellen en verwarmingslichamen, bestemd voor verwarming en koeling met inbegrip van de nodige meet- en regelinstrumenten, te rekenen vanaf het punt direct na de afleversets;".

Enzovoorts.

"Gebouw:

het door BPD ontwikkelde bouwplan genaamd "De Burgemeester", onder meer bestaande uit:

- eenhonderdvijftig (150) woningen;
- drieëntachtig (83) parkeerplaatsen, en
- vijftien (15) bergingen;

Grond:

het perceel grond, plaatselijk bekend Burgemeester Brokxlaan 3 tot en met 307 (oneven nummers), kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, nummers 21338 en 21351, ter grootte van respectievelijk achtenvijftig (58) en drieduizend negenhonderdachtennegentig (3.998) vierkante meter (m<sup>2</sup>), aan welk perceel met kadastraal nummer 21351 door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige grootte zijn toegekend en aan welk perceel met kadastraal nummer 21338 door het Kadaster

administratieve grenzen en een administratieve grootte zijn toegekend;".  
Enzovoorts.

"Opstaller:

de (rechts)pers(o)on(en) die op enig moment rechthebbende(n) is/zijn van het RVO Energievoorziening;

ORVO Energievoorziening:

het op de Grond respectievelijk het RVO Energievoorziening te vestigen zelfstandig recht van onder-opstal, voor bepaalde tijd, als bedoeld in artikel 5:104 lid 2 juncto artikel 5:93 lid 1 BW, tot het voor eigen rekening en risico realiseren, hebben, houden, onderhouden, vernieuwen en vervangen van de Energievoorziening, een en ander onder de voorwaarden en bepalingen zoals vervat in de Akte ORVO Energievoorziening;".

Enzovoorts.

#### **"D. BEPALINGEN INZAKE HET RVO ENERGIEVOORZIENING**

Het RVO Energievoorziening heeft de hierna in deze Akte omschreven inhoud en wordt gevestigd onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

##### Artikel 1. Inhoud RVO Energievoorziening

1. Het RVO Energievoorziening houdt in een zelfstandig voortdurend recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 BW tot het voor eigen rekening en risico realiseren, hebben, houden, gebruiken, onderhouden, vernieuwen en vervangen van de Energievoorziening.
2. De ruimte(n) waarin (gedeelten van) de Energievoorziening zijn gelegen, maken geen deel uit van de Energievoorziening en maken derhalve ook geen deel uit van het RVO Energievoorziening.

##### Artikel 2. Duur van het RVO Energievoorziening

Het RVO Energievoorziening gaat in op heden (te weten: achtentwintig oktober tweeduizend vijftientwintig (28-10-2025)), en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.

##### Artikel 3. Retributie

De Opstaller is geen (eenmalige of periodieke) retributie aan de Eigenaar verschuldigd.

##### Artikel 4. Gebruik, onderhoud en exploitatie van de Energievoorziening

1. De Opstaller zal de Energievoorziening op haar kosten in goede staat houden en niet mogen gebruiken voor andere doeleinden dan die welke hiervoor bij de omschrijving van het RVO Energievoorziening zijn vermeld. De Energievoorziening mag uitsluitend worden gebruikt voor het exploiteren en in stand houden van de Energievoorziening voor de levering van warmte en koude (bestemd voor warmte en/of koude voorziening en/of warm tapwater) ten behoeve van het Gebouw alsmede ten behoeve van het laden van elektrische voertuigen in de parkeergarage van het Gebouw.



2. Het RVO Energievoorziening omvat mede het recht om – na voltooiing van het Gebouw - op de voor de Eigenaar en de rechthebbenden en gebruikers van het Gebouw minst bezwarende wijze de Grond en het Gebouw, waaronder tevens begrepen het dak, met de benodigde materialen te betreden voor zover van belang voor de realisatie, het gebruik, onderhoud en eventueel herstel, vernieuwing en vervanging van de Energievoorziening, geheel dan wel gedeeltelijk, een en ander onder de volgende voorwaarden en bepalingen:
  - a. van vorenbedoeld recht mag gebruik gemaakt worden door de Opstaller dan wel haar personeel, opdrachtnemers of leveranciers, waarbij de werkzaamheden worden uitgevoerd voor rekening en risico van de Opstaller;
  - b. het is aan de sub a vermelde personen niet toegestaan zich onnodig op te houden op de Grond of in het Gebouw;
  - c. het is de Eigenaar verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op de Grond of in het Gebouw te plaatsen of te parkeren waardoor de uitoefening van het RVO Energievoorziening zal worden belemmerd en/of (het functioneren van) de Energievoorziening gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen het op de Grond oprichten van (bouw)werken anders dan thans voorzien in het kader van de realisatie van het Gebouw, alsmede het opslaan van goederen;
  - d. schade die ten gevolge van het gebruik maken van de Grond en/of het Gebouw door de sub a vermelde personen ontstaat aan de Grond en/of het Gebouw dient door en voor rekening en voor risico van de Opstaller in overleg met de Eigenaar binnen een redelijke termijn te worden hersteld;
  - e. de in lid 2 van dit artikel 4 vermelde rechten gelden – behoudens calamiteiten die een ernstig gevaar vormen voor het behoud van de Energievoorziening en die geen uitstel kunnen dulden – uitsluitend voor Opstaller, nadat de Opstaller voorafgaand terzake een afspraak heeft gemaakt met het bestuur van de Vereniging van Eigenaars, tenzij de in lid 2 van dit artikel 4 vermelde rechten moeten worden uitgeoefend ten aanzien van gedeelten van het Gebouw die tot het privé-gedeelte van (een van) de woningen in het Gebouw behoren, in welk geval voormelde afspraak dient te worden gemaakt met de rechthebbende(n) en gebruiker(s) van de betreffende woning(en) in het Gebouw.
3. Onverminderd het hiervoor in lid 2 bepaalde omvat het RVO Energievoorziening mede het recht voor de Opstaller om, ook na oplevering van het Gebouw, zoveel elektrische oplaadpunten voor

elektrisch aangedreven motorrijtuigen met alle daartoe behorende kabels, leidingen en overige voorzieningen aan te brengen en in gebruik te laten nemen als Opstaller wenst, doch een en ander onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

- a. de aanleg, het gebruik en het onderhoud van voornoemde laadvoorzieningen en bijbehorende installaties mogen geen nadelige invloed hebben op het energieverbruik, de energiec capaciteit of de werking van reeds aanwezige laadvoorzieningen, installaties of andere energieverbruikende voorzieningen;
  - b. de Opstaller is te allen tijde bevoegd de laadvoorzieningen geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of te verplaatsen, zonder dat daarvoor toestemming van de Eigenaar is vereist, mits zulks geschiedt zonder schade toe te brengen aan de Grond en/of het Gebouw.
4. De (betreffende) rechthebbenden op de Grond en het Gebouw en de Opstaller hebben over en weer het recht tot het handhaven van de bouwkundige respectievelijk feitelijke toestand met betrekking tot de Grond, het Gebouw en de Energievoorziening, zoals deze zich thans alsook na voltooiing van de voorgenomen bebouwing ten opzichte van elkaar (zullen) bevinden, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse leidingen, eventuele inbalking, inankering en overbouw, toevoer van licht en lucht, alles voorzover benodigd voor het functioneren van de Energievoorziening respectievelijk het Gebouw.

#### Artikel 5. Luchtwarmtepompen en zonnepanelen op het dak

1. De Opstaller is verplicht er zorg voor te dragen dat in verband met het gebruik van de daken ten behoeve van de tot de Energievoorziening behorende zonnepanelen, luchtwarmtepompen en overige werken geen schade wordt veroorzaakt aan de daken, daaronder begrepen de dakconstructies, dakbedekking en waterkerende lagen.  
De Opstaller is voorts verplicht de op de daken gelegen en tot de Energievoorziening behorende luchtwarmtepompen, zonnepanelen, kanalen en overige werken zodanig te plaatsen dat onderhoud aan of vervanging van de daken - daaronder begrepen de dakconstructies, dakbedekking en waterkerende lagen - mogelijk is.
2. Indien - zulks onverminderd de in het voorgaande lid vermelde verplichtingen van de Opstaller - blijkt dat de vervanging, het onderhoud en het herstel van (een gedeelte van) de onder de tot de Energievoorziening behorende luchtwarmtepompen, zonnepanelen en overige werken gelegen daken - daaronder begrepen de dakconstructies, dakbedekking en waterkerende lagen - uitsluitend mogelijk is, indien de zich op (het betreffende gedeelte van) die daken

bevindende luchtwarmtepompen, zonnepanelen en overige tot de Energievoorziening behorende werken en voorzieningen van de daken zijn verwijderd, is Opstaller verplicht zijn medewerking te verlenen aan de verwijdering van die luchtwarmtepompen, zonnepanelen en overige tot de Energievoorziening behorende werken en voorzieningen. De kosten ter zake van het verwijderen van die zonnepanelen, werken en voorzieningen en het herplaatsen van de tot de Energievoorziening behorende luchtwarmtepompen, zonnepanelen en overige tot de Energievoorziening behorende werken, zijn voor rekening van de Opstaller.

3. Mocht blijken dat (een gedeelte van) de onder de tot de Energievoorziening behorende luchtwarmtepompen en zonnepanelen gelegen daken, daaronder begrepen de dakconstructies, dakbedekking en waterkerende lagen, dienen te worden hersteld, onderhouden of vervangen en dit niet mogelijk is zonder dat (een gedeelte van) de tot de Energievoorziening behorende luchtwarmtepompen, zonnepanelen en/of overige werken op de daken zijn verwijderd als vermeld in Artikel 5.2, dan maakt de Vereniging van Eigenaars (namens de Eigenaar) dit schriftelijk kenbaar aan de Opstaller.
4. De Opstaller is na de in artikel 5.3 bedoelde mededeling verplicht, zo spoedig als redelijkerwijs gezien de omstandigheden mogelijk, de tot de Energievoorziening behorende luchtwarmtepompen, zonnepanelen en overige werken te verwijderen, hetgeen alsdan tot de op de voor ieder van hen minst bezwarende wijze en in overleg met elkaar zal plaatsvinden.

#### Artikel 6. Verplichtingen van de Eigenaar

Indien werkzaamheden van de Eigenaar aan het Gebouw na de realisatie en eerste oplevering van het Gebouw mogelijk de langdurige of voortdurende vermogens- of prestatievermindering van de Energievoorziening tot gevolg hebben, kunnen deze werkzaamheden niet worden uitgevoerd zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Opstaller.

Aan het geven van toestemming kunnen door de Opstaller voorwaarden worden verbonden. De in dit artikel 6 bedoelde toestemming mag niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of ingetrokken, noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

#### Artikel 7. Risico

Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze Akte draagt Opstaller het risico ter zake van het RVO Energievoorziening respectievelijk de Energievoorziening.

#### Artikel 8. Instandhoudingsverplichting, verzekering

1. De Opstaller heeft een instandhoudingsverplichting ten aanzien van (alle bouwkundige elementen van) de Energievoorziening.
2. De Opstaller zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor het verzekeren en verzekerd houden van de Energievoorziening tegen onder andere gebruikelijke calamiteiten, aanspraken en risico's ter zake van het in stand houden en exploiteren van de Energievoorziening, alsmede voor de wettelijke aansprakelijkheid.
3. Alle eventueel benodigde vergunningen voor de realisatie, het gebruik, onderhoud en eventuele vervanging van de Energievoorziening komen voor rekening en risico van de Opstaller.

#### Artikel 9. Zakelijke lasten en belastingen

1. Alle belastingen en zakelijke lasten, zoals onroerendezaakbelasting, waterschapslasten en rioolrechten, alle voor zover het betreft een zogenaamde eigenaarslast die met betrekking tot de Energievoorziening en/of het RVO Energievoorziening worden of zullen worden geheven, komen met ingang van heden voor rekening van de Opstaller.
2. Indien andere partij(en) dan Opstaller belastingen of lasten heeft voldaan die op grond van het in het vorige lid bepaalde voor rekening van Opstaller komen, zal daarvan kennis worden gegeven aan Opstaller, die verplicht is binnen een maand na ontvangst van een kopie van de betreffende factuur en een betalingsbewijs het desbetreffende bedrag aan vorenbedoelde partij te vergoeden.

#### Artikel 10. Einde van het RVO Energievoorziening

De Eigenaar en de Opstaller kunnen het RVO Energievoorziening niet opzeggen.

Bij eventueel in de toekomst eindigen van het RVO Energievoorziening is de Opstaller uitdrukkelijk niet gerechtigd de Energievoorziening weg te nemen, tenzij Opstaller en Eigenaar alsdan anders overeenkomen.

De Opstaller heeft geen recht op vergoeding van de waarde van de bij het einde van het RVO Energievoorziening nog aanwezige Energievoorziening.

#### Artikel 11. Toekomstige vervreemding

1. Tot het moment dat het RVO Energievoorziening aan de Vereniging van Eigenaars is overgedragen is de Opstaller niet bevoegd om zonder toestemming van de Eigenaar het RVO Energievoorziening respectievelijk de Energievoorziening geheel of gedeeltelijk te vervreemden, te verhuren of op andere wijze in gebruik of genot af te staan aan derden, dan wel het ORVO Energievoorziening (of een ander onder-opstalrecht) te vestigen.
2. Vanaf het moment dat het RVO Energievoorziening aan de Vereniging van Eigenaars is geleverd, is de Opstaller gerechtigd om zonder

toestemming van de Eigenaar het RVO Energievoorziening respectievelijk de Energievoorziening geheel of gedeeltelijk te vervreemden, te verhuren of op andere wijze in gebruik of genot af te staan aan derden, dan wel het ORVO Energievoorziening (of een ander onder-opstalrecht) te vestigen.

3. Onder vervreemden wordt in dit artikel 11 verstaan:
  - a. verkoop (daaronder begrepen: vrijwillige openbare verkoop);
  - b. levering of overdracht;
  - c. huurkoop;
  - d. vestigen van een zakelijk recht (waaronder mede begrepen een hypotheekrecht of een erfdienstbaarheid);
  - e. splitsen of splitsen in appartementsrechten;
  - f. het aangaan van kwalitatieve verplichtingen;
  - g. opheffen van enige onverdeeldheid, waartoe het RVO Energievoorziening te eniger tijd behoort, met toedeling aan een ander dan de andere deelgenoot;
  - h. het sluiten van overeenkomsten en het verrichten van rechtshandelingen, die er op gericht zijn, respectievelijk waarbij de Opstaller verplicht is/wordt, tot vervreemden in de zin van deze Akte;
  - i. overgang onder algemene titel.

#### Artikel 12. Kwalitatieve verplichting en kettingbeding

1. Partijen aanvaarden de hiervoor in deze Akte opgenomen bijzondere opstalvoorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Grond en/of het Gebouw en/of de Energievoorziening en/of het RVO Energievoorziening als beperkt recht (voor zover het verplichtingen betreffen niet behorend tot het RVO Energievoorziening) als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat die verplichtingen zullen overgaan op degenen die de Grond, het Gebouw, de Energievoorziening dan wel het RVO Energievoorziening onder bijzondere titel zullen verkrijgen.  
Degene jegens wie voormelde verplichtingen bestaan, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.
2. De Opstaller en de Eigenaar zijn jegens elkaar verplicht om het hiervoor in artikel 1 tot en met 11 en het in dit artikel 12 bepaalde als kettingbeding bij elke vervreemding van (het geheel of gedeelten van) de Grond en/of het Gebouw en/of het RVO Energievoorziening (in juridische dan wel in economische zin) alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht (met uitzondering van de verlening van een recht van hypotheek) op (het geheel of gedeelten van) de Grond en/of het Gebouw en/of het RVO Energievoorziening in de betreffende akte van vervreemding of van vestiging aan de opvolgende

gerechtigde (in juridische dan wel in economische zin) of beperkt zakelijk gerechtigde op te leggen en woordelijk in de betreffende akte op te nemen, zodanig dat iedere nieuwe (beperkt) gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen.

Indien de Opsteller of de Eigenaar 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 wederpartij, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00) voor iedere overtreding.".

3. de akte van vestiging kwalitatieve verplichting op zeventien maart tweeduizend zesentwintig (17-03-2026) verleden voor mr. K. de Jongh, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op zeventien maart tweeduizend zesentwintig (17-03-2026) in deel 93450 nummer 184, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

**"A. DEFINITIES"**

Enzovoorts.

**"AVOE 2023:**

de Algemene Voorwaarden van Enexis voor "de vestiging van opstalrechten ten behoeve van kabels/leidingen/transformatorstations/gasdrukregel- en meetstations/verdeelkasten, alles met bijbehoren en/of voor de vestiging van erfdienstbaarheid van weg om een belaste strook te kunnen bereiken", versie AVOE 2023, ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op achtentwintig juli tweeduizend drieëntwintig (28-07-2023) in deel 86971 nummer 37;"

Enzovoorts.

**"Gebouw:**

het op de Grond te realiseren gebouw aan de Burgemeester Brokxlaan 3 tot en met 307 (oneven nummers), bekend als (Project) "de Burgemeester", onder meer bestaande uit:

- eenhonderdvijftig (150) woningen;
- drieëntachtig (83) parkeerplaatsen, en
- vijftien (15) bergingen;

**Grond:**

het perceel grond waarop onder meer het Gebouw is/zal worden gerealiseerd, plaatselijk bekend Burgemeester Brokxlaan 3 tot en met 307

(oneven nummers) te Tilburg, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie N, nummers 21338, 21351 en 21353, ter grootte van respectievelijk achtevenvijftig (58) vierkante meter (m<sup>2</sup>), drieduizend negenhonderdachtenegentig (3.998) vierkante meter (m<sup>2</sup>) en achtendertig (38) vierkante meter (m<sup>2</sup>), aan welke percelen met kadastrale nummers 21351 en 21353 door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige grootte zijn toegekend en aan welk perceel met kadastraal nummer 21338 door het Kadaster administratieve grenzen en een administratieve grootte zijn toegekend;

Kwalitatieve Verplichting:

de kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW, tot het dulden dat Enexis de Werken alsmede het verbindend leidingwerk op gedeelten van de Grond en het Gebouw, zoals schetsmatig staat aangegeven op de Tekening, voor eigen rekening en risico aanlegt, in stand houdt, gebruikt, onderhoudt, wijzigt, uitbreidt, vervangt en verwijdt, een en ander onder de voorwaarden en bepalingen zoals vervat in de Akte;"

Enzovoorts.

"Tekening:

de tekening met betrekking tot de ruimte(n) waarin de Werken zijn/worden gerealiseerd, bestaande uit een (1) blad met projectnummer: R08889, netwerknummer: 30213704, de dato 23-02-2026, zoals aangehecht aan deze Akte als Bijlage 1;

Tracé:

de met BPD Ontwikkeling, BPD Woningfonds en/of de Eigenaar overeengekomen ligging van de op en/of in gedeelten van de Grond en het Gebouw aangelegde dan wel aan te leggen Werken;

Werken:

de op en/of in gedeelten van de Grond en het Gebouw gelegde of aan te leggen kabels en/of leiding(en), transformatorstations, gasdrukregel- en meetstations, verdeelkasten, alles met bijbehoren, welke transformatorstations is/zijn gerealiseerd op de begane grond van het Gebouw in (een) aldaar te realiseren/gerealiseerde ruimte(n) waarvan de ligging schetsmatig is aangegeven op de Tekening.

**B. CONSIDERANS. OVEREENKOMST'**

Enzovoorts.

"c. In/op het Tracé zullen de Werken worden gerealiseerd.

2. De rechthebbenden van het Gebouw en de gebruikers zijn ter zake de levering van energie aan het Gebouw mede afhankelijk van de goede

werking van de Werken.

3. Teneinde het Gebouw te kunnen voorzien van energie zullen door Enexis in/op het Tracé de Werken worden gerealiseerd.  
De Werken zullen door middel van verbindend leidingwerk worden aangesloten in het Gebouw.
4. BPD Ontwikkeling en Enexis zijn oorspronkelijk mondeling overeengekomen dat met betrekking tot de Werken een zakelijk recht van opstal zal worden gevestigd ten behoeve van Enexis. Aangezien (een gedeelte van) de Grond en het daarop te realiseren Gebouw reeds zijn gesplitst in appartementsrechten, komen BPD Ontwikkeling, BPD Woningfonds en Enexis hierbij overeen om in plaats van een recht van opstal de Kwalitatieve Verplichting vast te leggen ten behoeve van Enexis op de Grond. De Kwalitatieve Verplichting heeft enkel betrekking op het Tracé zoals schetsmatig staat aangegeven op de Tekening."

Enzovoorts.

**"C. KWALITATIEVE VERPLICHTING MET KETTINGBEDING TEN BEHOEVE VAN ENEXIS**

**1. Kwalitatieve verplichting**

1. Op grond en ter uitvoering van de (in deze akte vervatte) Overeenkomst en het hiervoor in de Considerans bepaalde wordt bij deze aan de Eigenaar opgelegd ten behoeve van Enexis en haar rechtsopvolger(s) de Kwalitatieve Verplichting.
2. Deze verplichting zal derhalve overgaan op al degenen die de Grond en/of het Gebouw onder bijzondere en algemene titel verkrijgen alsook op degenen die een recht tot gebruik van de Grond en/of het Gebouw zullen verkrijgen.  
De uit deze verplichtingen voortvloeiende rechten worden bij dezen namens Enexis aangenomen.
3. Ten aanzien van de bepalingen die van toepassing zijn op de Kwalitatieve Verplichting wordt te dezen verwezen naar de bepalingen in na te melden AVOE 2023.
4. Ter zake van de Kwalitatieve Verplichting gelden voorts nog de volgende bepalingen:
  1. De aanleg dient nog te geschieden en de mogelijkheid bestaat dat de werkelijke situering afwijkt van de thans voorziene ligging. De Kwalitatieve Verplichting heeft betrekking op de Werken/voorzieningen zoals die uiteindelijk worden gerealiseerd.



2. Ter zake van de Kwalitatieve Verplichting is Enexis geen eenmalige dan wel periodieke tegenprestatie verschuldigd.
3. De Kwalitatieve Verplichting houdt tevens in dat de Eigenaar zal dulden dat Enexis de bevoegdheid heeft om in verband met de feitelijke uitoefening van de Kwalitatieve Verplichting met de nodige mensen, materialen en materieel vanaf de openbare weg ongehinderd te komen en te gaan van en naar de Werken, (bij voorkeur) uit te oefenen over wegen, paden en gangen welke het Gebouw ontsluiten, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden aan de Werken, een en ander op de voor de Eigenaar minst bezwarende wijze.

## 2. Algemene Voorwaarden

De Kwalitatieve Verplichting wordt voorts gevestigd onder de -in analogie toe te passen- hierna vermelde AVOE 2023, voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken. De AVOE2023 gelden met dien verstande dat daar waar sprake is van "Opstalrecht" of "Erfdienstbaarheid" gelezen dient te worden "Kwalitatieve Verplichting", welke AVOE 2023 woordelijk luiden als volgt:

### **"Artikel 1 Definities**

In deze Algemene Voorwaarden, hierna te noemen: 'AVOE 2023', wordt verstaan onder:

- |    |                   |  |
|----|-------------------|--|
| a. | Opstalrecht       | het recht van opstal als bedoeld in artikel 101 en volgende, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;  |
| b. | Erfdienstbaarheid | de Erfdienstbaarheid als bedoeld in artikel 70 en volgende, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;   |
| c. | Grond             | het/de in de Overeenkomst genoemd kadastraal perceel/genoemde kadastrale percelen waarop het Opstalrecht en/of de Erfdienstbaarheid wordt of is gevestigd;   |
| d. | Eigenaar          | de zakelijk gerechtigde(n) tot de Grond waarop het Opstalrecht of de Erfdienstbaarheid wordt of is gevestigd;  |
| e. | Grondgebruiker    | degene(n) die krachtens een persoonlijk of zakelijk recht gebruik maakt/maken van de Grond;  |
| f. | Enexis            | Enexis Enexis Netbeheer B.V., statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch, aldaar kantoorhoudende aan de Magistratenlaan 116, 5223 MB 's-Hertogenbosch, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer |

- g. Werk van koophandel onder nummer 17131139; de op en/of in de Grond gelegde of aan te leggen kabels en/of leiding(en), transformatorstations, gasdrukregel- en meetstations, verdeelkasten, alles met bijbehoren;
- h. Bijbehoren een of meer door Enexis noodzakelijk geachte en bij het Werk behorende zaken;
- i. Tracé de met de Eigenaar en/of Grondgebruiker overeengekomen ligging van het op en/of in de Grond aangelegde of aan te leggen Werk;
- j. Overeenkomst de door Enexis met de Eigenaar en/of Grondgebruiker te sluiten Overeenkomst(en) betreffende de aanleg en instandhouding van het Werk en vestiging van een Opstalrecht en/of Erfdienstbaarheid ter zake;
- k. Belaste strook De strook waarbinnen het Werk wordt aangelegd en/of gebruik gemaakt wordt van de Erfdienstbaarheid.

**Artikel 2 Wat houdt het Opstalrecht en de Erfdienstbaarheid in**

1. Het Opstalrecht dat gevestigd wordt ten behoeve van Enexis omvat, naast wat in de navolgende artikelen is bepaald, al datgene wat verband houdt met het aanbrengen, het gebruiken, het vervangen, het in stand houden, het inspecteren en het verwijderen en het ter vervanging verleggen van het Werk binnen de Belaste strook grond die nader zal worden omschreven in de met de Eigenaar te sluiten Overeenkomst.
2. De Erfdienstbaarheid die wordt gevestigd ten behoeve van Enexis omvat, naast wat in de navolgende artikelen is bepaald, al datgene wat verband houdt met het gebruiken van de Grond waarop de Erfdienstbaarheid is gevestigd, voor het bereiken van het Werk.
3. Enexis en door Enexis aangewezen derden hebben met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen toegang tot de Grond. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden zal Enexis in overleg met de Eigenaar en/of Grondgebruiker bepalen op welke wijze dat zal geschieden en op welke wijze gebruik kan worden gemaakt van het daarvoor vereiste gedeelte van de Grond.
4. Indien de Erfdienstbaarheid door partijen nader is vastgelegd in een

situatietekening en de (plaatselijke) omstandigheden geven daartoe aanleiding dan heeft Enexis het recht om elders dan op de tekening aangegeven op de voor de Eigenaar minst belastende wijze gebruik te maken van de Erfdienstbaarheid.

5. De voor de uitvoering van de vereiste werkzaamheden hinderlijke belemmeringen mogen door Enexis tijdelijk worden weggenomen.
6. Enexis zal met de werkzaamheden pas aanvangen, nadat daarvan - op een naar de omstandigheden gepaste wijze- kennis is gegeven aan de Eigenaar en/of de Grondgebruiker. Bij normale inspectie en controle, waarbij geen voer- of werktuigen worden gebruikt en geen grondroeringen worden verricht, kan een kennisgeving achterwege blijven.
7. Een tekening waarop het Tracé en/of de Erfdienstbaarheid is vastgelegd, zal aan de Eigenaar en/of aan de Grondgebruiker ter hand worden gesteld.
8. De Eigenaar zal toekomstige Grondgebruikers van de inhoud van de Overeenkomst met Enexis, deze AVOE 2023, alsmede van het Tracé in kennis stellen.

#### **Artikel 3 Enexis moet hinder en schade voorkomen**

1. Bij de uitoefening van het Opstalrecht en/of de Erfdienstbaarheid zal Enexis zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de Eigenaar en/of Grondgebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk hinder en schade veroorzaken.
2. Enexis zal bij de in het kader van dit Opstalrecht en/of Erfdienstbaarheid uit te voeren werkzaamheden de Grond, voorzover de omstandigheden dit redelijkerwijs toelaten, zo veel mogelijk weer in de vorige (aangetroffen) toestand brengen.

#### **Artikel 4 Eigenaar moet ook bij het verlenen van rechten aan derden de rechten van Enexis eerbiedigen**

De Eigenaar en/of de Grondgebruiker zullen zich, ook bij het verlenen van rechten aan derden, onthouden van al datgene waardoor:

- a. het Werk of onderdelen daarvan gevaar zouden kunnen lopen;
- b. het transport van elektriciteit of gas door middel van het Werk zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad of waardoor gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;
- c. inbreuk op het Opstalrecht en/of de Erfdienstbaarheid zou worden gemaakt of een ongestoorde uitoefening daarvan zou kunnen worden

belemmerd.

#### **Artikel 5 Beperkingen voor de Eigenaar/Grondgebruiker in de Belaste strook**

1. De Eigenaar en/of de Grondgebruiker zullen zonder schriftelijke toestemming van Enexis binnen de Belaste strook grond als bedoeld in artikel 2 lid 1:
  - a. geen opstallen, zoals gebouwen, werken - waaronder mede begrepen het aanbrengen van gesloten verhardingen en wijzigingen van het bodemniveau - evenals opslagplaatsen, diepwortelende bomen en beplantingen aanbrengen of uitbreiden, noch ontgravingen plegen of voorwerpen in de Grond drijven;
  - b. geen boven- of ondergrondse kabels, buizen of leidingen aanbrengen.
2. De Eigenaar en/of de Grondgebruiker zullen ook aan derden geen toestemming verlenen tot één of meer van de in lid 1 sub a en b van dit artikel bedoelde handelingen, zonder dat die derden daartoe schriftelijk toestemming van Enexis hebben ontvangen.
3. Enexis zal aan de toestemming slechts voorwaarden verbinden die verband houden met de uitoefening van het Opstalrecht en/of Erfdienstbaarheid.
4. In afwijking van lid 1 en onverminderd het bepaalde in artikel 4 kunnen de Eigenaar en/of de Grondgebruiker ingeval van uitvoering van drainagewerkzaamheden volstaan met een schriftelijke melding daarvan aan Enexis uiterlijk 10 dagen voordat met de uitvoering van genoemde werkzaamheden wordt begonnen.

#### **Artikel 6 Gevolgen van niet nakomen van de verplichtingen door de Eigenaar/ Grondgebruiker**

Indien de Eigenaar en/of de Grondgebruiker tekortschiet in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de artikelen 4 en 5, heeft Enexis het recht terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke nodig zijn om hetgeen in strijd met genoemde verplichtingen is verricht ongedaan te maken.

#### **Artikel 7 Duur van het Opstalrecht en/of Erfdienstbaarheid**

1. Het Opstalrecht en/of de Erfdienstbaarheid wordt eeuwigdurend gevestigd en is niet opzegbaar door de Eigenaar. Het Opstalrecht en/of de Erfdienstbaarheid eindigt, indien Enexis schriftelijk aan de Eigenaar meedeelt dat hij daarvan afstand doet. De Eigenaar verklaart hierbij bij

voorbaat alsdan de afstand door Enexis aan te nemen. Enexis verplicht zich de afstand van het Opstalrecht en/of Erfdienstbaarheid in de openbare registers van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in te schrijven. De Eigenaar geeft bij dezen aan Enexis onherroepelijk volmacht met de macht van substitutie om mede namens hem deze inschrijving tot stand te brengen.

2. Enexis is bevoegd het Opstalrecht en/of de Erfdienstbaarheid aan een derde over te dragen.
3. Bij het definitief buiten gebruik stellen van het Werk door Enexis zullen partijen met elkaar overleggen of het Werk volledig of gedeeltelijk wordt verwijderd dan wel ter plaatse wordt gelaten. In geval partijen besluiten het Werk volledig te verwijderen, zal Enexis afstand doen van het Opstalrecht. In alle andere gevallen blijft het Opstalrecht ongewijzigd in stand.

#### **Artikel 8 Schadevergoeding**

1. Enexis verplicht zich tot vergoeding van alle aan de Eigenaar en/of de Grondgebruiker toegebrachte schade die het gevolg is van de door of vanwege Enexis in het kader van dit Opstalrecht en/of Erfdienstbaarheid uitgevoerde werkzaamheden en van de door breuk of lekkage van het Werk toegebrachte schade, voor zover het ontstaan van deze schade aan Enexis kan worden toegerekend dan wel op grond van artikel 174 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek voor zijn risico komt; één en ander voor zover de schade niet reeds op een andere wijze is vergoed of weggenomen en voorzover de schade niet een gevolg is van opzet of grove schuld van de Eigenaar en/of de Grondgebruiker bij tekortkoming in de nakoming van de artikelen 4 of 5 en/of bij toepassing door Enexis van artikel 6.
2. Indien schade mocht ontstaan, welke niet volgens de bepalingen van de Overeenkomst en voorgaande bepalingen van de AVOE 2023 is vergoed, omdat deze ten tijde van de vaststelling van de alsdan uitgekeerde vergoeding(en) niet kon worden voorzien en/of worden bepaald, zal de rechthebbende, op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek, deze schade alsnog vergoeden aan degene die ten tijde van de vestiging van het Opstalrecht Eigenaar of Grondgebruiker was of diens rechtvolger(s) onder algemene titel, indien en voorzover:
  - a. de Eigenaar en/of Grondgebruiker in redelijkheid alles gedaan heeft om schade te voorkomen of te beperken en aanwezige of

redelijkerwijze te verwachten schadeoorzaken terstond aan de leidingbeheerder heeft meegedeeld;

- b. de Eigenaar en/of de Grondgebruiker het schriftelijke verzoek ertoe bij de rechthebbende heeft ingediend binnen een half jaar nadat hij redelijkerwijs van de schade heeft kunnen kennisnemen.

De op grond van dit lid te vergoeden schade, voortvloeiend uit een en dezelfde oorzaak, zal met betrekking tot hetzelfde perceel grond slechts eenmaal zijn verschuldigd, tenzij bijzondere omstandigheden een andere beslissing rechtvaardigen.

3. Met de in het tweede lid van dit artikel genoemde rechtsopvolgers onder algemene titel worden voor de toepassing van dit lid gelijkgesteld:
  - a. degenen die hebben verkregen krachtens een akte van toedeling gebaseerd op de Landinrichtingswet;
  - b. degenen die hebben verkregen krachtens bijzondere titel in de vorm van eigendomsoverdracht aan bloed- of aanverwanten tot in de 2e graad.
4. Schade als in dit artikel bedoelt, die naar het oordeel van Enexis ten laste van derden behoort te komen, wordt door de rechthebbende slechts vergoed tegen gelijktijdige cessie van de eventuele rechten van de benadeelde op schadevergoeding door die derden.

#### **Artikel 9 Betaling in geval van mede-eigendom**

Met betrekking tot betalingen welke in het kader van dit Opstalrecht geschieden, zal Enexis ingeval van mede-eigendom onder alle omstandigheden gekweten zijn door betaling aan één van de mede-eigenaren of, bij meer dan één Grondgebruiker, aan één van de medegebruikers.

#### **Artikel 10 Geschillen**

1. Indien tussen partijen in het kader van de Overeenkomst omtrent enigerlei schade en/of schadevergoeding, dan wel omtrent de keuze van het al dan niet geheel of gedeeltelijk verwijderen van het Werk als bedoeld in artikel 7 van deze AVOE 2023, een verschil van mening mocht ontstaan dat niet in goed overleg kan worden opgelost, dan zal, onverminderd het overigens bepaalde in het Boek 4 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zo'n geschil worden voorgelegd aan de gewone rechter.
2. Het geschil wordt geacht te bestaan, indien één van de partijen aan de

ander schriftelijk te kennen geeft dat een zodanig verschil van mening aanwezig is.

#### **Artikel 11 Uitvoerbaarheid bij voorraad**

Enexis is gerechtigd om onmiddellijk na ondertekening van de Overeenkomst op of in de Grond al het nodige te verrichten voor het tot stand brengen van het in artikel 1 van de met de Eigenaar gesloten Overeenkomst omschreven Werk. De Eigenaar, dan wel de Grondgebruiker, zal geen aanspraak maken op eventuele rechten op hetgeen door Enexis ter plaatse zal worden gerealiseerd."

In aanvulling op, respectievelijk in afwijking van de AVOE 2023 zijn partijen het navolgende overeengekomen:

- a. In geval van een splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 BW van (een gedeelte van) de Grond en het daarop gerealiseerde/te realiseren Gebouw wordt in de AVOE 2023 onder "eigenaar" mede verstaan de (betreffende) vereniging van eigenaars van het Gebouw.
- b. artikel 5 lid 1 van de AVOE 2023 is niet van toepassing op de Kwalitatieve Verplichting voor zover de leidingen in pandig zijn aangebracht.

#### **3. Kettingbeding**

BPD Ontwikkeling en BPD Woningfonds zijn jegens Enexis verplicht om het hiervoor in de artikelen C.1. en C.2 en het in dit artikel C.3. bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Grond 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 BPD Ontwikkeling en/of BPD Woningfonds tekortschieten in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zullen zij ten behoeve van Enexis, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftigduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding.

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

**##variabel bnrs 27, 39, 52, 121, 123, 124, 126, 127, 129, 130, 132, 133, 135, 136, 138, 139, 141, 142, 144, 145, 147, 148, 150**

#### **Artikel 4. Vestiging kwalitatieve verplichting zelfbewoningsverplichting**

1. In artikel 34 van de Koopovereenkomst is met betrekking tot het Verkochte een zelfbewoningverplichting opgenomen en in artikel 35 van de Koopovereenkomst is een anti-speculatiebeding opgenomen. Blijkens een besluit van de Gemeente Tilburg de dato negentien maart tweeduizend zesentwintig (19-03-2026) is het hiervoor bedoelde anti-speculatiebeding niet van toepassing op het Verkochte en wordt de inhoud van de zelfbewoningsverplichting van artikel 34 van de Koopovereenkomst aangepast, zodat de verplichting komt te luiden als volgt:  
*"Voor de Betaalbare koopwoningen geldt een Zelfbewoningsplicht. De zelfbewoningsplicht is door ontwikkelaar aan kopers op te leggen als volgt:*
  - a. *De koper of diens rechtsopvolger is verplicht de woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (eventueel met zijn partner en/of familieleden/aanverwanten tot de tweede graad) te bewonen. Onder zelfgebruik wordt tevens verstaan het verhuren danwel anderszins in gebruik geven aan een partner en/of familieleden/aanverwanten in de eerste en/of de tweede graad. Dit betekent dat de koper of diens rechtsopvolger de woning overigens niet mag verhuren dan wel anderszins in gebruik mag geven aan derden met inachtneming van en behoudens het vermelde in de hierna volgende subbepalingen.*
  - b. *De zelfbewoningsplicht geldt voor de periode van vijf (5) jaren. Als start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum waarop de woning aan de koper feitelijk ter bewoning wordt opgeleverd door de ontwikkelaar/aannemer.*
  - c. *Ingeval koper of diens rechtsopvolger overgaat tot verkoop en levering van de woning is koper of diens rechtsopvolger verplicht de verplichting tot zelfbewoning als bedoeld in dit artikel via een kettingbeding c.q. kwalitatieve verplichting door te leggen aan de opvolgend koper voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke vijf (5) jaren ongeacht de hoogte van de koopsom van de woning op dat moment.*
  - d. *Ingeval dit artikel door koper of diens rechtsopvolger niet wordt nageleefd, verbeurt koper een direct opeisbare boete aan de gemeente van € 50.000,- (zegge vijftigduizend euro).*  
*Het college kan – op verzoek van de koper of diens rechtsopvolger – schriftelijk afwijken van de verplichting tot zelfbewoning indien en voor zover er sprake is van omstandigheden van de koper of diens rechtsopvolger waardoor (volledige) instandhouding van dit artikel in redelijkheid naar het oordeel van het college niet geveerd kan wordend (hardheidsclausule).".*
2. Partijen vestigen en aanvaarden (indien en voor zover mogelijk) de hiervoor in lid 1 in cursieve tekst aangehaalde verplichtingen hierbij als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen 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.

3. Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.
4. Koper is voorts verplicht om de hiervoor in lid 1 in cursieve tekst aangehaalde verplichtingen en het in dit artikel(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 Verkoper een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftientigduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan Verkoper bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.

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

**##einde variabel bnrs 27, 39, 52, 121, 123, 124, 126, 127, 129, 130, 132, 133, 135, 136, 138, 139, 141, 142, 144, 145, 147, 148, 150**

#### **Artikel 5. 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 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. Partijen doen 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 Akte van Splitsing.

## **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.

## **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 ##Utrecht, op de datum aan het begin van deze akte vermeld,  
om