

# ALGEMENE AKTE WOZOCO

Heden, vijftien maart tweeduizend twee verschenen voor mij, mr. Betto van der Deijl, notaris te Amersfoort:

- 1. mevrouw drs. Marianne Burgman,  
wonende te 3953 BP Maarsbergen, van Beuningenlaan 31,  
geboren te Palembang op veertien mei negentienhonderd drieënvijftig,  
zich legitimerende met haar rijbewijs  
nummer 3195910247,  
ongehuwd en niet geregistreerd als partner,  
ten deze handelende als Burgemeester van de **GEMEENTE MAARN**,  
woonachtig te 3951 XV Maarn, Raadhuisplein 1,  
ter uitvoering van het Besluit van de Raad van de Gemeente Maarn van achtentwintig januari tweeduizend twee, nummer 2002/9,  
en als zodanig de Gemeente Maarn ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende,  
hierna te noemen:  
de gemeente;
- 2. de heer Marco Versteeg,  
wonende te 3824 WC Amersfoort, Mattenbies 50,  
geboren te Amersfoort op éénentwintig september negentienhonderd negenenzestig, zich legitimerende met zijn rijbewijs,  
nummer 3152196911,  
gehuwd,  
ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van  
de heer drs. Dirk Aart Regenboog,  
wonende te 3723 GN Bilthoven, Van Goyenlaan 23,  
geboren te Beverwijk op zestien oktober negentienhonderd één en veertig, gehuwd,  
die bij het geven van de volmacht optrad als zelfstandig bevoegd bestuurder van de statutair te Amersfoort gevestigde stichting:  
**STICHTING LATEI, CENTRUM VOOR BOUWEN EN WONEN**,  
feitelijk gevestigd te 3817 BA Amersfoort, Stadsring 139,  
ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland,  
gevestigd te Hilversum, vestiging Amersfoort, onder nummer 31039082,  
en als zodanig gemelde stichting ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende,  
hierna te noemen:  
Stichting LATEI.

## VOLMACHT

Blijkende van gemelde volmacht uit een notariële volmacht, op elf maart tweeduizend twee verleden voor mij, notaris.

Van het bestaan van gemelde volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

./ De comparanten verklaarden:

## OMSCHRIJVING ONROERENDE ZAAK

De gemeente is eigenaar van een kavel bouwterrein, gelegen aan de Tromplaan te Maarn, kadastraal bekend gemeente Maarn:

- sectie A nummer 5167 geheel, groot éénenzestig aren en negentig centiareen;

- sectie A nummer 5168, gedeeltelijk, groot ongeveer zesentwintig aren en zestig centiareen, derhalve met een totale oppervlakte van ongeveer achtentachtig aren en vijftig centiareen, welke onroerende zaak hierna ook wel wordt aangeduid als: **Het Projektgebied.**

Op dit Projektgebied bevonden zich tennisbanen en een clubgebouw van de tennisvereniging. De tennisbanen en het clubgebouw werden gesloopt in opdracht van en voor rekening en risico van de gemeente.

Dit Projektgebied is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatie-tekening (**BIJLAGE 1**).

## EIGENDOMSVERKRIJGING

De eigendom van gemelde kavel bouwterrein werd verkregen:

- deels  
(voor wat betreft een gedeelte van het kadastrale perceel der gemeente Maarn, sectie A nummer 5167) door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op zestien september negentienhonderd vierenzeventig in Register Hypotheken 4 deel 2818 nummer 73, van een afschrift van een akte van levering op dertien september negentienhonderd vierenzeventig daarvoor verleden voor J.A. Huisman, destijds notaris te Woudenberg, in welke akte kwijting voor de koopsom is verleend en afstand is gedaan van het recht tot ontbinding van de koopovereenkomst op grond van de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek (oud);
- deels  
(voor wat betreft het resterende gedeelte van de kavel bouwterrein):
  - door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers destijds te Amersfoort op vierentwintig mei achttienhonderd achtenveertig van een afschrift van een akte van levering, op dertien mei achttienhonderd achtenveertig verleden voor mr C.G. de Balbian van Doorn, destijds notaris te Utrecht, in welke akte kwijting voor de koopsom is verleend;
  - door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers destijds te Amersfoort op tien maart achttienhonderd negenveertig van een onderhandse, niet gedateerde, akte van verkoop, in welke akte kwijting voor de koopsom is verleend.

## BIJZONDERE BEPALINGEN/BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN

In de hiervoor gemelde titels van aankomst staan geen bijzondere bepalingen of erfdienstbaarheden vermeld.

## KADASTRALE UITMETING WEGENS APPARTEMENTEN-SPLITSING

Bovenstaande kadastrale nummers zijn ontstaan na uitmeting van het Projektgebied, welke uitmeting plaatsvond met het oog op de hierna gemelde splitsing in appartementsrechten. Het kadastrale perceel der Gemeente Maarn, sectie A nummer 5167 is bestemd voor de bouw van het hierna nader te noemen appartementencomplex met de rond het appartementencomplex aan te leggen tuin en erf.

Het gedeelte van het kadastrale perceel der Gemeente Maarn, sectie A nummer 5168 is bestemd voor de aanleg van parkeerplaatsen, toegangswegen en openbaar groen.

De kadastrale tekening, met daarop vermeld de huidige kadastrale nummers is aan deze akte gehecht als **BIJLAGE 2**.

## DOELSTELLING REALISERING WOONZORGCOMPLEX

De gemeente heeft reeds lange tijd het voornemen een WoonZorgComplex (WoZoCo) van minimaal vijftig zorgwoningen in de gemeente te realiseren, één en ander op basis van het concept-bestemmingsplan Tromplaan en de bijbehorende stedenbouwkundige schets. De gemeenteraad van Maarn heeft in zijn vergadering van vijf

juli negentienhonderd negennegentig besloten in principe toestemming te verlenen voor de bouw van minimaal vijftig zorgwoningen.

#### **VERKOOP EN LEVERING AAN STICHTING LATEI**

In het kader van het voornemen tot realisering van een WoonZorgComplex heeft de gemeente verkocht en levert op grond daarvan bij deze aan Stichting LATEI, die heeft gekocht en bij deze aanvaardt van de gemeente:

*"een kavel bouwterrein, gelegen aan de Tromplaan te Maarn, kadastraal bekend gemeente Maarn, sectie A nummer 5167, groot ééneenzestig aren en negentig centiare, bestemd voor de bouw van het hierna te noemen appartementen-complex met de rond het appartementen-complex aan te leggen tuin."*

Het hiervoor gemelde gedeelte van het kadastrale perceel der gemeente Maarn, sectie A nummer 5168, bestemd voor de aanleg van parkeerplaatsen, toegangswegen en openbaar groen is derhalve **niet** verkocht door de gemeente aan Stichting LATEI en wordt dan ook **niet** geleverd. Deze onroerende zaak blijft eigendom van de gemeente.

Voor de door Stichting LATEI uit te voeren werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van toegangswegen, parkeerplaatsen en openbaar groen wordt verwezen naar de hierna opgenomen tussen de gemeente en Stichting LATEI overeengekomen verkoop- en kooppbalingen.

#### **KOOPPRIJS**

De overeenkomst van verkoop en koop is gesloten voor een koopprijs van één miljoen zeshonderdzeven duizend vierhonderdvierentachtig euro (€ 1.607.484,00), te vermeerderen met de daarover verschuldigde omzetbelasting á negentien procent (19 %), is driehonderdvijf duizend vierhonderdeenentwintig euro en zesennegentig eurocent (€ 305.421,96), derhalve voor een totaalbedrag van één miljoen negenhonderdwaalf duizend negenhonderdvijf euro en zesennegentig eurocent (€ 1.912.905,96).

#### **KWITANTIE KOOPPRIJS**

Voormelde koopprijs met de daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voldaan door creditering van een rekening van mij, notaris.

De gemeente Maarn heeft kwijting gegeven voor de ontvangst van gemeld bedrag, waarvan blijkt uit een aan deze akte gehechte kwitantie (BIJLAGE 3).

#### **BEPALINGEN KOOPVEREENKOMST**

De overeenkomst van verkoop en koop is gesloten onder de hierna volgende bepalingen en bedingen (een en ander voorzover daaraan niet reeds uitvoering is gegeven). In de hierna opgenomen bepalingen zijn verwerkt de bepalingen die stonden opgenomen in de project-realiseringsovereenkomst, welke steeds als gesprek-stuk heeft gediend tussen de gemeente en Stichting LATEI.

Waar in de hierna volgende bepalingen en bedingen wordt gesproken van SCW, wordt daarmee bedoeld: de statutair te Hilversum gevestigde stichting: Stichting de Alliantie, feitelijk gevestigd te 1271 ZA Huizen (Noord-Holland), Bestevaer 48, (postadres: Postbus 451, 1270 AL Huizen), mede kantoorhoudende onder de naam SCW te 3816 AL Amersfoort, Heiligenbergerweg 60 (postadres: Postbus 700, 3800 AS Amersfoort), welke stichting is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Lelystad, onder nummer 39048769,

welke stichting na de fusie, waarvan de akte werd verleden op negentwintig juni tweeduizend één voor notaris mr. Ph. J. Simons te Hilversum, als verkrijgende rechtspersoon rechtsopvolger is van één van de verdwijnende rechtspersonen, te weten: Stichting Woningcorporatie SCW, destijds gevestigd te Amersfoort.

De bepalingen en bedingen van de overeenkomst van verkoop en koop luiden als volgt:

#### **Artikel 1**

##### **Beschrijving van het project**

1. *Het te ontwikkelen project bestaat uit onder meer de volgende werkzaamheden:*
  - a. *het slopen van het oude clubgebouw van de tennisvereniging; dit geschiedt door en voor rekening van de gemeente Maarn;*
  - b. *het verlenen van de definitieve bouwvergunning door de gemeente Maarn;*
  - c. *het door Stichting LATEI aanleggen van riolering, aanleggen en profileren van wegen, voetpaden, verlichting, aanleggen van groen etcetera);*
  - d. *de realisatie door Stichting LATEI van tweeënvijftig appartementen onder te verdelen in tien huurappartementen en tweeënveertig koopappartementen;*
  - e. *de realisatie door Stichting LATEI van:*
    - *een dagverblijf;*
    - *ruimte ten behoeve van "Tafeltje Dekje";*
    - *een servicepost (ten behoeve van de zorg-coördinator);*
    - *de sociaal-culturele ruimte.*
2. *De gemeente is verder verantwoordelijk voor (de communicatie over):*
  - a. *de ambtelijke en bestuurlijke afstemming van het bouwplan;*
  - b. *de planologische procedures van het bouwplan;*
  - c. *de controle en de toetsing van het ontwikkelde plan voor het bouw- en woonrijp maken van het (toekomstige) openbare gebied en het toezicht op de uitvoering ervan;*
  - d. *het toezicht op de ontwikkeling en coördinatie van:*
    - *de sociaal-culturele ruimte;*
    - *de ruimte ten behoeve van "Tafeltje Dekje";**de uitvoering en coördinatie van de zorg is nader geregeld in een overeenkomst tussen SCW en Huize Beatrix;*
  - e. *de opstelling van een matenplan, waarvoor wordt verwezen naar tekening Oranjewoud, de dato één september negentienhonderd zeventennegentig, nummer 86912, schaal 1:250 (één op tweehonderdvijftig);*
  - f. *de uitvoering van het bodemonderzoek op de te verkopen locatie.*

#### Artikel 2

##### Uit te voeren plan

1. *Partijen hebben overeenstemming bereikt over het Definitief Ontwerp van het bouwplan "WoonZorgComplex Maarn" van ag Nova Architecten, werknummer 98536, laatstelijk gewijzigd de dato negentwintig juni tweeduizend één.*
2. *Nog uitgewerkt dient te worden: de inrichtingstekening van het totale terrein, inclusief de openbare ruimten (zoals parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, verlichting, bestrating enzovoort), volgens het ontwerp van de Asbo-Groep, genaamd "Nieuwe Terreinsituatie en Dwarsprofielen", de dato twaalf september tweeduizend één.*

#### Artikel 3

##### Coördinatie/Planning

1. *Partijen zullen ter coördinatie en uitvoering van de werkzaamheden voortvloeiend uit deze overeenkomst samenwerken in de vorm van een projectgroep. In deze projectgroep nemen deel de gemeente, Stichting LATEI en SCW. Elk der partijen wijst hiervoor leden aan, die zijn gemandateerd als afgevaardigde en gedurende het gehele proces met last kunnen spreken, tenzij het tegendeel (per geval) expliciet wordt aangegeven. Een door de gemeente aan te wijzen lid zal als projectleider/voorzitter van de projectgroep optreden. Het is de*

projectgroep toegestaan ad hoc leden aan de projectgroep toe te voegen.

2. Realisering van het projectgebied zal geschieden in overeenstemming met de voortgang van de beoogde bebouwing in het projectgebied waarvoor het planningsoverzicht uitgangspunt is. Indien vertraging in de uitvoering optreedt of dreigt op te treden, zullen partijen met elkaar in overleg treden om zodanige maatregelen te nemen als nodig zijn om de voortgang van de werkzaamheden zoveel mogelijk overeenkomstig de planning te waarborgen.

#### Artikel 4

##### Eisen ten aanzien van het inrichtingsplan

1. Stichting LATEI ontwikkelt ten behoeve van de inrichting van het niet bebouwde deel van het projectgebied een inrichtingsplan. Dit plan dient ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd te worden.
2. Het inrichtingsplan geeft in ieder geval een beeld van de aan te leggen verharding (inclusief parkeerplaatsen) en infrastructuur. Hierbij dient Stichting LATEI rekening te houden met het karakter van de infrastructuur in de gemeente Maarn.
3. Het inrichtingsplan maakt duidelijk dat het parkeerterrein zodanig aangelegd wordt dat het zicht vanaf de Tromplaan en vanaf de woningen aan de oostzijde van het plangebied op het parkeerterrein zoveel mogelijk beperkt wordt.
4. Het door ag Nova architecten ontwikkelde concept-groenplan maakt onderdeel uit van deze overeenkomst. Dit groenplan behoeft op een aantal ondergeschikte punten aanpassing. Deze aanpassingen zullen in overleg met de gemeente doorgevoerd worden.

#### Artikel 5

##### Opdracht en acceptatie bouw- en woonrijpmaken

1. Stichting LATEI accepteert de opdracht van de gemeente om de werkzaamheden,
  - genoemd in artikel 1 lid 1, aan de door de gemeente ten behoeve van de planontwikkeling in eigendom over te dragen grond;
  - genoemd in artikel 1 lid 1 ten behoeve van de inrichting van het als "openbaar gebied" aangemerkte gedeelte van het projectgebied,
 onder zijn verantwoordelijkheid en voor zijn rekening en risico uit te voeren, een en ander conform de hierna beschreven voorwaarden en bepalingen.
2. De opdrachten van de werkzaamheden en acceptatie daarvan heeft betrekking op het projectgebied. Aan de als "openbaar gebied" bestemde gronden dienen door Stichting LATEI de werkzaamheden, vermeld in artikel 1 lid 1 te worden verricht.

#### Artikel 6

##### Voorwaarden uit te voeren werkzaamheden

1. Op basis van het tot stand te komen ontwerp voor het inrichtingsplan worden in opdracht en voor rekening van Stichting LATEI de nodige bestekken vervaardigd ten behoeve van de uitvoering van de geplande werkzaamheden. Het betreft het bestek voor de werkzaamheden, genoemd in artikel 1 lid 1 aan het projectgebied, alsmede het bestek voor de noodzakelijke civiel- en cultuurtechnische aanpassingen in het projectgebied.  
De in artikel 1 lid 1 genoemde werkzaamheden aan het projectgebied dienen te worden opgevat in de breedste zin van het woord. Het omvat alle werkzaamheden en elementen die direct of indirect noodzakelijk zijn voor de kwaliteit en functies binnen de openbare ruimte van het projectgebied.  
Voordat met het opstellen van de hiervoor bedoelde bestekken wordt aangevangen zal Stichting LATEI in overleg treden met de Sector Grondgebied van de gemeente Maarn. In dat overleg zal toelichting en afstemming plaatsvinden over de in het onderhavig projectgebied uit te voeren werkzaamheden.

Onder de in artikel 1 lid 1 genoemde werkzaamheden worden uitdrukkelijk mede verstaan:

- het verwijderen van bomen en houtopstand en leidingen;
  - het afvoeren en storten van sloopmaterialen (te realiseren door de gemeente);
  - het realiseren van de openbare verlichtingsinstallatie;
  - het zorg dragen voor de aanleg van eventueel noodzakelijke brandkranen;
  - het leveren en aanbrengen (inclusief inboetings- en onderhoudswerkzaamheden) van de nodige beplantingen op gronden met een openbare groenbestemming;
  - het realiseren van opstelplaatsen voor containers;
  - de in de bestekken op te nemen onderhoudsverplichtingen;
  - verkeers- en straatnaambepording en huisnummering;
  - de aanvraag van de voor het uitvoeren van het werk noodzakelijke (bouw)vergunningen;
  - de afgifte van de voor het uitvoeren van het werk noodzakelijke (bouw)vergunning door de gemeente;
  - het uitvoeren van werkzaamheden buiten het projectgebied die exploitatie-technisch zijn toe te rekenen aan het projectgebied, zoals:
    - \* de noodzakelijke wijzigingen van respectievelijk het herstel van schade aan werken buiten het projectgebied, voor zover deze direct voortvloeien uit de ontwikkeling van het projectgebied;
    - \* de eventueel noodzakelijke omliegging van kabels- en leidingen.
2. De in artikel 6 lid 1 bedoelde bestekken zullen ter toetsing en goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente. De gemeente zal als uitgangspunt voor de toetsing een redelijk kwaliteitsniveau hanteren. Na akkoord van de bestekken door de gemeente, zullen de werkzaamheden door/in opdracht van en voor rekening van Stichting LATEI worden uitgevoerd overeenkomstig de overeengekomen planning.
  3. Het (om)leggen van leidingen enzovoort voor gas, water en elektriciteit, openbare verlichting, brandkranen, centrale antenne inrichting en telefoon zijn niet in de in artikel 6 lid 1 bedoelde werken begrepen. Deze voorzieningen zullen op uitnodiging van en via coördinatie door Stichting LATEI door de betreffende nutsbedrijven worden aangelegd. De eventueel hieraan verbonden kosten komen voor rekening van Stichting LATEI.  
Kosten voor de aansluitingen op de (openbare) nuts voorzieningen komen (buiten de grondexploitatieberekeningen om) ten laste van de bouwkosten van de woningen.
  4. Indien de gemeente voor binnen het projectgebied aangelegde -al dan niet verharde- wegen, die feitelijk voor het publiek toegankelijk zijn maar nog niet aan de gemeente in beheer zijn overgedragen, wordt aangemerkt als beheerder in de zin van de wet (Reglement van verkeersregels en/of Burgerlijk Wetboek), aanvaardt de gemeente geen enkele aansprakelijkheid voor door derden geleden schade (hoe ook genaamd).  
Deze schades komen voor rekening en risico van Stichting LATEI. Stichting LATEI vrijwaart de gemeente voor aanspraken van derden.
  5. Bij de oplevering zal tevens een vertegenwoordiger van de gemeente worden betrokken.
  6. Na de oplevering zullen de gronden met de bestemming "openbaar gebied", welke gronden niet aan Stichting LATEI in eigendom werden overgedragen, in beheer worden overgedragen aan de gemeente. Na de oplevering zal aan de gemeente tevens het beheer (voor rekening van de gemeente) worden overgedragen van de voetpaden, gelegen in de tuin rondom en juridisch behorende tot het WoonZorgComplex. Het onderhoud van deze voetpaden komt derhalve niet voor rekening van de betreffende vereniging van eigenaren.

Artikel 7.Toewijzing woningen

1. *Het eerder genoemde plan van Stichting LATEI gaat uit van tien huurwoningen in de sociale sfeer. Ingevolge de Regionale Huisvestingsverordening vallen ouderenwoningen met zorgvoorzieningen buiten het algemeen voor huurwoningen geldende aanbodsysteem. De gemeente neemt de toewijzing van deze woningen op zich onder de door de gemeente te stellen toewijzingscriteria.*
2. *De overige woningen binnen het complex zijn koopwoningen. Deze woningen worden door Stichting LATEI toegewezen conform de door de gemeente op basis van gemelde toewijzingscriteria vast te stellen lijst met gegadigden.  
De gemeente Maarn draagt zorg voor het overleggen van een lijst met gegadigden. Stichting LATEI zal de personen op deze lijst met voorrang benaderen.*
3. *Binnen het complex dienen minimaal vijftien personen met een medische indicatie gehuisvest te worden teneinde vierentwintig-uurs bezetting van de service-post (ten behoeve van de zorg-coördinator) te garanderen. Bij de vaststelling van de toewijzingscriteria door de gemeente is hiermee rekening gehouden.*
4. *Teneinde ook in de toekomst te garanderen dat de woningen in het WoonZorgComplex bereikbaar blijven voor mensen uit de gemeente Maarn met een indicatie, verplicht Stichting LATEI zich deze eisen en de toewijzingscriteria op te nemen in de splitsingsakte van het complex.  
Ook middels kettingbedingen in de akte van levering van de koopappartementen zal de bovenstaande gedachte moeten worden verzekerd.*

Artikel 8Planschade

*Stichting LATEI zal de helft van de kosten voor haar rekening nemen, van de eventueel door de gemeenteraad in de toekomst noodzakelijk toe te kennen planschadevergoeding (zoals bedoeld in artikel 49, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) als gevolg van de uitvoering van het project, met dien verstande dat:*

- *de beslissing van de gemeenteraad voor Stichting LATEI bindend zal zijn zodra deze onherroepelijk is geworden, indien deze beslissing overeenstemt met het advies van de schade-beoordelingscommissie, dan wel een lagere planschade-uitkering inhoudt dan is geadviseerd door de schade-beoordelingscommissie;*
- *de beslissing van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State ingeval van bezwaar en beroep op grond van de Algemene Wet Bestuursrecht voor Stichting LATEI bindend zal zijn;*
- *Stichting LATEI onder alle omstandigheden verplicht is tenminste te vergoeden de helft van de planschade-uitkeringen welke door de gemeente worden gedaan binnen de begrenzingen, vastgesteld door de schade-beoordelingscommissie;*
- *Stichting LATEI aan de gemeente zal vergoeden de helft van de in rekening gebrachte advieskosten van de schade-beoordelingscommissie.*

Artikel 9Eigendomsoverdracht van gronden

1. *De gemeente verkoopt aan Stichting LATEI, die koopt van de gemeente alle binnen het projectgebied gelegen gronden, bestemd voor de realisering van het appartementencomplex met rond het appartementencomplex aan te leggen tuin (niet zijnde openbaar groen) en erf (niet zijnde openbare paden, wegen en parkeerplaatsen) tegen de hiervoor genoemde koopprijs van één miljoen zeshonderdzeven duizend vierhonderdvierentachtig euro (€ 1.607.484,-), exclusief omzetbelasting.  
De bedoelde gronden, casu quo de door splitsing ontstane appartementsrechten worden eigendom van Stichting LATEI en zullen door stichting LATEI worden geleverd aan de kopers/eerste bewoners, casu quo*

*aan SCW.*

*De gronden, bestemd voor openbaar gebied (wegen, parkeerplaatsen en openbaar groen) worden niet verkocht en blijven derhalve eigendom van de gemeente.*

2. *Het verkennende bodemonderzoek op de betreffende locatie is uitgevoerd door Consulmij BV in opdracht van de gemeente. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport "Verkennend bodemonderzoek Tromplaan-tenniscomplex Maarn, rapportnummer BB.97.194/V01 de dato september negentienhonderd zeven en negentig (1997).  
Stichting LATEI verklaart een exemplaar van het rapport te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn.  
Stichting LATEI zal er naar streven het plan met gesloten grondbalans te ontwikkelen. Indien dit niet mogelijk blijkt te zijn en afvoer van grond noodzakelijk is, zal in opdracht van Stichting LATEI de grond worden herbemonsterd. Mocht uit deze herbemonstering blijken dat de grond niet multifunctioneel toepasbaar is, dan komen de kosten voor afvoer voor rekening van Stichting LATEI. Eventueel af te voeren grond dient afgevoerd te worden naar een erkende verwerkingsinrichting.*
3. *De betaling van de koopprijs vindt plaats ter gelegenheid van het passeren van de akte van levering van de grond aan Stichting LATEI, in welke akte de voorwaarden tussen de gemeente en stichting LATEI worden vastgelegd, uiterlijk zes weken na afgifte van de benodigde bouwvergunning en in overleg met beide partijen.*

Artikel 10Verkoopprijzen woningen

1. *De verkoopprijzen van de te realiseren woningen dienen vooraf te worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders.  
Voor de sociale huurwoningen is een gemiddelde aanvangs-huurprijs overeengekomen van negenhonderd gulden (f 900,-) per maand, inclusief omzetbelasting en exclusief service-kosten.  
Voor de sociaal-culturele ruimte is een aanvangs-huurprijs overeengekomen van tweehonderdvijftientig gulden (f 225,-) per vierkante meter (m<sup>2</sup>) per jaar, exclusief omzetbelasting en exclusief service-kosten. Alle hiervoor genoemde bedragen zijn prijspeil datum oplevering.*
2. *In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 geldt dat -indien Stichting LATEI de te bouwen woningen verkoopt respectievelijk verhuurt tegen hogere prijzen dan hem ingevolge het voorgaande artikel is toegestaan -zonder schriftelijke goedkeuring daarvoor door de gemeente- hij aan de gemeente een boete van vijftig duizend gulden (f 50.000,-) per eenheid verbeurt, zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Aan de goedkeuring als hiervoor bedoeld kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden.*

Artikel 11Subsidie

*Voor realisering van het betreffende project zijn subsidies toegezegd aan de gemeente, Stichting LATEI, SCW en Huize Beatrix. Over een verdeling van deze subsidies zal Stichting LATEI met de gemeente overleggen.*

Artikel 12Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding van de overeenkomst

1. *Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld en een redelijk termijn wordt gegeven om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst. Van verzuim is geen sprake als er verschil van mening bestaat over de wijze waarop het project dient te worden uitgevoerd. In dat geval is sprake van een geschil als bedoeld in artikel 15.*

2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze overeenkomst, hetzij geheel hetzij gedeeltelijk voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte -zonder rechterlijke tussenkomst- ontbinden.
3. De koopovereenkomst kan voorts - zonder tussenkomst van de rechter - worden ontbonden:
  - a. door de gemeente indien Stichting LATEI in de periode vóór het verlijden van de algemene akte in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt, aan hem (voorlopige) surséance van betaling wordt verleend, aan zijn crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt, alsmede bij inbeslagneming van een of meer van zijn goederen, dan wel besluit tot ontbinding of liquidatie of anderszins in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt, zodanig dat de voortgang van de bouw ernstig in gevaar komt; ingeval de gemeente heeft meegewerkt aan eigendomsoverdracht van een deel van het verkochte is voormelde ontbinding nog slechts mogelijk terzake van dat deel van de koopovereenkomst dat het nog niet in eigendom overgedragen gedeelte betreft; terzake van het aan de koper in eigendom overgedragen gedeelte dat nog aan de koper toebehoort bestaat dan een terugkooprecht onder nader overeen te komen condities.
  - b. door de gemeente indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw tot het tijdstip van passeren van de algemene akte de grond alsnog zodanig verontreinigd zou blijken te zijn, dat deze ongeschikt blijkt voor realisering van de voorgenomen bebouwing en van de gemeente in redelijkheid niet kan worden gevergd, dat zij tot sanering van de betreffende grond overgaat; Ingeval van ontbinding worden reeds verrichte betalingen voorzover strekkende ter uitvoering van het ontbonden deel van de koopovereenkomst, ongedaan gemaakt.
4. Ingeval van ontbinding op de sub 3.a. vermelde grond is het in artikel 22 lid 2 bepaalde inzake de boete en schadevergoeding en voorzover dit redelijk is het bepaalde inzake het terugbrengen van de grond in de oude toestand van overeenkomstige toepassing.
5. Indien deze overeenkomst op grond van het vorenstaande door de gemeente tussentijds wordt ontbonden, heeft de gemeente het recht om -indien en voorzover zij dit wenst alle tot het tijdstip van ontbinding vervaardigde rapporten en technische plannen, bestekken, werktekeningen en overige gegevens betreffende het plan Tromplaan te Maarn, in de meest ruime zin, tegen kostprijs over te nemen en daarvan gebruik te maken op een wijze die haar goeddunkt.
6. Op de in lid 3 vermelde voorwaarden kan slechts een beroep worden gedaan gedurende twee maanden nadat de daartoe bevoegde op de hoogte is of redelijkerwijs had kunnen zijn van de omstandigheden die dat beroep rechtvaardigen. Het beroep moet steeds schriftelijk worden gedaan.

#### Artikel 13

##### Onvoorzienne omstandigheden

1. Indien zich onvoorzienne omstandigheden voordoen, welke van dien aard zijn dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid ongewijzigde instandhouding van overeenkomst niet mag verwachten, zullen partijen overleg plegen, teneinde te trachten een aanvaardbare oplossing te vinden voor de gerezen problemen, rekening houdende met hun wederzijds financiële en andere belangen.
2. Indien dit overleg niet tot overeenstemming leidt, heeft de meest gerede partij het recht dit te beschouwen als een geschil en dit geschil voor te leggen aan arbiters overeenkomstig artikel 15. Arbiters zijn bevoegd die wijzigingen in de overeenkomst aan te brengen, die naar hun oordeel in de gegeven omstandigheden in overeenstemming zijn met de redelijkheid en billijkheid. Aan de wijziging kan terugwerkende kracht worden verleend.
3. Indien de arbiters geen mogelijkheden zien door middel van wijzigingen tot een redelijk en billijk resultaat

te komen, kunnen zij de overeenkomst ook ontbinden. Daarbij dienen alle financiële en andere gevolgen van de ontbinding door arbiters te worden vastgelegd.

#### Artikel 14

##### Overdracht rechten- en verplichtingen

1. Stichting LATEI is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, aan welke toestemming voorwaarden kunnen worden verbonden, niet bevoegd zijn rechten en verplichtingen, voortvloeiende uit de koopovereenkomst, geheel of gedeeltelijk aan (een) derde(n) over te dragen, behoudens in de gevallen waarin de koopovereenkomst uitdrukkelijk enigerlei vorm van zodanige overdracht inhoudt of meebrengt.
2. Een voorwaarde verbonden aan de toestemming voor de overdracht zal steeds zijn dat Stichting LATEI hoofdelijk verbonden blijft voor alle uit de koopovereenkomst voortvloeiende plichten, boeten en wettelijke schadevergoedingsplichten, zodat de gemeente zowel Stichting LATEI als de derde geheel zal kunnen aanspreken tot nakoming, alsook dat de gemeente jegens beiden een beroep zal kunnen doen op de wettelijke en contractuele ontbindingsgronden en verweermiddelen. De gemeente kan verlangen dat van deze binding jegens haar een notariële akte wordt opgemaakt.
3. Gehele of gedeeltelijke overdracht van de contractuele positie aan een dochteronderneming van Stichting LATEI, waarin deze beslissende invloed heeft, is toegestaan, met dien verstande dat een dergelijke overdracht de consequenties heeft als bepaald in lid 2 van dit artikel. Indien Stichting LATEI voormelde beslissende invloed verliest voor het tijdstip waarop alle uit de koopovereenkomst voor Stichting LATEI voortvloeiende verplichtingen zijn nagekomen zijn hij en de dochteronderneming verplicht de gevolgen van de contractsovername voordien ongedaan te maken, tenzij voordien alsnog toestemming wordt verkregen als bedoeld in lid 2 van dit artikel.
4. Een bij of krachtens dit artikel toegestane overdracht is eerst bindend voor de gemeente nadat Stichting LATEI en degene aan wie hij zijn rechten en/of verplichtingen geheel of gedeeltelijk overdraagt, in een gezamenlijke schriftelijke verklaring - waaruit blijkt dat is voldaan aan de, aan de toestemming verbonden voorwaarden - de gemeente daarvan in kennis hebben gesteld.

#### Artikel 15

##### Geschillen

1. Alle geschillen zowel die van juridische als feitelijke aard, welke uit deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen ter beslechting worden voorgelegd aan de rechter, tenzij partijen terzake van die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen.
2. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van partijen tot het doen uitvoeren van conservatoire maatregelen en om in spoedeisende gevallen een voorziening in kort geding te verkrijgen van de President van de competente Arrondissementsrechtbank.

#### Artikel 16

##### Tijdstip aflevering

1. De aflevering van de grond vindt plaats op het tijdstip waarop de eerder genoemde akte van levering wordt ondertekend.
2. Burgemeester en wethouders kunnen ingebruikneming van de grond vóór ondertekening van de akte van levering toestaan. De ingebruikneming geschiedt alsdan geheel voor risico van Stichting LATEI. Indien - in afwijking van hetgeen tussen partijen was overeengekomen - als gevolg van de eerdere ingebruikneming overdrachtsbelasting is verschuldigd, komt deze voor rekening van Stichting LATEI.

#### Artikel 17

### **Toestand van de grond bij aflevering**

1. De grond wordt afgeleverd in de toestand waarop deze zich bevindt op het moment waarop Stichting LATEI de akte van levering ondertekent, behoudens hetgeen daarvoor ingevolge het contract vanwege de gemeente aan de grond is/wordt verricht.
2. De gemeente verleent geen enkele vrijwaring voor kenbare gebreken.
3. De grond gaat over aan Stichting LATEI vrij van hypotheek, beslagen, huur, (erf)pacht en/of ander gebruiksrecht (lijdende erfdiensbaarheden daar niet onder begrepen), met alle heersende erfdiensbaarheden en eventuele overige kwalitatieve rechten. Stichting LATEI aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen, en eventuele overige bijzondere lasten en beperkingen.

### **Artikel 18**

#### **Kosten, rechten en belastingen**

Alle kosten, rechten en belastingen, op de akte van levering aan Stichting LATEI vallende zijn voor rekening van de gemeente, terwijl alle kosten, rechten en belastingen op de akte(n) van doorlevering en de splitsingsakte(n) vallende, voor rekening komen van Stichting LATEI.

### **Artikel 19**

#### **Lasten en belastingen**

Alle lasten en belastingen, welke van de grond worden geheven, komen voor rekening van Stichting LATEI met ingang van één januari van het jaar, volgend op het jaar waarin het passeren van de akte van levering aan Stichting LATEI plaatsvindt.

### **Artikel 20**

#### **Oppervlakte en begrenzing**

1. De juiste oppervlakte en begrenzing van de grond zal worden vastgesteld na ambtshalve uitmeting door het kadaster.
2. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke oppervlakte van de grond zal tot geen enkele actie aanleiding geven.

### **Artikel 21**

#### **Geschiktheid van de grond voor bebouwing**

De wijze waarop en de mate waarin in verband met de toestand van de grond funderingswerkzaamheden moeten worden verricht is geheel voor rekening en risico van Stichting LATEI.

De kosten van afvoering van grond komen geheel voor rekening van Stichting LATEI, inclusief de eventueel extra kosten indien de grond, hoewel geschikt voor de bestemming, toch in het kader van opslag gekwalificeerd wordt als vervuild.

### **Artikel 22**

#### **Tijdstip aanvang bouw**

1. Binnen één jaar na het passeren van de akte van levering aan Stichting LATEI dient met de bouw - waaronder niet is begrepen het grondwerk - van de opstal(len) te worden aangevangen.
2. Indien na verloop van de in artikel 22 lid 1 genoemde termijn, niet met de bouw is aangevangen, is Stichting LATEI (hierna ook te noemen: de terugverkoper) verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van burgemeester en wethouders aan de gemeente terug te verkopen en te leveren, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom. Op deze koopsom zal bij wijze van boete - behoudens dispensatie door de raad - door de gemeente een gedeelte, groot tien procent, worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van eventuele meerschade, terwijl bovendien voor eventueel verrichte

werken generlei vergoeding van de gemeente gevorderd kan worden, behoudens ongerechtvaardigde verrijking in de zin der wet.

De kosten van en/of in verband met de terugverkoop en wederoverdracht van de gekochte grond - in de meest ruime zin - komen geheel voor rekening van de terugverkoper. De terugverkoper is verplicht binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn na de datum van terugverkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte grond, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de terugverkoper zal geschieden.

### **Artikel 23**

#### **Verbod doorverkoop onbebouwde grond**

1. Zolang niet aan de voormelde bouwverplichting is voldaan mag Stichting LATEI zonder toestemming van burgemeester en wethouders, aan welke toestemming voorwaarden kunnen worden verbonden, de grond geheel noch gedeeltelijk vervreemden.
2. Het gestelde in artikel 23 lid 1 is niet van toepassing in geval van executorial verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

### **Artikel 24**

#### **Opruimen bouw- en chemisch afval en herstel schade aan gemeente-eigendommen**

1. Stichting LATEI is verplicht op zijn kosten:
  - a. chemische afvalstoffen die tijdens de bouwperiode ontstaan gescheiden van andere afvalstoffen in te zamelen en op te slaan in speciaal daarvoor bestemde afsluitbare containers;
  - b. deze chemische afvalstoffen te doen afvoeren conform het bepaalde in de artikelen 3 en 4 van de Wet Chemische afvalstoffen of een daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling;
  - c. afvalstoffen zoals hout, ijzer, karton, papier en folie op zodanige wijze af te voeren dat hergebruik mogelijk is.
2. Stichting LATEI is verplicht onmiddellijk na de voltooiing van het bouwobject op zijn kosten zorg te dragen voor het verwijderen van het eventueel op het aangrenzende gemeente-eigendom aanwezige, van de bouw afkomstige afval van materialen, alsmede voor het herstellen van alle in verband met de bouw aan gemeente-eigendommen aangebrachte schade.
3. Bij gebreke van nakoming van het bepaalde in artikel 24 leden 1 en 2 zal een en ander door de gemeente op kosten van de koper geschieden.

### **Artikel 25**

#### **Toepasselijkheid Nederlands recht**

Op deze overeenkomst en de als gevolg daarvan bestaande rechtsbetrekkingen is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

### **Artikel 26**

#### **Boetebeding**

Stichting LATEI zal ten behoeve van de gemeente, zonder rechterlijke tussenkomst, een onmiddellijke opeisbare boete verbeuren van:

een bedrag, gelijk aan de koopprijs met een minimum van bij overtreding van het bepaalde in:

- artikel 23 lid 1;
- artikel 14 leden 1 en 3;
- artikel 29.

### **Artikel 27**

#### **Nutsleidingen, rioleringen, voorzieningen voor centrale antenne-inrichtingen, straatnaamborden e.d.**

1. Stichting LATEI is verplicht te gedogen, zonder daarvoor een vergoeding te kunnen eisen, dat palen,

kabels, draden, leidingen, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, straatnaambordjes, riolering en pijpleidingen, bestemd voor de openbare doeleinden, alsook alle tot een centrale antenne-inrichting behorende voorzieningen, op ,in, aan of boven de grond en/of de daarop te stichten opstellen worden aangebracht, onderhouden, gecontroleerd, uitgebreid, vervangen, verwijderd en vernieuwd.

Alvorens over te gaan tot uitvoering van die werken wordt eerst overlegd met Stichting LATEI omtrent de plaats en de wijze waarop die werken worden uitgevoerd.

Stichting LATEI is verplicht al hetgeen aldus is aangebracht niet te verwijderen of te beschadigen.

2. Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, onderhouden, controleren, uitbreiden, vervangen, verwijderen en vernieuwen, zal op kosten van en door of vanwege de gemeente, of haar opvolger in het recht op de gedoogplicht of het desbetreffende gedeelte daarvan, worden hersteld of vergoed.
3. Stichting LATEI is verplicht de grond welke is gelegen boven en vijftig centimeter ter linker en ter rechter zijde van krachtens dit artikel aangebrachte kabels, draden, riolering en (pijp) leidingen onbebouwd te laten, daarin niet te graven of bomen of struiken te planten.
4. Indien Burgemeester en Wethouders zulks verlangen, is Stichting LATEI verplicht mee te werken aan de vestiging van de door de burgemeester en wethouders nodig geachte opstalrechten, welke ertoe strekken de eigendom van voormelde objecten te doen toekomen aan de opsteller. Voor de vestiging van deze rechten zal Stichting LATEI geen recht hebben op een vergoeding, met dien verstande dat de kosten van vestiging niet voor zijn rekening zullen komen.

#### Artikel 28

##### Kwalitatieve verplichtingen

1. De gemeente en Stichting LATEI zijn overeengekomen dat de bovenstaande verplichtingen 27 leden 1 en 3 als kwalitatieve verplichtingen zullen rusten op de bij deze verkochte grond en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de grond of gedeelte daarvan onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, alsook dat degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de grond zullen verkrijgen van rechtswege mede gebonden zullen zijn.
2. Voormeld kwalitatief beding zal worden gevestigd in de notariële akte van levering en worden ingeschreven in de openbare registers.

#### Artikel 29

##### Ketting beding

Het bepaalde in de bovenstaande artikelen, alsmede deze bepaling moeten bij elke levering van de bij deze verkochte grond of een gedeelte daarvan, alsook bij de verlening van beperkte genotsrechten daarop, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente worden bedongen bij wijze van derdenbeding dat namens de gemeente moet worden aangenomen in de desbetreffende akte, waarin die bepalingen woordelijk dienen te worden opgenomen.

#### Artikel 30

##### Verkoop-risico

De gemeente Maarn en Stichting LATEI zijn overeengekomen dat het verkoop-risico van de realisatie van het WoonZorgComplex ligt bij de gemeente Maarn, als initiator van dit WoonZorgComplex.

Ter uitvoering hiervan is het volgende overeengekomen (zoals ook staat verwoord in een brief van de gemeente Maarn de dato vijftien januari tweeduizend twee aan Stichting LATEI):

De gemeente neemt het verkooprisico voor zijn rekening, hetgeen inhoudt dat:

- indien een woning bij de oplevering nog niet is verkocht, de gemeente zes procent (6%) rente betaalt aan Stichting LATEI over de koopprijs, vanaf het moment van betalen van de grondprijs door Stichting LATEI

aan de gemeente tot aan de verkoop van de woning hetzij aan een koper/eerste bewoner, hetzij aan de gemeente zelf;

- indien een woning bij de oplevering nog niet is verkocht, de gemeente zes procent (6%) rente betaalt aan Vos & Teeuwissen B.V. (de aannemer), vanaf het moment van vervallen van de betreffende bouwtermijn tot aan de verkoop van de woning hetzij aan een koper/eerste bewoner, hetzij aan de gemeente zelf;
- indien een woning tijdens de bouw wordt verkocht door Stichting LATEI aan een koper/eerste bewoner aan deze laatste door Stichting LATEI een rente in rekening wordt gebracht van acht procent (8%);
- indien een woning bij de oplevering nog niet is verkocht, deze woning in eigendom zal worden geleverd aan de gemeente zelf.

#### AFSTAND ONTBINDINGSRECHTEN

De gemeente en Stichting LATEI verklaarden bij deze uitdrukkelijk afstand te doen van alle rechten om ontbinding of vernietiging van de koopovereenkomst te vorderen.

#### TOEWIJZINGSEISEN

In het bovenstaande wordt steeds gesproken over de "toewijzingseisen woningen WoonZorgComplex". Voor deze toewijzingseisen wordt verwezen naar de aan deze akte gehechte bijlage, genaamd: "Toewijzingseisen woningen Woonzorgcomplex", opgesteld door de gemeente Maarn de dato achtentwintig januari tweeduizend twee (BIJLAGE 4).

Deze toewijzingseisen zijn en blijven van toepassing bij verkoop en doorverkoop van de huurappartementen en bij verhuur van de huurappartementen.

Deze toewijzingseisen, alsmede deze bepaling moeten bij elke levering van een appartementsrecht, alsook bij verlening van beperkte genotsrechten daarop, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente Maarn worden bedongen bij wijze van derdenbeding dat namens de gemeente moet worden aangenomen in de desbetreffende akte, waarin deze bepalingen woordelijk dienen te worden opgenomen.

Indien een eigenaar of verhuurder in strijd handelt met enige bepaling of weigert of nalatig is tot de uitvoering of toepassing daarvan mede te werken, zal de betreffende eigenaar of verhuurder aan de gemeente Maarn verbeuren een direct opvorderbare boete van eenhonderdduizend Euro (EUR 100.000,00) onverminderd het recht van de gemeente Maarn om nakoming te vorderen.

De hiervoor genoemde boete wordt voor inflatie gecorrigeerd middels indexering als volgt: dit bedrag zal vanaf het jaar tweeduizend twee elk jaar worden verhoogd of verlaagd met een percentage dat gelijk is aan dát waarmede het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie alle huishoudens (reeks 1995 = 100), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, gerekend vanaf het jaar tweeduizend twee na verloop van ieder jaar is gestegen of gedaald.

#### TOESTEMMING GEMEENTE MAARN VOOR WIJZIGING APPARTEMENTEN-SPLITSING

De akte van splitsing bevat regels die ertoe strekken uitvoering te geven aan de gedachte van de gemeente Maarn om het project van het zorgwonen te kunnen waarborgen en om speculatie te voorkomen.

In verband daarmee mag een rechthebbende op een door voormelde splitsing ontstaan appartementsrecht, anders dan een hypotheekhouder, slechts zijn medewerking verlenen aan een wijziging van het reglement van splitsing in appartementsrechten nadat de Raad van de gemeente daarvoor vóóraf toestemming heeft verleend.

Deze bepalingen dienen bij elke overdracht van een appartementsrecht of een daarop rustend recht van erfpacht of vruchtgebruik, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt recht van erfpacht, vruchtgebruik of gebruik en/of bewoning, aan de nieuwe rechthebbende te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente Maarn te worden bedongen en namens laatstgenoemde te worden aangenomen.

Dit toestemmingsvereiste, alsmede deze bepaling moeten bij elke levering van een appartementsrecht, alsook bij

verlening van beperkte genotsrechten daarop, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente worden bedongen bij wijze van derdenbeding dat namens de gemeente moet worden aangenomen in de desbetreffende akte, waarin deze bepalingen woordelijk dienen te worden opgenomen. Indien een eigenaar of verhuurder in strijd handelt met enige bepaling of weigert of nalatig is tot de uitvoering of toepassing daarvan mede te werken, zal de betreffende eigenaar of verhuurder aan de gemeente Maarn verbeuren een direct opvorderbare boete van eenhonderdduizend Euro (EUR 100.000,00) onverminderd het recht van de gemeente Maarn om nakoming te vorderen.

De hiervoor genoemde boete wordt voor inflatie gecorrigeerd middels indexering als volgt: dit bedrag zal vanaf het jaar tweeduizend twee elk jaar worden verhoogd of verlaagd met een percentage dat gelijk is aan dát waarmede het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie alle huishoudens (reeks 1995 = 100), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, gerekend vanaf het jaar tweeduizend twee na verloop van ieder jaar is gestegen of gedaald.

### TERUGKOOP-REGELING EN ANTI-SPECULATIE-BEPALING

#### 1. Indices 1 tot en met 4, 6 tot en met 15, 17, 18, 20 tot en met 24, 26, 27, 34, 36, 43 en 44.

Ter uitvoering van de woonzorg-gedachte en ter voorkoming van speculatie is voorts nog tussen de gemeente en Stichting LATEI overeengekomen dat laatstgenoemde in de koopakten/koop-aannemingsovereenkomsten én in de akten van levering, waarbij de zeventwintig (27) appartementsrechten,

met de indices 1 tot en met 4, 6 tot en met 15, 17, 18, 20 tot en met 24, 26, 27, 34, 36, 43 en 44 zullen worden overgedragen aan de uiteindelijke verkrijgers, de volgende bepalingen zal doen opnemen:

- a. *Bij doorverkoop van het appartement (zowel vóór als ná de oplevering) is de verkoper verplicht het appartementsrecht te koop aan te bieden aan de Stichting De Alliantie, feitelijk gevestigd te 1271 ZA Huizen (Noord-Holland), Bestevaer 48, (postadres: Postbus 451, 1270 AL Huizen), mede kantoorhoudende onder de naam SCW te 3816 AL Amersfoort, Heiligenbergerweg 60 (postadres: Postbus 700, 3800 AS Amersfoort), hierna te noemen: SCW.*
- b. *Er gelden geen ontheffingsmogelijkheden voor de terugkoopverplichting.*
- c. *Ten aanzien van SCW geldt geen koopplicht.*
- d. *Bij de bepaling van de prijs waarvoor het appartementsrecht door de koper aan SCW dient te worden aangeboden gelden de navolgende begrippen:*

##### 1. *de oorspronkelijke waarde*

*de tussen de opstalexploitant en de koper overeengekomen tegenprestatie (Vrij op Naam) bij de koop-/aannemingsovereenkomst, vermeerderd met het meerwerk - aan te tonen door middel van overlegging van een factuur - tot een maximum van zes duizend achthonderdvijfentwintig euro (€ 6.825,-), derhalve tezamen ten bedrage van een nader te bepalen waarde, alsmede met de door de koper na de levering aangebrachte verbeteringen. Na de levering aangebrachte verbeteringen worden gewaardeerd op de wijze als hierna in 5. bepaald. Tot de tegenprestatie wordt tevens gerekend:*

- *voor de eerste koper: alle volgens de afrekening van de notaris voor zijn rekening komende financieringskosten, inclusief bouwrente en omzetbelasting, te vermeerderen met de door de bank bevestigde opgave van renteverlies tijdens de bouw;*
- *voor de tweede koper: bij verkoop: de overdrachtsbelasting en de notariskosten voldaan bij zijn aankoop van de te verkopen woning, alsmede de helft van de makelaarscourtage bij de verkoop;*

#### 2. *de economische waarde ten tijde van de levering*

*de waarde van het appartementsrecht in het economische verkeer op de datum van juridische levering aan de eerste verkrijger/koper, echter met een minimum van de oorspronkelijke waarde; deze waarde wordt vastgesteld op:*

- *met betrekking tot de appartementsindices 1, 2, 3, 4, 17 en 43: éénhonderdzevenennegentig duizend vijfhonderd euro (€ 197.500,00);*
- *met betrekking tot de appartementsindices 6, 7, 8, 9, 10 en 26: tweehonderdtwee duizend euro (€ 202.000,00);*
- *met betrekking tot de appartementsindices 11, 12, 13, 14 en 15: éénhonderdvijfennegentig duizend euro (€ 195.000,00);*
- *met betrekking tot de appartementsindices 18, 20, 21, 22, 23 en 24: éénhonderdneegenennegentig duizend vijfhonderd euro (€ 199.500,00);*
- *met betrekking tot appartementsindex 27: tweehonderdvier duizend vijfhonderd euro (€ 204.500,00);*
- *met betrekking tot appartementsindex 34: éénhonderddrieënnegentig duizend euro (€ 193.000,00);*
- *met betrekking tot de appartementsindices 36 en 44: éénhonderdachtentachtig duizend vijfhonderd euro (€ 188.500,00),*

*welk bedrag wordt vermeerderd met het bedrag aan meerwerk, hiervoor gemeld, alsmede met de door de koper na de levering aangebrachte verbeteringen, vastgesteld op de wijze als onder 5. bedoeld, en het onder 1. omschreven renteverlies;*

#### 3. *de economische waarde ten tijde van de aanbidding*

*de waarde van het appartementsrecht in het economische verkeer op de datum van aanbidding, welke voor de koper en SCW bindend wordt vastgesteld door een makelaar of beëdigd taxateur;*

#### 4. *de makelaar of beëdigd taxateur*

*de door SCW aan te wijzen deskundige voor de waardevaststellingen als onder 1, 2 en 3 omschreven;*

#### 5. *aangebrachte verbeteringen na de levering*

*tot verbeteringen als bedoeld onder 1. en 2. behoren slechts bouwkundig meerwerk voor een ligbad en extra toilet, mits de kosten van aanleg door deugdelijke rekeningen (met omschrijving van de werkzaamheden en deugdelijke tenaamstelling) van derden aan de makelaar of beëdigd taxateur zijn aangetoond, echter tot een totaal maximum van zes duizend achthonderdvijfentwintig euro (€ 6.825,-). Uitdrukkelijk worden ondermeer niet meegenomen bij de vaststelling van de aangebrachte verbeteringen na de levering: de kosten van een keuken, tuinaanleg, parket en stoffering.*

- e. *Indien koper het appartementsrecht te koop aanbiedt, wordt de aanbiddingsprijs bepaald op: de oorspronkelijke waarde, vermeerderd met de helft van het verschil tussen de economische waarde ten tijde van de aanbidding en de economische waarde ten tijde van de levering. Een negatieve waarde komt geheel voor rekening van de koper.*
- f. *Terzake van deze terugkoop-regeling geldt echter dat de verkopende eigenaar recht heeft op een minimum-verkoopprijs, zodanig dat hierdoor steeds bereikt wordt dat het appartement blijft voldoen aan het criterium "eigen woning", als bedoeld in de huidige Wet Inkomstenbelasting 2001. Op grond van artikel 3.111 lid 1 onder a. van deze wet geldt:*

1. dat de belastingplichtige de voordelen geniet met betrekking tot de woning;
  2. dat de kosten en lasten van de woning op de belastingplichtige drukt;
  3. dat de waardeverandering (waardestijging) van de woning de belastingplichtige grotendeels (bedoeld is vijftig procent of meer) aangaat.
- g. Een negatieve waarde-ontwikkeling komt geheel ten laste van diegene die wenst over te gaan tot vervreemding van een appartementsrecht.
- h. Het is aan een eigenaar verboden om zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van SCW het appartementsrecht aan een derde te verkopen, te schenken, in ruil of een inbreng-overeenkomst te begrijpen casu quo in eigendom over te dragen of daarop enig zakelijk of beperkt recht ten behoeve van een derde te vestigen, met uitzondering van het recht van hypotheek tot ten hoogste het bedrag waarvoor het appartementsrecht dient te worden aangeboden aan Stichting De Alliantie.
- i. Indien SCW overgaat tot koop van een appartementsrecht, waaraan schade is ontstaan, zal de verkopende eigenaar zijn rechten uit verzekerings-overeenkomsten tegen schade overdragen aan SCW, alsmede de eventueel reeds geïnde verzekeringsgelden, voorzover de schade waarop deze gelden betrekking hebben nog niet is hersteld en bij de waardebepaling met die schade rekening is gehouden.
- j. Indien een eigenaar het voornemen heeft een appartementsrecht te verkopen, dient hij dit aan SCW schriftelijk mede te delen. SCW dient binnen vier weken na ontvangst van dit schrijven mee te delen of zij van haar recht tot koop gebruik wenst te maken, nadat de koopsomberekening op grond van het bepaalde sub e. van dit artikel is gemaakt. SCW zal de koopsom berekenen en de berekende koopsom schriftelijk aan de verkopende eigenaar meedelen. De verkopende eigenaar dient vervolgens binnen twee weken na ontvangst van de mededeling van SCW aan SCW kennis te geven of hij het appartementsrecht wenst te verkopen voor de berekende koopsom. Indien de verkopende eigenaar meedeelt het appartementsrecht te verkopen, zal SCW binnen vier weken na de ontvangst van het schrijven van de verkopende eigenaar schriftelijk of bij deurwaarders-exploit aan de verkopende eigenaar bevestigen dat zij het appartementsrecht koopt tegen de berekende koopsom, danwel dat zij van haar recht tot koop afziet. Na ontvangst door de verkopende eigenaar van deze bevestiging zal de koopovereenkomst tussen SCW en de de verkopende eigenaar tot stand zijn gekomen. Indien SCW afziet van haar recht van koop, danwel niet tijdig reageert, is de verkopende eigenaar vrij het appartementsrecht te verkopen aan anderen, echter niet tegen een hogere koopsom dan door SCW is berekend en/of tegen betere voorwaarden. Indien het appartementsrecht niet binnen zes maanden aan een derde is overgedragen, herleeft het in sub a. van dit artikel bedoelde recht van SCW wederom. Bij levering aan een derde blijft te allen tijde het recht van koop van SCW bestaan.
- k. De akte van overdracht, indien SCW van haar recht gebruik maakt, zal worden verleden voor een door SCW aan te wijzen notaris, binnen tweeënehalve maand na de totstandkoming van de koopovereenkomst. Bij ondertekening van de akte van overdracht zal de koopsom en al hetgeen SCW alsdan te dier zake verschuldigd zal zijn, moeten zijn betaald op een kwaliteitsrekening van voornoemde notaris. De overdrachtskosten zullen voor rekening van SCW zijn, waarin begrepen de ter zake van de overdracht te heffen belastingen. In de akte van overdracht zullen worden opgenomen alle bedingen, die in dergelijke akten te maken gebruikelijk zijn, waaronder in ieder geval begrepen de bedingen dat aan SCW een recht van eigendom wordt geleverd dat niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek en/of inschrijvingen daarvan.
- l. Indien de verkopende eigenaar in strijd handelt met enige bepaling of weigert of nalatig is tot de uitvoering of toepassing daarvan mede te werken, zal de verkopende eigenaar aan SCW verbeuren een direct opvorderbare boete van eenhonderdduizend Euro (EUR 100.000,00) onverminderd het recht van SCW om nakoming en/of de eventuele meer geleden schade te vorderen. SCW kan tegelijk nakoming van de boete en van de hoofdverbintenis vorderen.
- m. Waar in deze regeling wordt gesproken van enige schriftelijke kennisgeving of toestemming geschiedt deze door middel van een aangetekend schrijven.
- n. Een appartementsrecht, welke is ingekocht krachtens de hiervoor omschreven inkoopregeling, dient uitsluitend wederom te koop te worden aangeboden en verkocht te worden voor een maximum-prijs gelijk aan de inkoopprijs plus twee procent opslag (inclusief omzetbelasting) en vermeerderd met de notariskosten, kadasterkosten en belastingen.
- o.
1. de gemeente verbindt zich jegens SCW om de hiervoor bedoelde terugkoopregeling in de desbetreffende akten van levering van de verkrijgers van de appartementen, op te nemen en als derdenbeding op te leggen. SCW verplicht zich jegens de gemeente uitvoering te geven aan de hiervoor omschreven terugkoopregeling en doorverkoopregeling. Deze omvat in ieder geval het opnemen van het terugkoopbeding in alle overeenkomsten en akten van levering welke ten aanzien van één van de bedoelde appartements-rechten zullen worden opgemaakt. SCW verbindt zich over te gaan tot terugkoop van de te koop aangeboden appartements-rechten tenzij de waarde van het betreffende appartementsrecht, zoals vastgesteld in sub e. lager is dan de verwervingskosten of verkrijgingsprijs zoals bepaald is in sub e. SCW verbindt zich jegens de gemeente om een in het kader van de terugkoopregeling ontvangen boete van een verkopende eigenaar wegens niet-nakomen, integraal (echter verminderd met door SCW gemaakte kosten) te vergoeden aan de gemeente die dat bedrag zal bestemmen voor het woonzorgcomplex.
  2. De gemeente zal ten behoeve van SCW in de betreffende akten van levering aan derden van appartementen waarop de inkoopregeling van toepassing is deze als derdenbeding opnemen.
  3. Het is SCW zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan af te wijken van de hiervoor omschreven terugkoopregeling en doorverkoopregeling.
  4. Het is SCW niet toegestaan de rechten uit de terugkoopregeling zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente over te dragen aan een derde. Onder overdracht is begrepen het vestigen van beperkte rechten.
  5. Indien tussen partijen een geschil ontstaat omtrent de uitvoering of uitleg van deze overeenkomst zal op verzoek van beide partijen een adviseur worden benoemd die terzake bindend advies zal geven. De benoeming van de adviseur geschiedt door partijen gezamenlijk. Indien omtrent de benoeming van een adviseur geen overeenstemming is bereikt binnen drie weken nadat het verzoek hiertoe door één van partijen is gedaan, geschiedt de benoeming op verzoek van de meest gereede partij door de kantonrechter te Amersfoort. De adviseur zal adviseren naar redelijkheid en billijkheid. De adviseur zal partijen oproepen voor verhoor. Partijen verbinden zich alle inlichtingen te verschaffen welke de adviseur dienstbaar acht bij de uitoefening van zijn taak. Het advies van de adviseur wordt schriftelijk uitgebracht binnen acht weken te rekenen vanaf de dag waarop hij zijn benoeming heeft aanvaard of zoveel langer als in onderling overleg zal worden bepaald. Partijen zullen zich onvoorwaardelijk onderwerpen aan het advies van de adviseur. Tegen de beslissing van de arbiter staat geen beroep open. De in het ongelijk gestelde partij zal

worden veroordeeld in de kosten van arbitrage, tot een bedrag vast te stellen door de arbiter.

6. Bij niet nakoming of weigering van één van de sub 1 tot en met 5 gemelde verplichtingen zal de verkopende eigenaar van een appartementsrecht jegens de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verbeuren van EENHONDERDDUIZEND EURO (EUR 100.000,00) onverminderd het recht van de gemeente om nakoming en/of meer geleden schade te vorderen.
7. Bij doorverkoop van een appartementsrecht wordt deze woning aangeboden aan kopers die vallen binnen de door de gemeente opgestelde "toewijzings Eisen woningen Woonzorgcomplex".
- p. De bepalingen van deze terugkoopregeling en anti-speculatieregeling dienen bij elke overdracht van het appartementsrecht of een daarop rustend recht van erfpacht of vruchtgebruik, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt recht van erfpacht, vruchtgebruik of gebruik en/of bewoning, aan de nieuwe rechthebbende te worden opgelegd, en ten behoeve van de gemeente Maarn en de SCW te worden bedongen en namens laatstgenoemden te worden aangenomen. De SCW en de gemeente kunnen elk zelfstandig zowel in als buiten rechte nakoming van deze terugkoopregeling en anti-speculatie-regeling vorderen, op verbeurte van een door de gemeente Maarn direct opvorderbare boeten van éénhonderd duizend euro (€ 100.000,00), onverminderd het recht van de gemeente Maarn om nakoming te vorderen.
- q. De hiervoor genoemde boeten worden voor inflatie gecorrigeerd middels indexering als volgt: het bedrag zal vanaf het jaar tweeduizend twee elk jaar worden verhoogd of verlaagd met een percentage dat gelijk is aan dát waarmede het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie alle huishoudens (reeks 1995 = 100), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, gerekend vanaf het jaar tweeduizend twee na verloop van ieder jaar is gestegen of gedaald.

## 2. Indices 5, 16, 19, 25, 28, 29, 37 en 45 tot en met 52.

Ter uitvoering van de woonzorg-gedachte en ter voorkoming van speculatie is voorts nog tussen de gemeente en Stichting Latei, na de raadsvergadering van achtentwintig januari tweeduizend twee, overeengekomen dat laatstgenoemde in de koopakten/koop-aannemingsovereenkomsten én in de akten van levering, waarbij de vijftien (15) resterende appartementsrechten met de indices 5, 16, 19, 25, 28, 29, 37 en 45 tot en met 52 zullen worden overgedragen aan de uiteindelijke verkrijgers, de volgende bepalingen zal doen opnemen:

- a. Bij doorverkoop van het appartement (zowel vóór als ná de oplevering) is de verkoper verplicht het appartementsrecht te koop aan te bieden aan de Stichting Naleving Terugkoopregeling WoZoCo Maarn, statutair gevestigd te Maarn, hierna te noemen: de stichting.
- b. Er gelden geen ontheffingsmogelijkheden voor de terugkoopverplichting.
- c. Ten aanzien van de stichting geldt geen koopplicht.
- d. Bij de bepaling van de prijs waarvoor het appartementsrecht door de koper aan de stichting dient te worden aangeboden gelden de navolgende begrippen:
1. **de oorspronkelijke waarde**  
de tussen de opstalexploitant en de koper overeengekomen tegenprestatie (Vrij op Naam) bij de koop-/aannemingsovereenkomst, vermeerderd met het meerwerk - aan te tonen door middel van overlegging van een factuur - tot een maximum van zes duizend achthonderdvijfentwintig euro (€ 6.825,-), derhalve tezamen ten bedrage van een nader te

bepalen waarde, alsmede met de door de koper na de levering aangebrachte verbeteringen. Na de levering aangebrachte verbeteringen worden gewaardeerd op de wijze als hierna in 5. bepaald. Tot de tegenprestatie wordt tevens gerekend:

- voor de eerste koper: alle volgens de afrekening van de notaris voor zijn rekening komende financieringskosten, inclusief bouwrente en omzetbelasting, te vermeerderen met de door de bank bevestigde opgave van renteverlies tijdens de bouw;
- voor de tweede koper: bij verkoop: de overdrachtsbelasting en de notariskosten voldaan bij zijn aankoop van de te verkopen woning, alsmede de helft van de makelaarscourtage bij de verkoop;

## 2. de economische waarde ten tijde van de levering

de waarde van het appartementsrecht in het economische verkeer op de datum van juridische levering aan de eerste verkrijger/koper, echter met een minimum van de oorspronkelijke waarde; deze waarde wordt vastgesteld op:

- met betrekking tot appartementsindex 5: tweehonderdnegenentwintig duizend éénhonderdnegenenvijftig euro (€ 229.159,-);
- met betrekking tot appartementsindex 16: tweehonderdachtendertig duizend tweehonderdvijfentertig euro (€ 238.235,-);
- met betrekking tot appartementsindex 19: tweehonderdtweeënveertig duizend zevenhonderdtweeënveertig euro (€ 242.772,-);
- met betrekking tot appartementsindex 25: tweehonderdzevenveertig duizend driehonderdtien euro (€ 247.310,-);
- met betrekking tot appartementsindex 28: tweehonderdzesenvijftig duizend driehonderdzesentachtig euro (€ 256.386,00);
- met betrekking tot appartementsindex 29: tweehonderdachtendertig duizend tweehonderdvijfentertig euro (€ 238.235,-);
- met betrekking tot appartementsindex 37: tweehonderdveertig duizend vijfhonderdvier euro (€ 240.504,00);
- met betrekking tot appartementsindex 45: tweehonderdvijfenveertig duizend ééneveertig euro (€ 245.041,-);
- met betrekking tot appartementsindex 46: tweehonderdvijfenzestig duizend vierhonderdéénzestig euro (€ 265.461,00);
- met betrekking tot appartementsindex 47: tweehonderdnegenenzestig duizend negenhonderdnegenennegentig euro (€ 269.999,00);
- met betrekking tot appartementsindex 48: tweehonderddrieënzestig duizend éénhonderddrieënnegentig euro (€ 263.193,-);
- met betrekking tot appartementsindex 49: tweehonderdzesenvijftig duizend driehonderdzesentachtig euro (€ 256.386,00);
- met betrekking tot appartementsindex 50: tweehonderdzestig duizend negenhonderdvierentwintig euro (€ 260.924,00);
- met betrekking tot appartementsindex 51: tweehonderdzesenvijftig duizend driehonderdzesentachtig euro (€ 256.386,-);
- met betrekking tot appartementsindex 52: vijfhonderdéénentwintig duizend achthonderdzevenveertig euro (€ 521.847,-);

welk bedrag wordt vermeerderd met het bedrag aan meerwerk, hiervoor gemeld, alsmede

- met de door de koper na de levering aangebrachte verbeteringen, vastgesteld op de wijze als onder 5. bedoeld, en het onder 1. omschreven renteverlies;
3. **de economische waarde ten tijde van de aanbidding** de waarde van het appartementsrecht in het economische verkeer op de datum van aanbidding, welke voor de koper en de stichting bindend wordt vastgesteld door een makelaar of beëdigd taxateur;
  4. **de makelaar of beëdigd taxateur** de door de stichting aan te wijzen deskundige voor de waardevaststellingen als onder 1, 2 en 3 omschreven;
  5. **aangebrachte verbeteringen na de levering** tot verbeteringen als bedoeld onder 1. en 2. behoren slechts bouwkundig meerwerk voor een ligbad en extra toilet, mits de kosten van aanleg door deugdelijke rekeningen (met omschrijving van de werkzaamheden en deugdelijke tenaamstelling) van derden aan de makelaar of beëdigd taxateur zijn aangetoond, echter tot een totaal maximum van zes duizend achthonderdvijftig euro (€ 6.825,-). Uitdrukkelijk worden ondermeer niet meegenomen bij de vaststelling van de aangebrachte verbeteringen na de levering: de kosten van een keuken, tuinaanleg, parket en stoffering.
- e. Indien koper het appartementsrecht te koop aanbiedt, wordt de aanbiedingsprijs bepaald op: de oorspronkelijke waarde, vermeerderd met de helft van het verschil tussen de economische waarde ten tijde van de aanbidding en de economische waarde ten tijde van de levering. Een negatieve waarde komt geheel voor rekening van de koper.
  - f. Terzake van deze terugkoop-regeling geldt echter dat de verkopende eigenaar recht heeft op een minimum-verkoopprijs, zodanig dat hierdoor steeds bereikt wordt dat het appartement blijft voldoen aan het criterium "eigen woning", als bedoeld in de huidige Wet Inkomstenbelasting 2001. Op grond van artikel 3.111 lid 1 onder a. van deze wet geldt:
    1. dat de belastingplichtige de voordelen geniet met betrekking tot de woning;
    2. dat de kosten en lasten van de woning op de belastingplichtige drukt;
    3. dat de waardeverandering (waardestijging) van de woning de belastingplichtige grotendeels (bedoeld is vijftig procent of meer) aangaat.
  - g. Een negatieve waarde-ontwikkeling komt geheel ten laste van diegene die wenst over te gaan tot vervreemding van een appartementsrecht.
  - h. Het is aan een eigenaar verboden om zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de stichting het appartementsrecht aan een derde te verkopen, te schenken, in ruil of een inbreng-overeenkomst te begrijpen casu quo in eigendom over te dragen of daarop enig zakelijk of beperkt recht ten behoeve van een derde te vestigen, met uitzondering van het recht van hypotheek tot ten hoogste het bedrag waarvoor het appartementsrecht dient te worden aangeboden aan de stichting.
  - i. Indien de stichting overgaat tot koop van een appartementsrecht, waaraan schade is ontstaan, zal de verkopende eigenaar zijn rechten uit verzekerings-overeenkomsten tegen schade overdragen aan de stichting, alsmede de eventueel reeds geïnde verzekeringsgelden, voorzover de schade waarop deze gelden betrekking hebben nog niet is hersteld en bij de waardebepaling met die schade rekening is gehouden.
  - j. Indien een eigenaar het voornemen heeft een appartementsrecht te verkopen, dient hij dit aan de stichting schriftelijk mede te delen. De stichting dient binnen vier weken na ontvangst van dit schrijven mee te delen of zij van haar recht tot koop gebruik wenst te maken, nadat de
    - koopsomberekening op grond van het bepaalde sub e. van dit artikel is gemaakt. De stichting zal de koopsom berekenen en de berekende koopsom schriftelijk aan de verkopende eigenaar mededelen. De verkopende eigenaar dient vervolgens binnen twee weken na ontvangst van de mededeling van de stichting aan de stichting kennis te geven of hij het appartementsrecht wenst te verkopen voor de berekende koopsom. Indien de verkopende eigenaar mededeelt het appartementsrecht te verkopen, zal de stichting binnen vier weken na de ontvangst van het schrijven van de verkopende eigenaar schriftelijk of bij deurwaarders-exploot aan de verkopende eigenaar bevestigen dat zij het appartementsrecht koopt tegen de berekende koopsom, danwel dat zij van haar recht tot koop afziet. Na ontvangst door de verkopende eigenaar van deze bevestiging zal de koopovereenkomst tussen de stichting en de verkopende eigenaar tot stand zijn gekomen. Indien de stichting afziet van haar recht van koop, danwel niet tijdig reageert, is de verkopende eigenaar vrij het appartementsrecht te verkopen aan anderen, echter niet tegen een hogere koopsom dan door de stichting is berekend en/of tegen betere voorwaarden. Indien het appartementsrecht niet binnen zes maanden aan een derde is overgedragen, herleeft het in sub a. van dit artikel bedoelde recht van de stichting wederom. Bij levering aan een derde blijft te allen tijde het recht van koop van de stichting bestaan.
  - k. De akte van overdracht, indien de stichting van haar recht gebruik maakt, zal worden verleden voor een door de stichting aan te wijzen notaris, binnen tweeëneenhalve maand na de totstandkoming van de koopovereenkomst. Bij ondertekening van de akte van overdracht zal de koopsom en al hetgeen de stichting alsdan te dier zake verschuldigd zal zijn, moeten zijn betaald op een kwaliteitsrekening van voornoemde notaris. De overdrachtskosten zullen voor rekening van de stichting zijn, waarin begrepen de ter zake van de overdracht te heffen belastingen. In de akte van overdracht zullen worden opgenomen alle bedingen, die in dergelijke akten te maken gebruikelijk zijn, waaronder in ieder geval begrepen de bedingen dat aan de stichting een recht van eigendom wordt geleverd dat niet bezwaard is met bestagen en/of hypotheek en/of inschrijvingen daarvan.
  - l. Indien de verkopende eigenaar in strijd handelt met enige bepaling of weigert of nalatig is tot de uitvoering of toepassing daarvan mede te werken, zal de verkopende eigenaar aan de stichting verbeuren een direct opvorderbare boete van eenhonderdduizend Euro (EUR 100.000,00) onverminderd het recht van de stichting om nakoming en/of de eventuele meer geleden schade te vorderen. De stichting kan tegelijk nakoming van de boete en van de hoofdverbintenis vorderen.
  - m. Waar in deze regeling wordt gesproken van enige schriftelijke kennisgeving of toestemming geschiedt deze door middel van een aangetekend schrijven.
  - n. Een appartementsrecht, welke is ingekocht krachtens de hiervoor omschreven inkoopregeling, dient uitsluitend wederom te koop te worden aangeboden en verkocht te worden voor een maximum-prijs gelijk aan de inkoopprijs plus twee procent opslag (inclusief omzetbelasting) en vermeerderd met de notariskosten, kadasterkosten en belastingen.
  - o.
    1. de gemeente verbindt zich jegens de stichting om de hiervoor bedoelde terugkoopregeling in de desbetreffende akten van levering van de verkrijgers van de appartementen, op te nemen en als derdenbeding op te leggen. De stichting verplicht zich jegens de gemeente uitvoering te geven aan de hiervoor omschreven terugkoopregeling en doorverkoopregeling. Deze omvat in ieder geval het opnemen van het terugkoopbeding in alle overeenkomsten en akten van levering welke ten aanzien van één van de bedoelde appartements-rechten zullen worden opgemaakt. De stichting verbindt zich over te gaan tot terugkoop van de te koop

die verklaarden dat deze stichting uitvoering zal geven aan de hiervoor omschreven terugkoopregeling en doorverkoopregeling.

**BIJLAGEN BIJ AKTE**

- 1. Aan deze akte zijn is, naast de in de akte reeds vermelde bijlagen, nog gehecht de Samenwerkingsovereenkomst tussen Stichting Huize Beatrix, gevestigd te Doorn, en de SCW, deeltmakende van Stichting De Alliantie, kantoorhoudende te Amersfoort de dato zevenentwintig februari tweeduizend twee.

**(BIJLAGE 6).  
VOLMACHT**

- 1. Tenslotte verklaarde de comparant sub 2 dat Stichting LATEI volmacht verleent aan ieder van de medewerkers van Notariskantoor Van der Deijl te Amersfoort, om voor en namens Stichting LATEI te verschijnen bij en te ondertekenen de hiervoor afzonderlijke akten van eigendomsoverdracht van de appartementsrechten aan de afzonderlijke verkrijgers en om in die akten alle voormelde en eventuele overige noodzakelijke erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en boete-bedingen te vestigen en op te nemen en de verkrijgers daaraan te binden.
- 2. Uit de aan deze akte te hechten volmacht (**BIJLAGE 7**) van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Vos en Teeuwissen B.V., gevestigd te Huizen (Noord-Holland), kantoorhoudende te 1271 EJ Huizen (Noord-Holland), Handelsweg 2, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland te Hilversum, blijkt dat deze vennootschap volmacht heeft verleend aan ieder van de genoemde medewerkers van Notariskantoor Van der Deijl te Amersfoort, om voor en namens de vennootschap te verschijnen bij en te ondertekenen de hiervoor genoemde afzonderlijke akten van eigendomsoverdracht, teneinde de daarin vermelde tussen deze vennootschap en de afzonderlijke verkrijgers gesloten aannemingscontracten te bekrachtigen.

**ADMINISTRATIE VERENIGING VAN EIGENAARS WOZOCO TE MAARN**

De gemeente en Stichting LATEI zijn overeengekomen dat SCW (Stichting De Alliantie) zal worden benoemd tot administrateur van de "Vereniging van eigenaars WoZoCo te Maarn". Hiermede beogen partijen de realisering van de woonzorggedachte van het WoZoCo gedurende een lange termijn te waarborgen, gezien de expertise van SCW, alsmede gezien het feit dat SCW eigenaar is/wordt van met name die appartementen binnen het complex die de zorggedachte gestalte geven.

**SLOT AKTE**

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.  
WAARVAN AKTE is verleden te Maarn

op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.  
De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht.  
De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen en van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor de comparanten uit de akte voortvloeien.  
Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris,  
om elf uur en acht en vijftig minuten.  
Volgt ondertekening.

Waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op 18 maart 2002 in Register Hypotheken 4 deel 12535 nummer 54.