

Heden, veertien juni tweeduizend twaalf, verschenen voor mij, mr. Anke Marion Deelen-Hoogenboom, notaris in de gemeente Alphen aan den Rijn:

1. mevrouw Johanna Adriana van Wijk, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantooradres: Prins Bernhardlaan 4, te 2405 VZ Alphen aan den Rijn, geboren te 's-Gravenhage op elf februari negentienhonderd tweeënzestig, houder van legitimatie paspoort nummer NRRD8DH35, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer drs. Robert Dave Donninger, wonende te 2013 AA Haarlem, Duvenvoordestraat 17, geboren te Enschede op zesentwintig februari negentienhonderd eenenzestig, houder van legitimatie paspoort nummer NP0H6LKC0, gehuwd, die bij het geven van de volmacht handelde als vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de stichting: **Stichting wonenCentraal**, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, feitelijk adres: Concertweg 33 te 2402 JG Alphen aan den Rijn, (postadres: Postbus 2001 te 2400 CA Alphen aan den Rijn), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 28023102, welke inschrijving valt onder het beheer van de Kamer van Koophandel voor 's-Gravenhage en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende; gemelde stichting wonenCentraal, hierna te noemen: verkoper.  
Blijkende van gemelde volmacht op de comparante sub 1, uit een onderhandse akte welke is gehecht aan een akte op éénentwintig januari tweeduizend negen verleden voor mr. John Kroes, notaris te Nieuwkoop, bij afschrift ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op tweeëntwintig januari tweeduizend negen in deel 56158 nummer 175.  
Van het bestaan en van de inhoud van gemelde volmacht is aan mij, notaris, genoegzaam gebleken.
2. de heer **Amar DRISSI**, geboren te Driouch (Marokko) op drie november negentienhonderd vijftachtig, van Marokkaanse nationaliteit, wonende te 2403 RK Alphen aan den Rijn, Aardster 37, houder van legitimatie verblijfsdocument nummer NLD80984948, afgegeven te IND Rijswijk op vier november tweeduizend negen, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap;  
toekomstig adres: Argostraat 212, 2402 CC Alphen aan den Rijn;  
hierna genoemd: koper.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het volgende:

Blijkens een op twee mei tweeduizend twaalf door Koper en door Verkoper getekende koopakte heeft Verkoper op zesentwintig april tweeduizend twaalf aan Koper verkocht en levert op grond daarvan aan Koper, die op laatstgemelde datum van Verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt het hierna te omschrijven registergoed.

#### OMSCHRIJVING REGISTERGOED

- a. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en verder aanbehoren, plaatselijk bekend Argostraat 212 te 2402 CC Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente **Oudshoorn, sectie C nummer 10100 A-9**, uitmakende het drieëntachtig/veertienduizend zesenvetigste (83/14.046) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een flatgebouw gelegen aan de Argostraat nummers 2 tot en met 352 (even) te Alphen aan den Rijn, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C nummers 10079, 10080 en 10081 respectievelijk groot drieënzestig are vierenveertig centiare, één are tweeënzeventig centiare en vierentwintig centiare;
- b. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond en verder aanbehoren, gelegen nabij Argostraat 2-352 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente **Oudshoorn, sectie C nummer 10100 A-228**, uitmakende het zeven/veertienduizend zesenvetigste (7/14.046) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

hierna ook te noemen het verkochte en/of het registergoed.

#### VOORAFGAANDE VERKRIJGING

De eigendom van het gebouw en de daarbij behorende grond is verkregen:  
wat betreft gemeld nummer 10079 door de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid:

Woningbouwvereniging Alphen aan den Rijn in eigendom, door de overschrijving ten hypotheekkantore destijds te 's-Gravenhage (thans de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers) op éénendertig december negentienhonderd éénentachtig in deel 5975 nummer 11 van een afschrift van een akte van transport, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht om ontbinding van de overeenkomst te vorderen op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het eertijds van kracht zijnde Burgerlijk Wetboek op negenentwintig december negentienhonderd éénentachtig voor mr. F.E. van Beek, destijds notaris te Alphen aan den Rijn.

Blijkens akte van omzetting en statutenwijziging op acht april negentienhonderd achtennegentig voor een plaatsvervanger genoemde notaris Van Beek, verleden is de vereniging Woningbouwvereniging Alphen aan den Rijn omgezet in de stichting Woningstichting Alphen aan den Rijn, in verband waarmee een verklaring is afgegeven door genoemde notaris Van Beek, op zeventien april negentienhonderd achtennegentig, welke verklaring is ingeschreven in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op twintig april negentienhonderd achtennegentig in deel 14639 nummer 3.

Vervolgens is blijkens akte van fusie en statutenwijziging op éénendertig december negentienhonderd negenennegentig voor mr. J. Wolterink, notaris te Alphen aan den Rijn verleden, de naam van laatstgenoemde stichting gewijzigd zodat deze thans luidt: Stichting wonenCentraal.

Het perceel 9598 gedeeltelijk is voorts door wonenCentraal in eigendom verkregen door de inschrijving ten hypotheekkantore op negen juli tweeduizend twee in deel 18340 nummer 34 van een afschrift van een akte van levering op acht juli tweeduizend twee voor genoemde notaris Wolterink, verleden,

en voor zover het betreft de nummers 10080 en 10081 door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op zesentwintig januari tweeduizend negen in deel 56169 nummer 92 van een afschrift van een akte van ruiling, op drieëntwintig januari tweeduizend negen voor genoemde notaris Wolterink, verleden.

### **SPLITSING**

Gemeld appartementsrecht, het verkochte, is ontstaan door splitsing van gemeld kadastraal perceel in appartementsrechten bij akte op negentien maart tweeduizend negen voor mr. J. Kroes, notaris in de gemeente Nieuwkoop, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn in register hypotheken 4 op negentien maart tweeduizend negen in deel 56409 nummer 62.

Bij gemelde akte van splitsing is opgericht "Vereniging van eigenaars Argostraat 2 tot en met 352", gevestigd te Alphen aan den Rijn.

Het Verkochte wordt getypeerd als:

Slimmer Kopen® Appartement

Stichting wonenCentraal heeft in eigendom woningen die niet noodzakelijk tot de (ver)huursector moeten blijven behoren; deze woningen komen aldus in aanmerking om verkocht te worden.

Randvoorwaarde voor de verkoop van de woningen is dat ze op langere termijn voor de volkshuisvesting bewaard moeten blijven.

De voor de verkoop onder deze voorwaarden door wonenCentraal bestemde categorie woningen wordt aangeduid als: Slimmer Kopen® Appartement.

De (juridische) karakteristieken van de Slimmer Kopen® Appartementen zijn:

- a. een door de Koper verkregen korting op de marktwaarde;
- b. een aanbiedingsplicht door Koper annex een voorkeursrecht van wonenCentraal;
- c. verdeling van de waardestijging tussen aankoop en (terug)koop, waarbij de omvang van de verkregen korting van invloed is op de wijze waarop de waardestijging tussen partijen wordt gedeeld.

In de akte worden deze voorwaarden aangeduid als: Slimmer Kopen® bepalingen.

### **KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN**

De koopprijs van het Verkochte bedraagt **éénentachtigduizend tweehonderd euro (€ 81.200,00)**.

De koopprijs en alle overige blijkens de nota van afrekening verschuldigde bedragen zijn door Koper voldaan op een kwaliteitsrekening van de notaris. Voor hetgeen daarvan aan Verkoper toekomt verleent Verkoper Koper bij deze kwijting.

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van Koper.

Wegens de levering van het Verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

In de koopovereenkomst en koopprijs is begrepen het aandeel van Verkoper in de reserve- en/of onderhoudsfondsen van de betreffende vereniging van eigenaars.

Conform artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek wordt aan deze akte gehecht een verklaring van het bestuur van de vereniging van eigenaars, inhoudende een opgave van:

- hetgeen de Verkoper tot heden verschuldigd is aan de vereniging van eigenaars;
- de omvang van het reserve en/of onderhoudsfonds van de vereniging van eigenaars, zijnde een bedrag van tweeduizend negenhonderd achttien euro en drieënzeventig eurocent (€ 2.918,73) voor het verkochte.

Op de koop en de levering zijn van toepassing:

- Algemene bepalingen
- Slimmer Kopen® bepalingen

## **ALGEMENE BEPALINGEN**

### **staat van het verkochte**

#### **artikel 1**

Verkoper is verplicht het Verkochte te leveren in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van de koopakte bevond, met alle bestanddelen, rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### **garantieverklaringen van verkoper**

#### **artikel 2**

Verkoper garandeert ten aanzien van de huidige toestand van het Verkochte het navolgende: Beschikkingsbevoegdheid

1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte.

Het Verkochte vrij van huur

2. Het Verkochte is thans vrij van huur en andere gebruiksrechten, leeg, ontruimd en ongevorderd; het is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden.

Maatregelen overheid

3. a. Aan Verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het Verkochte geen veranderingen of voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
- b. Betreffende het Verkochte danwel het gebied waarin het Verkochte is gelegen bestaat geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit, danwel registerinschrijving bekend:
1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
  2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
  3. door de gemeente of de provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
- c. Het Verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het Verkochte krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen.
- d. Het Verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
- e. De gemeente heeft niet vastgesteld een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen, waarin het Verkochte is begrepen.

#### Overige garanties

4. a. Met betrekking tot het Verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.
- b. Voor Verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.
- c. Er is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend waarvan nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- d. De verschenen termijnen van de hiervoor omschreven zakelijke lasten zijn voldaan.

#### Garanties ten aanzien van de rechten met betrekking tot het appartementsrecht

5. a. Het reglement van de betreffende vereniging van eigenaars luidt zoals dit is vastgesteld bij voormelde akte van splitsing in appartementsrechten. Krachtens het daarbij bepaalde is de bestemming van de gebruikseenheid woning.
- b. De vereniging heeft thans geen andere schulden dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van het gebouw waarvan het registergoed deel uitmaakt met de daarbij behorende grond en de exploitatie, waaronder begrepen verzekering en administratie daarvan. De vereniging heeft geen besluiten genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.
- c. Aan het appartementsrecht is niet op de wijze als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek mede verbonden het lidmaatschap van een andere vereniging.

#### **feitelijke levering, baten, lasten, risico, staat en gebruik van het verkochte**

##### **artikel 3**

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte vindt heden terstond na de ondertekening van deze akte plaats.  
Van heden af komen de baten Koper ten goede en zijn de lasten, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of het reglement, zoals bijdragen die aan de vereniging van eigenaars verschuldigd zijn voor zijn rekening.  
Met ingang van heden is het Verkochte voor rekening en risico van Koper.
2. Het Verkochte wordt afgeleverd en aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, leeg en ontruimd behoudens normale slijtage.
3. De huidige (onderhouds)staat van het Verkochte is beschreven in een door de zorg van Verkoper opgemaakt, aan koper overhandigd, taxatierapport.
4. Koper is voornemens het Verkochte te bestemmen en te gebruiken als woonhuis.  
Ten aanzien van deze bestemming van het registergoed deelt Verkoper nog het volgende mee:
  - het is Verkoper niet bekend dat dit beoogde gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan;
  - het is Verkoper niet bekend dat het Verkochte gebouwd of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunning waaraan voorwaarden zijn verbonden die nog moeten worden nagekomen.
5. Beantwoord de opgave van de oppervlakte van de bij het gebouw behorende grond of bij het appartementsrecht behorende terrein niet aan de werkelijke oppervlakte, dan kan daaraan door geen van partijen enig recht worden ontleend. (7:17-3,5 Burgerlijk Wetboek).

#### **bepalingen inzake verontreiniging**

##### **artikel 4**

#### Gebruik van het Verkochte

1. Verkoper verklaart het Verkochte uitsluitend te hebben gebruikt voor woningverhuur.
2. a. Voor zover aan Verkoper bekend is met betrekking tot het Verkochte door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht.
- b. Verkoper staat er voor in dat krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het Verkochte door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen

of bevelen zijn uitgevaardigd.

Ondergrondse tanks

3. Voor zover aan Verkoper bekend, zijn in het Verkochte geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.  
Alsnog geconstateerde aanwezigheid van een ondergrondse tank komt voor rekening en risico van Koper; Verkoper vrijwaart Koper daarvoor niet.

Gezondheidsbedreigende materialen

4. Voor zover in het taxatierapport de aanwezigheid van gezondheidsbedreigende materialen in het Verkochte niet is geconstateerd, is Verkoper niet bekend met een eventuele aanwezigheid van bedoelde materialen.  
Gezien de aard en bouwwijze van woningen gebouwd in het bouwjaar van het registergoed kunnen bedoelde materialen in het registergoed zijn verwerkt en toegepast.  
Alsnog geconstateerde aanwezigheid van gezondheidsbedreigende materialen komt voor rekening en risico van Koper; Verkoper vrijwaart Koper daarvoor niet.

**ontbinding**

**artikel 5**

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt en komen bij deze geheel te vervallen. Noch Verkoper noch Koper kan zich derhalve terzake van deze koop en levering thans nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

**overgang, overdracht aanspraken**

**artikel 6**

1. De garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan, zijn, voor zover Verkoper deze in zijn bezit had, aan Koper overhandigd, die verklaarde deze ontvangen te hebben.
2. Verkoper draagt hierbij, voor zover deze rechten niet reeds als kwalitatieve rechten bij deze mede worden overgedragen, alle rechten die Verkoper als eigenaar van het Verkochte heeft tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, over aan Koper, die deze aanvaardt.

**BIJZONDERE BEPALINGEN MET BETREKKING TOT  
VERONTREINIGING EN ASBEST**

1. Verkoper sluit in aanvulling op het bepaalde in de koopovereenkomst echter niet uit dat er in het verkochte, naast het reeds bekende (in platen in alle kamers onder de buitenramen (achter de centrale verwarmings-radiatoren en ook aan de buitenzijde), storkokerbuizen, het paneel boven de meterkastdeur (op de galerij) alsmede de koppelstukken van de kozijnen (op de galerij), vensterbanken) meer asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Koper verklaart hiermede bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid en doet afstand van elke vordering op schadevergoeding of genoegdoening die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.
2. Het risico dat achteraf blijkt dat nog niet ten tijde van de overdracht gesignaleerde verontreiniging in het verkochte aanwezig is, welke - gezien het aan beide partijen bekende gebruik van het verkochte - redelijkerwijs niet voor koper aanvaardbaar is, is voor rekening van koper.

**KWALITATIEVE VERPLICHTING BODEMVERONTREINIGING**

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden nog dat verkoper en koper zijn overeengekomen dat de koper als eigenaar van het verkochte, de verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad kan aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van bodemverontreiniging.  
Ter uitvoering van vorenstaande overeenkomst verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, dat verkoper en koper bij deze akte vestigen en aannemen als kwalitatieve verplichting zulks ten behoeve van de verkoper casu quo zijn rechtsopvolger(s) als kwalitatieve schuldeiser

en ten laste van de koper, als eigenaar van het onderhavige registergoed, casu quo diens rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel, de navolgende verplichting om iets niet te doen:

Koper casu quo de eigenaar van het verkochte zal zich onthouden van het aanspreken van de verkoper of zijn rechtsopvolger(s) wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van bodemverontreiniging als hiervoor vermeld.

Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan voormelde kwalitatieve verplichting gebonden.

#### **BIJZONDERE BEPALINGEN**

- a. Een appartementsrecht kan worden overgedragen met inachtneming van de bepalingen in de koopovereenkomst "Slimmer Kopen". Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal.  
Overdracht van een appartementsrecht bestemd als berging kan uitsluitend plaats vinden in combinatie met een appartementsrecht bestemd voor bewoning. Een appartementsrecht bestemd voor bewoning kan uitsluitend worden overgedragen in combinatie met een appartementsrecht bestemd als berging. Het hiervoor bepaalde is eerst van toepassing na de eerste overdracht door wonenCentraal. Bij niet naleving van de bepalingen van dit artikel verbeurt de verkoper een niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van twintigduizend euro (€ 20.000,00) ten behoeve van de vereniging van eigenaars.
- b. Koper is ermee bekend dat er een collectieve centrale verwarmings-ketel en warmte-installatie is. Koper moet zich conformeren aan de warmtemeter-methode via warmtemeters. Koper is verplicht warmte via de Vereniging van Eigenaren af te nemen. Zonder toestemming van de Vereniging van Eigenaren is het niet toegestaan radiatoren te wijzigen/verplaatsen/bijplaatsen etcetera.
- c. Koper moet toegang verlenen tot de woning voor werkzaamheden aan alle installatieleidingen, inclusief riolering en intercom, die door de woning en berging lopen. De koper dient ervoor zorg te dragen dat de hiervoor genoemde leidingen in zijn privégedeelte ten allen tijde goed bereikbaar zijn.

Verkoper en koper verklaren in de ten grondslag liggende overeenkomst nog het navolgende te zijn overeengekomen, woordelijk luidende:

- |   |   |
|---|---|
| " Artikel 21.   | " |
| " Het is koper bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf heeft bewoond en derhalve niet    | " |
| " op de hoogte is van de (onderhouds-)toestand en eventuele gebreken met betrekking tot       | " |
| " het verkochte. Verkoper staat derhalve niet in voor de afwezigheid van gebreken die bij     | " |
| " een bewoner wel bekend hadden kunnen zijn. Verkoper is niet aansprakelijk voor              | " |
| " dergelijke gebreken ten aanzien van het verkochte./enzovoort/                               | " |
| " Artikel 23.   | " |
| " Het is koper bekend dat de onroerende zaak in 1969 gebouwd is, wat betekent dat de          | " |
| " eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij        | " |
| " nieuwe woningen. In afwijking van hetgeen in deze koopakte is bepaald en artikel 7:17 lid 1 | " |
| " en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de          | " |
| " onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-         | " |
| " beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.             | " |

#### **SLIMMER KOPEN® BEPALINGEN**

Bij deze worden aan Koper opgelegd de voorwaarden en bepalingen, welke van toepassing zijn op het bij deze verkochte Registergoed en welke hierna worden aangeduid als: Slimmer Kopen® bepalingen.

De toepasselijke Slimmer Kopen® bepalingen zijn opgenomen in de tussen partijen gesloten koopovereenkomst.

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van deze Slimmer Kopen® bepalingen en ontslaat Verkoper van de verplichting om deze Slimmer Kopen® bepalingen woordelijk in deze akte op te nemen.

De Slimmer Kopen® bepalingen zijn tevens opgenomen en vastgelegd in een akte van depot 'Slimmer Kopen/Bepalingen, op negen december tweeduizend elf verleden voor mr. Sven Jos Billet, notaris te Eindhoven, bij afschrift ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negen december tweeduizend elf in deel **60847** nummer **160**.

In de Slimmer Kopen® bepalingen zijn onder meer de volgende onderwerpen opgenomen en nader uitgewerkt:

#### Hoofdstuk 1

- toestemming bij doorverkoop/aanbiedingsplicht;
- bedenktijd;
- aanbod en (niet-)aanvaarding van het aanbod;
- terugkoop door verkoper;
- prijsvorming;
- tegentaxatie
- zelfbewoningsverplichting/verbod hennep te telen;

#### Hoofdstuk 2

- boetebedingen, kwalitatieve verbintenissen, kettingbedingen, hypothecaire zekerheid en executoriale verkoop;

#### Hoofdstuk 3

- overdracht rechtspositie door verkoper.

#### Berekening verkoopprijs

In verband met de voorgeschreven "Verkoopprijs Berekening" zoals opgenomen in de Slimmer Kopen® bepalingen (Prijsvorming, Hoofdstuk 1, artikel 5, sub d.1) wordt het volgende geconstateerd.

De Marktwaaarde/verkoopwaarde in vrij opleverbare staat van het Registergoed bedraagt bij deze aankoop éénhonderd zestien duizend euro (€ 116.000,00).

Dit blijkt uit het taxatierapport (taxatieverslag de dato een mei tweeduizend twaalf) in opdracht van wonenCentraal door een beëdigd taxateur uitgebracht. Beide partijen conformeren zich aan de inhoud van dit rapport (taxatieverslag).

Het door Koper met wonenCentraal overeengekomen kortingspercentage - voor de vaststelling van de Aankoopprijs (in mindering te brengen) - op de Marktwaaarde bedraagt dertig procent (30%).

De aldus door Koper met wonenCentraal overeengekomen Aankoopprijs bedraagt éénentachtigduizend tweehonderd euro (€ 81.200,00) (de hiervoor vermelde koopprijs).

#### **Boetebedingen, kwalitatieve verbintenissen, kettingbedingen, hypothecaire zekerheid en executoriale verkoop**

##### Boetedingen

1. Indien Koper in verzuim is, door overtreding of toerekenbaar tekortschieten (wanprestatie) terzake van enige verplichting uit hoofde van het hiervoor in Hoofdstuk 1 en/of Hoofdstuk 2 bepaalde, kan wonenCentraal aan Koper een, zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete opleggen.

De hoogte van de boete bedraagt de door verkoper bij aankoop verleende korting vermeerderd met de claim van wonenCentraal op de waardeontwikkeling, exclusief kwaliteitsverbeteringen. Bij een waardestijging wordt deze berekend volgens de formule zoals opgenomen in de Slimmer Kopen® bepalingen. Bij een waardedaling is de boete gelijk aan de bij aankoop verleende korting, met dien verstande, dat het belang van Koper in de waardeontwikkeling van het Verkochte ten minste vijftig procent (50%) bedraagt. De boete is verschuldigd aan wonenCentraal. De boete wordt verschuldigd binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende schriftelijke aangetekende aanmaning van wonenCentraal zonder dat daartoe overigens enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de Koper/eigenaar ten minste

dertig (30) dagen tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkelijk gemaakt en zal achterwege blijven indien de verboden toestand binnen die tijd naar genoegen van wonenCentraal is opgeheven.

De mogelijkheid tot het opleggen van een boete laat onverminderd het recht van wonenCentraal, om naast een opgelegde boete eventuele overige schade te verhalen op Koper, overeenkomstig het daarover bepaalde in het Burgerlijk Wetboek.

#### Kwalitatieve verbintenissen

2. De onder de Hoofdstukken 1 en 2 van de Slimmer Kopen® bepalingen omschreven verplichtingen van Koper/eigenaar worden opgelegd en aanvaard als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en gaan over op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen onder algemene en/of bijzondere titel.  
Degene die van de Koper/eigenaar - in strijd met het bepaalde onder artikel 1 van hoofdstuk 1 van genoemde Slimmer Kopen® bepalingen - een recht van gebruik van het Registergoed zullen verkrijgen zijn eveneens aan de hiervoor onder de Hoofdstukken 1 en 2 van de Slimmer Kopen® bepalingen omschreven verplichtingen verbonden.  
Voor zover gemelde op het verkochte rustende verplichtingen niet van rechtswege (kwalitatief) overgaan bij overgang of levering van het verkochte geldt het in het volgende lid bepaalde.

#### Kettingbedingen

3. a. Door wonenCentraal worden aan de Koper de verplichtingen van Koper uit hoofde van de Hoofdstukken 1 van de Slimmer Kopen® bepalingen alsmede lid 1 van dit artikel en hoofdstuk 3 bij wege van kettingbeding opgelegd ten behoeve van wonenCentraal, onder de verplichting om die bepalingen en onderhavige bepaling bij:
  1. de levering van het verkochte van een gedeelte daarvan;
  2. bezwaring van het verkochte of van een gedeelte daarvan met een beperkt gebruiks- en/of genotsrecht,op te leggen en aan te laten nemen door de rechtsopvolger van Koper ofwel de (opvolgende) beperkt gerechtigde.  
Wordt dit verzuimd door de overdragende partij dan verbeurt deze een boete. Het bedrag van deze boete is gelijk aan de aankoopprijs die de Koper/eigenaar voor het verkochte heeft betaald. Indien meer personen als overdragende partij optreden is de boete door hen, als hoofdelijke debiteuren, verschuldigd. De boete moet worden betaald aan wonenCentraal.  
De boete is verschuldigd binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende schriftelijke aangetekende aanmaning van wonenCentraal zonder dat daartoe overigens enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.  
De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar ten minste dertig (30) dagen tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkelijk gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim binnen die tijd naar genoegen van wonenCentraal is opgeheven.
- b. De onder a. gestelde voorwaarden zullen op straffe van eenzelfde boete ten bate van wonenCentraal in elke latere akte van levering of vestiging van een beperkt gebruiks- en/of genotsrecht van het verkochte aan de verkrijger of de beperkt gerechtigde moeten worden opgelegd en voor deze verbindend worden verklaard.  
Het overigens onder a. gestelde omtrent de verschuldigdheid en de betaling van de boete is eveneens van toepassing.  
Elke opvolgende vervreemder verplicht zich daarbij namens en ten behoeve van wonenCentraal het beding aan te nemen.

#### Hypothecaire zekerheid

4. a. Tot zekerheid voor het verhaal van een eventueel door Koper aan wonenCentraal verschuldigde boete, uit hoofde van het niet nakomen van zijn aanbiedingsplicht als bedoeld in Hoofdstuk 1 artikel 1 van de Slimmer Kopen® bepalingen, zal Koper aan wonenCentraal hypothecaire zekerheid verstrekken op het verkochte gelijk aan het bedrag dat bij aankoop als korting is verstrekt op de marktwaarde verhoogd met vijftig



- procent (50%) van het bedrag van de aankoopprijs van het verkochte.
- b. De in het vorige lid bedoelde hypothecaire zekerheid zal:
    - tweede in rang zijn wanneer koper de aankoop van het verkochte financiert middens een hypothecaire geldlening; en
    - eerste in rang zijn wanneer koper geen hypothecaire geldlening nodig heeft voor de aankoop van het verkochte.
  - c. Ingeval de hypothecaire zekerheid ten behoeve van wonenCentraal tweede in rang is, zal in de hypotheekakte ten behoeve van de hypothecaire financier van koper de als bijlage bij de koopovereenkomst gevoegde module "hypotheek ten behoeve van verkoper" worden opgenomen.  
Ingeval de hypothecaire zekerheid ten behoeve van verkoper eerste in rang is zal de hiervoor bedoelde module "hypotheek ten behoeve van verkoper" in de akte van levering worden opgenomen.
- Koper verleent bij deze een onherroepelijke volmacht aan wonenCentraal om het verkochte conform het vorenstaande met recht van hypotheek te bezwaren.

### **Executoriale verkoop**

5. Wanneer op de voet van artikel 3:268 leden 1 en 2 Burgerlijk Wetboek of overigens door schuldeisers van Koper tot executieverkoop van het verkochte wordt overgegaan geldt het volgende. Koper wordt alsdan geacht in gebreke te zijn jegens wonenCentraal in de nakoming van de Slimmer Kopen® bepalingen.  
De krachtens lid 1 dor verkoper aan koper op te leggen en door deze aan verkoper alsdan verschuldigde boete bedraagt:
  - a. wanneer de executie-opbrengst lager is dan de marktwaarde:
    - het (positieve) verschil tussen: de netto-opbrengst bij executie minus het bedrag gelijk aan de verkoopprijs als bedoeld in artikel 5 sub d van Hoofdstuk 1 van de Slimmer Kopen® bepalingen.
  - b. wanneer de executie-opbrengst hoger is dan de marktwaarde:
    - de marktwaarde minus het bedrag gelijk aan de verkoopprijs als bedoeld in artikel 5 sub d van hoofdstuk 1 van de Slimmer Kopen® bepalingen, te vermeerderen met dat percentage van de meerwaarde van de executie-opbrengst boven de markt waarde, dat aan wonenCentraal zou toekomen bij een reguliere terugkoop van het verkochte conform de Slimmer Kopen® bepalingen.

De datum van executie wordt in dit geval aangemerkt als het tijdstip van aanbidding door Koper aan wonenCentraal.

Van de in dit lid 4 bedoelde aankoopprijs maken geen deel uit de door de eigenaar bij zijn oorspronkelijke aankoop betaalde overdrachtskosten en -eventuele- afkoopsom van de canon.

Bedoeld bedrag zal niet door Koper mogen worden ontvangen en zal, namens Koper, door de betreffende executerende schuldeiser aan wonenCentraal moeten worden voldaan.

Het voorgaande laat onverlet de rechten van de hypothecaire schuldeiseres tot verhaal van hun (hypothecaire) vordering(en).

### **OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar gemelde akte van splitsing, waarin woordelijk staat vermeld:

- |  |   |
|--|---|
| " 4. In gemelde titels van aankomst staat nog het navolgende vermeld :         | " |
| " <u>wat betreft deel 5975 nummer 11:</u>                                      | " |
| " 1. Deze overeenkomst van verkoop en koop geschiedt onder het bepaalde in de  | " |
| " artikelen 3, 4, 8, 9 lid 2, 10D, 11, 12, en 15 tot en met 22 van de algemene | " |
| " voorwaarden en bedingen, waaronder door de gemeente Alphen aan den Rijn      | " |
| " bouwterrein wordt verkocht, vastgesteld bij besluit van de Raad van genoemde | " |
| " gemeente van zeven november negentienhonderd acht en dertig en gewijzigd bij | " |
| " besluiten van de Raad van genoemde gemeente van respectievelijk acht en      | " |

" twintig juli negentienhonderd zeven en zestig en zes en twintig juni "

" negentienhonderd negen en zestig, waarvan mededeling is gedaan aan de "

" Gedeputeerde Staten der Provincie Zuid-Holland respectievelijk op negen "

" november negentienhonderd acht en dertig, twee augustus negentienhonderd "

" zeven en zestig en een juli negentienhonderd negen en zestig. "

" Deze algemene voorwaarden en bedingen met bedoelde wijzigingen zijn "

" opgenomen in een akte twee en twintig december negentienhonderd negen en "

" zestig verleden voor de destijds te Alphen aan den Rijn gevestigde notaris A. van "

" der Veen Meerstadt, overgeschreven ten hypotheekkantore te Leiden dezelfde "

" dag in deel 2121 nummer 39. "

" Partijen verklaarden deze artikelen van de algemene voorwaarden en bedingen "

" met bedoelde wijzigingen volkomen te kennen en te beschouwen als woordelijk in "

" deze akte te zijn opgenomen, met dien verstande, dat van die algemene "

" voorwaarden: "

" a. voor het in de artikelen 19 en 20 voorkomende nummer "14" gelezen wordt "

" het nummer "15"; "

" b. artikel 17 als volgt wordt gelezen: "

" "De koper moet gedogen dat op, in of boven de grond en de opstallen zoveel "

" en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten en pijpstellingen in "

" verband met de elektrische geleidingen, alsmede kabels, buizen, hulpstukken "

" en bijbehorende apparatuur ten behoeve van de riool-, gas-, water- en "

" electriciteitsnetten en/of centrale antenne-inrichtingen (voorzover deze geen "

" deel uitmaken van de huisaansluitingen), aangebracht, gehouden en "

" onderhouden worden als burgemeesters en wethouders nodig achten. "

" Omtrent de plaats waar"en de wijze waarop die voorwerpen aangebracht "

" worden, heeft overleg met de eigenaar plaats. "

" c. in artikel 21 in plaats van de nummers en woorden "11 tot en met "20" wordt "

" gelezen de nummers en woorden "11,12 en 15 tot en met "20", de artikelen "

" 17,19 en 20 daarbij gewijzigd zoals hiervoor vermeld. "

" 2. Het bij de artikelen 15 en 16 van voornoemde algemene voorwaarden en "

" bedingen bepaalde is van toepassing op alle bij deze akte verkochte grond, met "

" uitzondering van die gedeelten, welke krachtens een door burgemeester en "

" wethouders verleende of nog te verlenen bouwvergunning zijn of zullen worden "

" bebouwd, met dien verstande, dat in plaats van "voortuintjes" dient te worden "

" gelezen "siertuin en/of gazon en/of verharding". "

" 3. Bij overdracht in eigendom van of het vestigen van een zakelijk recht of het "

" verlenen van een persoonlijk recht op de grond, waardoor het recht om daarop te "

" bouwen op een ander overgaat, alsmede in geval van overdracht in eigendom van "

" het op de grond gebouwde of het vestigen van een zakelijk recht, waardoor het "

" gebruik van het gebouwde door een ander wordt verkregen, is de koper verplicht "

" om in de akte van overdracht, van verlening of vestiging van voornoemde rechten "

" op te nemen het beding, dat de overeenkomst geschiedt onder de bepalingen "

" vervat in de artikelen 10D, 11, 12 en 15 tot en met 20 (de artikelen 17, 19 en 20 "

" daarbij gewijzigd zoals hiervoor vermeld), voorkomende in voornoemde algemene "

" voorwaarden en bedingen, de bepaling sub 2 vermeld en de bepalingen sub 5, 6 "

" en 16 hierna te vermelden, alsmede de onderhavige bepaling, met dien verstande "

" dat de woorden "de koper"en "de eigenaar van het verkochte", zonodig door een "

" andere aanduiding worden vervangen, bij gebreke waarvan de nalatige aan de "

" gemeente Alphen aan den Rijn, voor elke twee maanden dat hij in gebreke is, "

" waarbij een gedeelte van twee maanden voor een volle termijn van twee "

" maanden worden gerekend, een boete verbeurt tot een bedrag overeenkomende "

" met een/vijfde gedeelte van de verkoopprijs van de grond, onverminderd het recht "

" dier gemeente om te eisen dat de nalatige alsnog zijn verplichtingen zal voldoen "

" en op hem te verhalen de kosten van herstel van de niet nagekomen bepalingen "

- " en van de daarvoor door de gemeente te voeren akte. "
- " 4. De bepalingen sub 15 tot en met 18 voorkomende in voornoemde algemene "
- " bepalingen en bedingen – artikel 17 gewijzigd zoals hiervoor vermeld - alsmede "
- " het sub 2 in deze akte bepaalde worden als erfdiensbaarheden voorbehouden: "
- " (...)
- " d. voor wat betreft het hiervoor sub D vermelde onroerend goed, ten behoeve van "
- " de aan de gemeente toebehorende kadastrale percelen gemeente Oudshoorn, "
- " sectie C, nummers 7232, 7300 en 6594, voor zover bestemd voor openbare "
- " straat, en ten laste van de bij deze akte verkochte kadastrale percelen gemeente "
- " Oudshoorn sectie C nummers 6161, 6163, 6590, 6591 en 6592; "
- " (...).
- " wat betreft deel 56169 nummer 92: "
- " VERMENGING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN "
- " EN/OF BIJZONDERE BEDINGEN "
- " De erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bedingen ten "
- " behoeve van de gemeente, gevestigd en aangegaan bij voormelde akte van levering "
- " (deel 5975 nummer 11), zijn – voorzover zij betrekking hebben op het registergoed B "
- " – thans door vermenging als bedoeld in artikel 3:81 lid 2 sub e en artikel 6:161 "
- " Burgerlijk Wetboek tenietgegaan, enz. "
- " 3.a. Het aan de gemeente in eigendom te leveren registergoed B mag niet worden "
- " bebouwd. "
- " b. Het aan wonenCentraal in eigendom te leveren registergoed A mag niet worden "
- " bebouwd, enz. "
- " 7. Indien het voor de uitvoering van herstratings-, ophogings- en/of "
- " reconstructiewerkzaamheden op de gemeentegrond nodig is, dat daarbij een "
- " aangrenzende strook van de bij wonenCentraal in eigendom verblijvende grond "
- " en de haar in eigendom toekomende grond ter breedte van maximaal één meter "
- " twintig centimeter dient te worden betrokken, dient wonenCentraal dit te "
- " gedogen. Ophoging en/of herstrating van het resterende gedeelte van de "
- " aangrenzende grond dient (indien gewenst) door en voor rekening van "
- " wonenCentraal te geschieden. "
- " 8. a. WonenCentraal is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit "
- " voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 3 en 9 bij overdracht van "
- " het geheel of een gedeelte van registergoed A , bij de vestiging daarop van "
- " een beperkt gebruiksrecht, dan wel de verlening daarop van een persoonlijk "
- " gebruiksrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt/persoonlijk "
- " gebruiksgerechtigde(n) op te leggen en in verband daarmee, om het in de "
- " gemelde artikelen bepaalde in de akte van levering, vestiging van een "
- " beperkt gebruiksrecht dan wel verlening van een persoonlijk gebruiksrecht "
- " woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare en "
- " invorderbare boete van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) ten "
- " behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om "
- " daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, "
- " met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 92 Boek 6 van het Burgerlijk "
- " Wetboek. "
- " b. Op gelijke wijze als in lid a van dit artikel bepaald, verbindt wonenCentraal "
- " zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, tot het bedingen bij "
- " wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt/persoonlijk "
- " gebruiksgerechtigde(n), dat ook deze zowel het bepaalde in de onder lid a "
- " van dit artikel vermelde artikelen, als de verplichting om dit door te geven zal "
- " opleggen aan diens rechtsopvolgers casu quo beperkt/persoonlijk "
- " gebruiksgerechtigden. "
- " Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de "
- " gemeente het beding aan. "

- " c. Het niet-nakomen van het vorenstaande geschiedt op verbeurte van een " " onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete van tweeduizend vijfhonderd " " euro (€ 2.500,00) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor " " deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden " " schade te vorderen, met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 92 Boek 6 van " " het Burgerlijk Wetboek. " "
- " 9. Bij niet-nakoming of overtreding van enige bepaling van artikel 8 is " " wonenCentraal, aan de gemeente na ingebrekestelling, voor elke maand dat de " " niet-nakoming of overtreding duurt, een onmiddellijk opeisbare en invorderbare " " boete verschuldigd van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) alles " " onverminderd het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming met " " vergoeding van kosten, schaden en interesten, dit laatste met uitdrukkelijke " " uitsluiting van artikel 92 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek. " "
- " 10. Bij niet-nakoming of overtreding van enige bepaling van artikel 7 is " " wonenCentraal, aan de gemeente na ingebrekestelling, voor elke maand dat de " " niet-nakoming of overtreding duurt, een onmiddellijk opeisbare en invorderbare " " boete verschuldigd van zesduizend euro (€ 6.000,00) alles onverminderd het " " recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming met vergoeding van " " kosten, schaden en interesten, dit laatste met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel " " 92 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek. " "
- " 11. a. WonenCentraal is verplicht te gedogen dat al hetgeen benodigd is ten " " behoeve van openbare voorzieningen op registergoed A en aangrenzende " " percelen op, in of boven de grond wordt aangebracht en onderhouden. " "
- " b. WonenCentraal is verplicht al hetgeen ingevolge lid a van dit artikel is " " aangebracht niet te doen verwijderen. " "
- " c. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, " " herstellen of vernieuwen van de lid a van dit artikel bedoelde zaken, zal door " " de eigenaar van de kabels, leidingen en/of riolering voor diens rekening " " worden hersteld of, indien wonenCentraal dit wenst, aan wonenCentraal " " worden vergoed. " "
- " d. WonenCentraal dient mee te werken aan de vestiging van een beperkt recht " " ten behoeve van de eigenaar van de kabels, leidingen en/of riolering voor de " " aanwezige openbare (nuts) voorzieningen. " "
- " **KWALITATIEVE VERPLICHTING** " "
- " a. Partijen komen overeen, dat de verplichting opgenomen in artikel 3 lid a als " " kwalitatieve verplichting, zoals bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk " " Wetboek, rust op registergoed B en van rechtswege zal overgaan op degene(n) " " die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt " " bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn, die van de rechthebbende een " " recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen. " "
- " b. Partijen komen overeen, dat de verplichting opgenomen in artikel 3 lid b als " " kwalitatieve verplichting, zoals bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk " " Wetboek, rust op registergoed A en van rechtswege zal overgaan op degene(n) " " die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt " " bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn, die van de rechthebbende een " " recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen. " "
- " c. Partijen komen overeen, dat de verplichtingen opgenomen in artikel 7 als " " kwalitatieve verplichtingen, zoals bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk " " Wetboek, rusten op registergoed A en van rechtswege zullen overgaan op " " degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens " " wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn, die van de " " rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen. " "

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper

aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

#### **VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING**

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden nog het volgende te zijn overeengekomen:

- a. De koper verbindt zich jegens Stichting wonenCentraal, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, hierna te noemen: wonenCentraal -ter waarborging van het door wonenCentraal overeenkomstig deze akte beoogde Volkshuisvestingsbelang ten aanzien van het gebouw -, om:
  - de uitoefening van de krachtens de betreffende akte van splitsing of krachtens deze akte aan (de organen van) de vereniging van eigenaars verleende bevoegdheden en taken, als bedoeld in voormeld artikel 52 juncto artikel 10 lid 2 en volgende en de overige daarmee verband houdende bepalingen, te dulden en niets te doen dat deze uitoefening verhindert of verhinderen kan;
  - niet tot wijziging van artikel 20 lid 3, artikel 38 alsmede artikel 52 juncto artikel 10 lid 2 en volgende en de overige daarmee verband houdende bepalingen van de akte van splitsing en het daarvan deel uitmakende reglement - in de zin van artikel 5:139 van het Burgerlijk Wetboek - over te (doen) gaan.

Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, voormelde verplichtingen bij deze akte te vestigen en aan te nemen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.

- b. De uit deze verbintenis voor de koper voortvloeiende verplichtingen om niet te doen ten aanzien van het belaste registergoed en de daartoe behorende appartementsrechten gaan ook over op degenen die het belaste appartementsrecht onder bijzondere titel als eigenaar of beperkt gerechtigde zullen verkrijgen; mede zullen aan die verplichtingen gebonden zijn degenen, die van de rechthebbende op het belaste appartementsrecht een recht tot gebruik van dat appartementsrecht zullen verkrijgen.
- c. In geval de koper of zijn rechtsopvolgers ten aanzien van het appartementsrecht en het gebouw waarvan dat deel uitmaakt het bovenstaande niet naleeft, kan wonenCentraal deze een zonder rechterlijke tussenkomst, terstond opeisbare boete opleggen. De boete zal door wonenCentraal worden vastgesteld en zal nooit hoger mogen zijn dan de waarde van het bij deze akte overgedragen appartementsrecht. Deze waarde is gelijk aan de waarde die het appartementsrecht heeft volgens de aanslag van de Onroerende Zaakbelasting in het voorafgaande jaar. De boete wordt verschuldigd binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende schriftelijke aangetekende aanmaning van wonenCentraal zonder dat daartoe overigens enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de koper ten minste dertig (30) dagen tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien de verboden toestand binnen die tijd naar genoegen van wonenCentraal is opgeheven.
- d. Dit beding zal in elke opvolgende akte van juridische levering van een appartementsrecht moeten worden opgenomen en als zodanig in de Openbare Registers moeten worden ingeschreven, op verbeurte door de koper die dit verzuimt dan wel diens rechtsopvolgers aan wonenCentraal van een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete; op bedoelde boete is het daaromtrent sub c bepaalde van overeenkomstige toepassing.
- e. Onder wonenCentraal wordt voor de toepassing van de leden a tot en met d mede begrepen haar rechtsopvolger.
- f. Deze kwalitatieve verplichting hoeft niet meer te worden opgenomen indien de stichting wonenCentraal geen rechthebbende meer is op een privégedeelte.

#### **KOOPOVEREENKOMST**

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst (en ook overigens) tussen hen is overeengekomen.

#### **VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)**

Partijen geven onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, casu

quo ieder van de medewerkers van mijn ambtsopvolger om voor zover nodig namens hen afstand te doen van hypotheekrechten, voorzover deze thans nog ten laste van anderen dan de koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

#### **WOONPLAATSKEUZE**

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Alvorens tot het verlijden van deze akte over te zijn gegaan, heb ik, notaris, van de zakelijke inhoud aan de verschenen personen mededeling gedaan en heb daarop toelichting gegeven. Waar in deze akte is vermeld of wordt bedoeld ongehuwd en/of nimmer gehuwd geweest, is daaronder tevens begrepen niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Waarvan akte is verleden in de gemeente Alphen aan den Rijn op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van en toelichting op de inhoud van deze akte aan de verschenen personen hebben deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen, en op volledige voorlezing geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend

om zestien uur

Volgt ondertekening

#### **UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT**

w.g. mr. Anke Marion Deelen-Hoogenboom

Ondergetekende, mr. Anke Marion Deelen-Hoogenboom notaris te Alphen aan den Rijn, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.

w.g. mr. Anke Marion Deelen-Hoogenboom

Ondergetekende, mr. Anke Marion Deelen-Hoogenboom notaris te Alphen aan den Rijn, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

## Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 15-06-2012 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 61597 nummer 70.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 7EA2F196C995502516554F1BBBFE3823 toebehoort aan Anke M. Deelen-Hoogenboom.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.