

## SPLITSINGSAKTE WOZOCO

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

### **INLEIDING**

De comparant, handelende als gemeld, verklaarde als volgt:

#### ***Omschrijving onroerende zaak***

Stichting LATEI is eigenaar van een perceel bouwterrein, gelegen aan de Tromplaan te Maarn, kadastraal bekend Gemeente Maarn, sectie A nummer 5167, groot één en zestig aren en negentig centiaren, hierna ook wel te noemen: de onroerende zaak.

#### ***Eigendomsverrijking van de onroerende zaak***

De eigendom van gemelde kavel bouwterrein zal worden verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht van een afschrift van een akte van levering, heden verleden voor mij, notaris, in welke akte kwijting voor de koopsom is verleend en afstand is gedaan van de rechten om ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen.

#### ***1. Bijzondere bepalingen en bestaande erfdiensbaarheden van de onroerende zaak***

In de hiervoor gemelde titel van aankomst staan geen bijzondere bepalingen of erfdiensbaarheden vermeld.

#### ***Bestemming onroerende zaak***

De onroerende zaak is bestemd voor de bouw van een WoonZorgComplex (hierna ook wel te noemen: WoZoCo), bestaande uit een tweetal, middels een overdekte gang met elkaar verbonden, gebouwen (atriumblok en dépendance), bevattende:

- tweeënvijftig (52) zelfstandige woonruimten, waarvan zeven (7) met een afzonderlijke berging;
- een dagverblijf;
- een ruimte ten behoeve van "Tafeltje Dekje";
- een servicepost (ten behoeve van de zorg-coördinator);
- een sociaal-culturele ruimte,
- een atrium, met galerijen;

- liften en trappenhuizen;
- een fietsenstalling;
- een opstelruimte voor containers;
- twee entrees,

met tuin en paden,

hierna ook wel te noemen: het complex.

#### ***Voorgenomen verkoop van wooneenheden en overige ruimten***

Stichting LATEI is voornemens de zelfstandige woonruimten door te verkopen door middel van met derden te sluiten koopovereenkomsten.

Tien (10) van deze zelfstandige woonruimten, alsmede:

- de ruimte, bestemd voor het dagverblijf,
- de ruimte, ten behoeve van "Tafeltje Dekje",
- de servicepost (ten behoeve van de zorg-coördinator), en
- de sociaal-culturele ruimte,

zullen worden verkocht en worden geleverd aan 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.

#### ***Onzelfstandige zaken***

De hiervoor genoemde zelfstandige woonruimten en overige ruimten zijn rechtens geen zelfstandige zaken, en als zodanig dan ook niet vatbaar voor eigendomsoverdracht.

#### ***Overleg over splitsing in appartementsrechten***

In verband met de voorgenomen verkoop zal Stichting LATEI overgaan tot splitsing van de onroerende zaak in zesenvijftig (56) appartementsrechten, onder vaststelling van een reglement van splitsing.

#### ***Splitsingstekening***

In verband met de voorgenomen splitsing in appartementsrechten is de onroerende zaak uitgelegd in een uit twee (2) bladen bestaand plan als bedoeld in artikel 109 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, waarop door de Bewaarder van de Openbare Registers te Utrecht blijktens diens daarop gestelde verklaring de dato zes februari tweeduizend twee

is verklaard dat van de in de splitsing betrokken onroerende zaak de complex-aanduiding is 5175-A, en welke tekeningen aan deze akte zijn gehecht.

Op voormeld plan zijn de gedeelten van de onroerende zaak, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk aangegeven en voorzien van een arabisch cijfer.

De cijferaanuiding correspondeert met de appartementsindex van het appartementsrecht waarin het exclusieve gebruiksrecht van de aldus aangeduide gedeelten van de onroerende zaak is begrepen.

#### ***Splitsingsvergunning***

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist, aangezien de onroerende zaak niet behoort tot een door de Raad van de Gemeente Maarn in de huisvestingsverordening daartoe aangewezen categorie.

#### **SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

Overgaande tot de voorgenomen splitsing in appartementsrechten verklaarde de gemeente de onroerende zaak bij deze te splitsen in de volgende zesenvijftig (56) appartementsrechten, te weten:





45. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de tweede verdieping van het atriumblok, met twee balkons, thans nog zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente Maarn, sectie A, complexaanduiding 5175-A, appartementsindex 45, uitmakende het aandeel van twee en éénenzeventig honderdste procent (2,71%) in het complex;
46. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de begane grond van het dépendance, met terras en tuin, alsmede een berging op de begane grond van het atriumblok, thans nog zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente Maarn, sectie A, complexaanduiding 5175-A, appartementsindex 46 uitmakende het aandeel van twee en éénendertig honderdste procent (2,31%) in het complex;
47. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de begane grond van het dépendance, met terras en tuin, alsmede een berging op de begane grond van het atriumblok, thans nog zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente Maarn, sectie A, complexaanduiding 5175-A, appartementsindex 47, uitmakende het aandeel van twee en negenentwintig honderdste procent (2,29%) in het complex;
48. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de begane grond van het dépendance, met terras en tuin, alsmede een berging op de begane grond van het atriumblok, thans nog zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente Maarn, sectie A, complexaanduiding 5175-A, appartementsindex 48, uitmakende het aandeel van twee en één honderdste procent (2,01%) in het complex;
49. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de eerste verdieping van het dépendance, met balkon, alsmede een berging op de begane grond van het atriumblok, thans nog zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente Maarn, sectie A, complexaanduiding 5175-A, appartementsindex 49, uitmakende het aandeel van twee en elf honderdste procent (2,11%) in het complex;
50. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de eerste verdieping van het dépendance, met balkon, alsmede een berging op de begane grond van het atriumblok, thans nog zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente Maarn, sectie A, complexaanduiding 5175-A, appartementsindex 50, uitmakende het aandeel van twee en vijftien honderdste procent (2,15%) in het complex;
51. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de eerste verdieping van het dépendance, met balkon, alsmede een berging op de begane grond van het atriumblok, thans nog zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente Maarn, sectie A, complexaanduiding 5175-A, appartementsindex 51, uitmakende het aandeel van twee en vier honderdste procent (2,04%) in het complex;
52. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de tweede verdieping van het dépendance, met balkon, alsmede een berging op de begane grond van het atriumblok, thans nog zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente Maarn, sectie A, complexaanduiding 5175-A, appartementsindex 52, uitmakende het aandeel van drie en zesenvijftig honderdste procent (3,56%) in het complex;
53. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een ruimte ten behoeve van "Tafeltje Dekje", op de begane grond van het atriumblok, thans nog zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente Maarn, sectie A, complexaanduiding 5175-A, appartementsindex 53, uitmakende het aandeel van zesenvijftig honderdste procent (0,56%) in het complex;
54. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een servicepost (ten behoeve van de

zorg-coördinator) op de begane grond van het atriumblok, thans nog zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente Maarn, sectie A, complexaanduiding 5175-A, appartementsindex 54, uitmakende het aandeel van vijfenzeventig honderdste procent (0,75%) in het complex;

55. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een sociaal-culturele ruimte; op de begane grond van het atriumblok, thans nog zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente Maarn, sectie A, complexaanduiding 5175-A, appartementsindex 55, uitmakende het aandeel van vier en zesennegentig honderdste procent (4,96%) in het complex;
56. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een ruimte ten behoeve van het dagverblijf. op de begane grond van het atriumblok, thans nog zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend gemeente Maarn, sectie A, complexaanduiding 5175-A, appartementsindex 56, uitmakende het aandeel van één en achtenzeventig honderdste procent (1,78%) in het complex.

#### **RECHTHEBBENDE TOT DE APPARTEMENTSRECHTEN**

Stichting LATEI is de enige rechthebbende op de aldus ontstane appartementsrechten.

#### **VERENIGING VAN EIGENAARS**

Stichting LATEI richt thans de vereniging van eigenaars op als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e. Burgerlijke Wetboek, met statuten als omschreven in het Reglement van Splitsing, welke vereniging is gevestigd in Maarn en is genaamd:

*"Vereniging van eigenaars WoZoCo te Maarn".*

#### **REGLEMENT**

Stichting LATEI stelt thans het reglement vast als bedoeld in artikel 111 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Dit reglement bestaat uit:

##### **A. ALGEMEEN REGLEMENT**

Hiervoor geldt het modelreglement (zonder annexen) als bedoeld in artikel 111 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig (02-01-1992) verleden voor een waarnemer van mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten Kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig (10-01-1992) in deel 6987 nummer 1, van welk modelreglement de bepalingen geacht worden woordelijk in deze akte opgenomen te zijn.

##### **B. BIJZONDER REGLEMENT**

Het bijzonder reglement bevat de aanvullingen op en de wijzigingen van het onder A. genoemde Algemeen Reglement. Deze aanvullingen en wijzigingen luiden als volgt:

###### **- Artikel 2**

Het bepaalde in artikel 2 wordt vervangen door de volgende tekst:

1. De eigenaars zijn voor elk te hunnen name staand appartementsrecht in de gemeenschap gerechtigd voor het percentage, als vermeld bij de hiervoor opgenomen omschrijving van de zesenvijftig (56) appartementsrechten.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde percentages gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde percentages verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, met dien verstande dat:
  - de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 53 tot en met 56 niet bijdragen aan de kosten van onderhoud van het atrium, liften, gangen, trappenhuizen, bergingen en afvalruimten, aangezien gemelde appartementen

geen toegang hebben tot gemelde ruimten;

- de kosten welke ten laste komen van de appartementsrechten met indices 53 en 54 omgeslagen zullen worden over de overige appartementsrechten, aangezien deze appartementen slechts dienen om ten dienste te staan van de overige appartementen.

### Artikel 3

Punt h van dit artikel (verwarmingskosten) komt te vervallen, evenals elke verwijzing naar dit punt.

### Artikel 6

Het daarin vermelde bedrag van tien gulden (f. 10,00) wordt gewijzigd in tien euro (10 euro).

### Artikel 8

Het in lid 5 vermelde bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (f 2.500,00) wordt gewijzigd in vijfduizend euro (€ 5.000,-).

### Artikel 9

Het bepaalde in artikel 9 lid 1 wordt vervangen door de volgende tekst:

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend:
  - a. de entree, het atrium, de opstelruimte voor vuilcontainers, de fietsenstalling, de overdekte gang van het atriumblok naar het dépendance, de tuin (voorzover deze niet tot privé-gedeelten behoort), de nooduitgangen en de galerijen;
  - b. het bellentableau met toebehoren, met de leidingen en al hetgeen tot de oproepinstallatie en deuropeninstallatie behoort, ook voorzover zich dat bevindt in een privé-gedeelte;
  - c. de liften met alle daartoe behorende technische installaties;
  - d. alle overige technische installaties met de daarbij behorende leidingen en overig toebehoren, zoals voor bliksembeveiliging, luchtbehandeling en alarmering, alles voorzover de desbetreffende installaties niet uitsluitend ten behoeve van één privé-gedeelte strekt;
  - e. leidingen voor vuilafvoer, afvoer van hemelwater en riolering;
  - f. leidingen voor gas, water, en electriciteit, telefoon, kabel voor radio en televisie, zulks alles tot aan de standaard opleveringspunten van energie en signaal in de privé-gedeelten;
  - g. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, de pilaren, het geraamte van het gebouw met de (onder)grond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren, met uitzondering van de afwerkklagen in de privé-gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en privé-gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuisen met trappen, het hek- en traliwerk inclusief alle tuinafscheidingen (voorzover het geen privé-tuinafscheidingen betreft), alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten; onder buitengevels worden mede verstaan de gevels welke zich bevinden

binnen het (overdekte) atrium."

### Artikel 11

Het bepaalde in artikel 11 wordt vervangen door de volgende tekst:

"Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan, echter met uitzondering van:

- de eigenaar/gebruiker van de appartementsrechten met indices 46 tot en met 52, die geen recht hebben op gebruik van de fietsenstalling;
- de gebruikers van de appartementsrechten met indices 53 tot en met 56, die geen recht hebben op gebruik van gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken, met uitzondering van de entree en dát gedeelte van het atrium dat nodig is om het betreffende appartement op de kortste wijze te kunnen bereiken.

Iedere eigenaar en gebruiker moet daarbij inacht nemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers. Uit het oogpunt van veiligheid zal het niet zijn toegestaan om op enigerlei wijze de gemeenschappelijke ruimten alsmede vluchtwegen door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels te blokkeren (fietsen of andere voertuigen, vuilniszakken en (verplaatsbare) bloembakken daaronder begrepen)."

### Artikel 13

Aan het tweede lid wordt toegevoegd:

"Wind en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens daartoe door de vergadering gestelde normen en regels (constructie, materiaal en kleur), mogen worden aangebracht. Iedere eigenaar/gebruiker is gehouden de zonwering behoorlijk te onderhouden."

### Artikel 17

- De eerste zin van lid 4 wordt gewijzigd in:

"Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming".

Deze is voor:

- de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 52: woonruimte ten behoeve van de bewoning door maximaal twee personen;
  - het appartementsrecht met index 53: een ruimte ten behoeve van "Tafeltje Dekje";
  - het appartementsrecht met index 54: een servicepost (ten behoeve van de zorg-coördinator);
  - het appartementsrecht met index 55: een sociaal-culturele ruimte;
  - het appartementsrecht met index 56: een ruimte ten behoeve van het dagverblijf.
- Voorts wordt aan artikel 17 een lid 8 toegevoegd, luidende:
1. In de privé-gedeelten mogen geen brandgevaarlijke of ontplofbare stoffen worden opgeslagen.
  2. Het is niet toegestaan in de privé-gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca en/of erotiek uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen.
  3. Voorts is het niet toegestaan de privé-gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf."
- Voorts wordt aan artikel 17 een lid 9 toegevoegd, luidende:
1. De privé-terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen (met uitzondering van de terrassen op de begane grond) nimmer zware

plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreft, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en de daken.

2. Tevens zullen op de terrassen en balkons, alsmede in de tuinen geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dan na volgroeïng alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtopbrengst voor de belendende privégedeelten niet meer optimaal is."

#### Artikel 18

- Het bepaalde in artikel 18 lid 1 wordt vervangen door de volgende tekst:
  - "1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé-gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerkklagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van de niet in artikel 9 eerste lid genoemde deuren. Voorts wordt daaronder begrepen het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen voorzover dit betreft dat gedeelte daarvan dat alleen ten dienste van één privé-gedeelte strekt. Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid, die zijden die zich in gesloten toestand in het privé-gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden. Tot het in de vorige volzin bedoelde onderhoud wordt:
    - met name begrepen: schoonhouden en het schilderwerk;
    - niet begrepen: reparatie en vernieuwing."
- Aan lid 3 wordt toegevoegd:
 

"Met betrekking tot de appartementsrechten die mede recht geven op het gebruik van een terras geldt ten aanzien van de eigenaren van die appartementsrechten het volgende. Indien wordt besloten tot noodzakelijke vervanging of herstel van de betreffende dakbedekking onder de terrassen, waarvan de kosten voor rekening van de vereniging komen, dienen die eigenaren het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak voor eigen rekening te vervangen. Zodanige eigenaren komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in dit lid werd bepaald."
- Het bepaalde in artikel 18 lid 6 wordt vervangen door de volgende tekst:
  - "6. Schade aan glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid komt voor rekening van de gezamenlijke eigenaars in de zin van artikel 3. Schade aan ander glas in of aan een privé-gedeelte komt voor rekening van de betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover niet gedekt door een verzekering als bedoeld in artikel 8. Indien en voorzover de schade wel is verzekerd als bedoeld in de vorige volzin, draagt het bestuur zorg voor de reparatie."

#### Artikel 22

In het slot van artikel 22 lid 1 worden de woorden "en schuren" geschrapt.

#### Artikel 24

Aan lid 1 van artikel 24 wordt toegevoegd:

"Het in gebruik geven, als hiervoor vermeld, dient te geschieden conform de toewijzingscriteria, opgesteld door de gemeente Maarn". De beoogde gebruiker dient dan ook vooraf schriftelijk te worden goedgekeurd door de Gemeente Maarn."

#### Artikel 28

In het derde lid dient in plaats van "artikel 38 zesde lid" gelezen te worden "artikel 38 zevende lid".

#### Artikel 30

Lid 2 wordt vervangen door:

- "2. De vereniging is genaamd: "*Vereniging van eigenaars WoZoCo te Maarn*". De vereniging is gevestigd te Maarn, doch kan elders kantoor houden."

#### Artikel 32

- Aan het eerste lid wordt toegevoegd:

"In verband met het hiervoor bepaalde, kunnen er zogenaamde bestemmingsreserves worden gevormd voor de bekostiging van het periodiek onderhoud, zoals het periodieke schilderwerk en dergelijke."

- Lid 4 wordt gewijzigd in:

- "4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Wet van acht december negentienhonderd acht en tachtig, houdende (onder meer) intrekking van de Beleggingswet in verbinding met artikel L15, eerste lid, van de Algemene burgerlijke pensioenwet."

#### Artikel 33

Het eerste lid wordt vervangen door:

"De vergaderingen van eigenaars worden gehouden binnen de gemeente Maarn op een door het bestuur vast te stellen plaats."

#### Artikel 34

Lid 2 wordt vervangen door:

"Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt zesenvijftig (56). Iedere eigenaar brengt voor elk te zijnen name staand appartementsrecht één stem uit."

#### Artikel 37a

Tussen de artikelen 37 en 38 van het model-reglement wordt ingevoegd een artikel 37a luidende:

"Een voorstel dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 37 lid 2 is verworpen, zal niettemin geacht worden te zijn aangenomen op die vergadering, indien een deskundige beslist dat het desbetreffende voorstel in het belang van de gemeenschap dan wel de vereniging is. De deskundige zal worden aangewezen door de eigenaars in onderling overleg of door de Kantonrechter te Utrecht op eerste verzoek van één der eigenaars indien voormelde aanwijzing niet heeft plaats gevonden binnen één maand na de desbetreffende vergadering.

De op vorenbedoelde beslissing van de deskundige vallende kosten en de kosten verbonden aan de eventuele aanwijzing van die deskundige door de Kantonrechter komen ten laste van de eigenaren, ieder voor een gelijk deel.

De begrote kosten die in verband met vorenbedoelde beslissing verschuldigd zullen zijn, dienen bij vooruitbetaling aan de desbetreffende deskundige te worden voldaan".

#### Artikel 45

- De tekst van dit artikel wordt voorafgegaan door het cijfer "1" en daaraan worden de volgende leden toegevoegd:

- "2. In afwijking van het vorenstaande zal het eerste bestuur worden benoemd bij de akte en zal de eerste voorzitter worden benoemd in de eerste vergadering.
3. Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van de akte en eindigt op eenendertig december van het eerste daarop volgende jaar."

## BENOEMING BESTUUR VERENIGING VAN EIGENAARS

Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben vastgesteld, verklaarden de comparanten, handelende als gemeld, bij deze de gerechtigde tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars te benoemen.

## ADMINISTRATEUR VERENIGING VAN EIGENAARS

In gemelde titel van aankomst is tussen de gemeente en Stichting LATEI het navolgende overeengekomen:

*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.*

## ONDERHOUD VOETPADEN IN TUIN

In gemelde titel van aankomst staat in artikel 6 lid 6 van de bepalingen van de koopovereenkomst ten aanzien van de voetpaden in de tuin het volgende vermeld:

- 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.*

## TOESTEMMING GEMEENTE MAARN VOOR WIJZIGING AKTE VAN SPLITSING

In gemelde titel van aankomst staat nog vermeld:

*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.*

*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 dat waarmee 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.*

## TOEWIJZINGSCRITERIA, ANTI-SPECULATIEREGELING, TERUGKOOPREGELING EN

### KETTINGBEDING

Voor de toewijzingscriteria, anti-speculatieregeling, terugkoopregeling en kettingbeding, wordt verwezen naar de bepalingen van de tussen de gemeente Maarn en Stichting LATEI gesloten koopovereenkomst, welke bepalingen

staan opgenomen in gemelde titel van aankomst.

De betreffende bepalingen luiden als volgt:

### "Artikel 7.

#### Toewijzing woningen

- 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.*
- 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.*
- 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.*
- 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."*

alsmede

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

- 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:

- 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.*
- Er gelden geen ontheffingsmogelijkheden voor de terugkoopverplichting.*
- Ten aanzien van SCW geldt geen koopplicht.*
- Bij de bepaling van de prijs waarvoor het appartementsrecht door de koper aan SCW dient te worden aangeboden gelden de navolgende begrippen:*
  - 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: éénhonderdnevenennegentig 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 aanbieding**

de waarde van het appartementsrecht in het economische verkeer op de datum van aanbieding, 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 aanbiedingsprijs bepaald op: de oorspronkelijke waarde, vermeerderd met de helft van het verschil tussen de economische waarde ten tijde van de aanbieding 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-verkooopprijs, 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 mededelen. 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-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 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 "toewijzingseisen 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 direkt 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 waarmee 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 notarijskosten 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 tweehonderdvijfendertig euro (€ 238.235,-);*
- *met betrekking tot appartementsindex 19: tweehonderdtweeënveertig duizend zevenhonderdtweeënzeventig euro (€ 242.772,-);*
- *met betrekking tot appartementsindex 25: tweehonderdzevenenveertig duizend driehonderdtien euro (€ 247.310,-);*
- *met betrekking tot appartementsindex 28: tweehonderdzesenvijftig duizend driehonderdzesentachtig euro (€ 256.386,00);*
- *met betrekking tot appartementsindex 29: tweehonderdachtendertig duizend tweehonderdvijfendertig euro (€ 238.235,-);*
- *met betrekking tot appartementsindex 37: tweehonderdveertig duizend vijfhonderdvier euro (€ 240.504,00);*
- *met betrekking tot appartementsindex 45: tweehonderdvijfenveertig duizend ééneënveertig euro (€ 245.041,-);*
- *met betrekking tot appartementsindex 46: tweehonderdvijfenzestig duizend vierhonderdéénenzestig 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: tweehonderdzesentig duizend negenhonderdvierentwintig euro (€ 260.924,00);*
- *met betrekking tot appartementsindex 51: tweehonderdzesenvijftig duizend driehonderdzesentachtig euro (€ 256.386,-);*
- *met betrekking tot appartementsindex 52: vijfhonderdéénentwintig duizend achthonderdzevenenveertig 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 tennaamstelling) 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 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 waardebeoordeling 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 meedelen. 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 meedeelt 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 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 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 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. De stichting 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 de stichting gemaakte kosten) te vergoeden aan de gemeente die dat bedrag zal bestemmen voor het woonzorgcomplex.
  2. De gemeente zal ten behoeve van de stichting in de betreffende akten van levering aan derden van appartementen waarop de inkoopregeling van toepassing is deze als derdenbeding opnemen.
  3. Het is de stichting zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan af te wijken van de hiervoor omschreven terugkoopregeling en doorverkoopregeling.
  4. Het is de stichting 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 "toewijzingsseisen 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 stichting te worden bedongen en namens laatstgenoemden te worden aangenomen. De stichting en de gemeente kunnen elk zelfstandig zowel in als buiten rechte nakoming van deze terugkoopregeling en anti-speculatie-regeling 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."*

#### **TOEWIJZINGSCRITERIA**

De hiervoor genoemde toewijzingscriteria van de gemeente Maarn zijn in kopie aan deze akte gehecht.

#### **SLOT AKTE**

De comparant is 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 hem opgegeven en toegelicht.

De comparant heeft 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 geweest op de gevolgen, die voor de comparant uit de akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparant en vervolgens door mij, notaris,

om twaalf uur en tien minuten.

Volgt ondertekening.