

Bijzondere lasten en beperkingen PUUR Wonen in Meerhoven

Het plan bestaat uit 56 grondgebonden woningen met ieder een toegewezen parkeerplaats aan een mandelig binnenterrein (hof). Het binnenterrein wordt in een VVE opgenomen.

Koper koopt een grondgebonden woning met 1 parkeerplaats en 1 breukdeel van het gemeenschappelijke binnenterrein (hof) van het bewuste woningcluster (cluster 1, 2 of 3). De verdeling van het binnenterrein en daarmee het aandeel in de VVE, is op basis van het aantal woningen van dat desbetreffende binnengebied.

De volgende bijzondere lasten & beperkingen zijn van toepassing:

Warmtelevering en kwalitatieve verplichting

1) De Koper is verplicht te dulden dat de op het Verkochte gerealiseerde bebouwing op het gemeentelijke warmtenet (na aansluiting daarop door de Koper conform het bepaalde in artikel 9.B.) blijven aangesloten. De Koper is daarbij verplicht op grond van een met de GWE te sluiten aansluit- en leveringsovereenkomst van de GWE de benodigde warmte af te nemen.

De aansluit/leververplichting is opzegbaar (voor de toekomst, zonder recht op restitutie, in welke vorm of op welke grond dan ook) door Eindgebruiker, conform condities GWE ná levering van zijn woning, mits Eindgebruiker een andere warmtevoorziening ten behoeve van ruimteverwarming realiseert, die tenminste even duurzaam is als de gemeentelijke warmtenetvoorziening, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning van Koper.

De Eindgebruiker/Koper is gehouden bij verhuur van het Verkochte deze verplichtingen op de huurder(s) op te leggen. In periodes dat het Verkochte niet wordt verhuurd of verkocht, dient de Eindgebruiker/Koper ten behoeve van het Verkochte over een aansluit- en leveringsovereenkomst met de GWE te beschikken.

2) Bij het niet nakomen van de afnameverplichting als bedoeld in lid 1 van dit artikel, is de Koper/Eindgebruiker aan de Gemeente onverwijld en zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter, een boete verschuldigd ter hoogte van € 500,- (zegge: vijfhonderd euro), per woning per maand dat de Koper/Eindgebruiker niet of niet volledig aan de verplichting als bedoeld in lid 1 van dit artikel heeft voldaan, onverminderd het recht van de Gemeente om, in geval van herstelbare niet-nakoming, alsnog nakoming te vorderen.

3) De onder lid 1 omschreven verplichting en de daarmee samenhangende boete, zoals omschreven in lid 2, zullen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW in de Notariële akte worden vastgelegd. De kwalitatieve verplichting, zoals omschreven in dit artikel, zal derhalve in alle akten waarbij (een gedeelte van) het Verkochte onder bijzondere titel wordt verkregen (daaronder begrepen een (beperkt (zakelijk)) recht van gebruik, ten aanzien van (een gedeelte van) het Verkochte (met uitzondering van hypotheekrecht) worden opgenomen.

Burenrecht:

Voor zover de opstallen op de verschillende percelen aan elkaar worden gebouwd, zijn de scheidingsmuren mandelig.

Legalisering van bouwkundige situatie:

Koper werkt mee bij uitbreiding door middel van een uitbouw van de directe burens, waarbij de buitenmuur op perceel van de koper komt te staan (zie ook art 22 in de Koopovereenkomst).

Dulden (Nuts)voorzieningen:

In het binnenterrein worden kabels en leidingen opgenomen, nodig voor de woningen. Koper dient deze leidingen in stand te houden.

Dulden en instandhouden werken en beeldbepalende elementen:

Er worden projectmatig hekwerken aangebracht met hagen tussen de tuinen onderling en grenzend aan privé/openbaar gebied. Hiervoor geldt dat de koper deze in stand dient te houden en het aanwezige groen dient te onderhouden.

De gevels van de woningen zijn in onderlinge samenhang ontworpen. Het is niet toegestaan het houtwerk van de woning in een andere kleur te (laten) schilderen.

Indien naderhand zonwering wordt aangebracht, is dit van het type 'screen' met het doek in de kleur grijs.

Gemeentelijke bepalingen uit de Koopovereenkomst met gemeente Eindhoven:

Exploitant en haar rechtsopvolgers zullen zich inspannen om de Middeldure koopwoningen (maximaal € 345.000,- VON) te verkopen aan doorstromers, dat wil zeggen aan kopers die een huurwoning (< circa € 800,- kale huur per maand) - of koopwoning (< circa € 275.000,- , - exclusief kosten en belastingen) in Eindhoven achterlaten.

Zelfbewoningsplicht

1. De Eindgebruiker verplicht zich om de koopwoning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen. De Eindgebruiker verplicht zich om de Woning niet aan derden te zullen vervreemden. De Eindgebruiker is niet bevoegd om de Woning geheel of gedeeltelijk te verhuren. Het bepaalde in dit lid geldt, behoudens het hierna in dit artikel in de leden 2, 3, 4 en 5 bepaalde.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op voet van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. executoriale verkoop;
 - c. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in de leden 4 en 5 van dit artikel.
3. Het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel vervalt nadat de Eindgebruiker de Woning gedurende drie achtereenvolgende jaren na de gereedmelding van de bouwwerkzaamheden van de Woning (als bedoeld in het bouwbesluit) zelf heeft gebruikt.
4. De Gemeente zal schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel in geval dat de Eindgebruiker ten genoegen van de Gemeente aantoont:
 - a. verandering van werkkring van de Eindgebruiker op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;

- b. overlijden van de Eindgebruiker of diens partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk, geregistreerd partnerschap of het notarieel geregistreerde samenlevingsverband van de Eindgebruiker door echtscheiding dan wel beëindiging;
 - d. verhuizing indien dit noodzakelijk is in verband met de gezondheid van de Eindgebruiker of een van zijn gezinsleden.
5. De Gemeente kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel in geval van andere redenen dan hiervoor in lid 4 genoemd zijn. Aan deze schriftelijke ontheffing kunnen nadere voorwaarden door de Gemeente worden gesteld.
 6. Wanneer de Eindgebruiker misbruik maakt van het bepaalde in lid 4 van dit artikel, waaronder mede begrepen het opgeven en/of schetsen van onjuiste feiten en/of omstandigheden, verbeurt de Eindgebruiker een niet voor matiging vatbare contractuele boete aan de Gemeente ter hoogte van vijftien procent (15%) van de bij doorverkoop van de Woning gerealiseerde koopprijs.
 7. Bij het niet nakomen van de verplichting als bedoeld in lid 1 van dit artikel, is de Eindgebruiker aan de Gemeente onverwijld en zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter, een éénmalige boete verschuldigd ter hoogte van € 10.000,- (zegge: tienduizend euro) én een boete ter hoogte van € 100,- (zegge: honderd euro) per dag dat de Eindgebruiker niet aan de verplichting als bedoeld in lid 1 van dit artikel heeft voldaan, onverminderd het recht van de Gemeente om, in geval van herstelbare niet-nakoming, alsnog nakoming te vorderen.

Anti-speculatiebeding:

1. Bij verkoop binnen drie jaar na de gebruiksklare oplevering betaalt de Eindgebruiker aan Verkoper de volledige afdracht over de overwinst. De overwinst is het bedrag dat overblijft door van de verkoopsom, de aankoopsom en eventueel meerwerk bij de bouw af te trekken. Het bepaalde in dit lid geldt, behoudens het hierna in dit artikel in de leden 2 t/m 5 bepaalde.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op voet van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. executoriale verkoop;
3. Kalliste Woningbouwontwikkeling BV kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel in geval dat de Eindgebruiker ten genoegen van Kalliste Woningbouwontwikkeling aantoont:
 - a. verandering van werkkring van de Eindgebruiker op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van de Eindgebruiker of diens partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk, geregistreerd partnerschap of het notarieel geregistreerde samenlevingsverband van de Eindgebruiker door echtscheiding dan wel beëindiging;

- d. verhuizing indien dit noodzakelijk is in verband met de gezondheid van de Eindgebruiker of een van zijn gezinsleden.
5. Kalliste Woningbouwontwikkeling kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel in geval van andere redenen dan hiervoor in lid 4 genoemd zijn. Aan deze schriftelijke ontheffing kunnen nadere voorwaarden door Kalliste Woningbouwontwikkeling worden gesteld.
6. Wanneer de Eindgebruiker misbruik maakt van het bepaalde in lid 4 van dit artikel, waaronder mede begrepen het opgeven en/of schetsen van onjuiste feiten en/of omstandigheden, verbeurt de Eindgebruiker een niet voor matiging vatbare contractuele boete aan Kalliste Woningbouwontwikkeling ter hoogte van vijftien procent (15%) van de bij doorverkoop van de Woning gerealiseerde koopprijs.
7. Bij het niet nakomen van de verplichting als bedoeld in lid 1 van dit artikel, is de Eindgebruiker aan Kalliste Woningbouwontwikkeling onverwijld en zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter, een éénmalige boete verschuldigd ter hoogte van € 10.000,- (zegge: tienduizend euro) én een boete ter hoogte van € 100,- (zegge: honderd euro) per dag dat de Eindgebruiker niet aan de verplichting als bedoeld in lid 1 van dit artikel heeft voldaan, onverminderd het recht van Kalliste Woningbouwontwikkeling om, in geval van herstelbare niet-nakoming, alsnog nakoming te vorderen.