Notariaat

DE BRAUW
BLACKSTONE
WESTBROEK

lgm/pak/cg

Bewijs van eigendom

ten name van:
Heyen Beheer B.V.,
statutair gevestigd te Naarden

betreffende:
verschillende registergoederen ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers te Zoetermeer op 23 december 2004 in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 40482, nummer 63.

22 december 2004

DE BRAUW
BLACKSTONE
WESTBROEK

Zeelmeel

versie d.d.
16/22-12-2004
LGM/PAK/DG/MB
F:\afschriften\af2004\74552448.5.doc

Akte van levering
(Cluster 5)

Op tweeëntwintig december tweeduizendvier verschijnen voor mij, Mr Mark Gijsbert Rebergen, kandidaat-notaris, hierna te noemen "notaris", als waarnemer van de met verlof afwezige Mr Johanna Wilhelmina Wessels, notaris met plaats van vestiging te Amsterdam:

1. Mr Hester Irma Fleur Swane, kandidaat-notaris, werkzaam ten kantore van de naamloze vennootschap: De Brauw Blackstone Westbroek N.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage, met adres: 2596 AL 's-Gravenhage, Zuid-Hollandlaan 7, in de vestiging te Amsterdam, geboren te 's-Gravenhage op negenentwintig juni negentienhonderdvijfenzeventig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Vesteda Groep B.V., B.V. nummer: 1.186.491, statutair gevestigd te Maastricht en met adres: 6221 JP Maastricht, Plein 1992-1, welke vennootschap bij het verstrekken van de volmacht handelde in haar hoedanigheid van beheerder van het fonds voor gemene rekening: **Vesteda Woningen**, met adres: 6221 JP Maastricht, Plein 1992-1, en in die hoedanigheid handelend als onherroepelijk lasthebber, met volmacht, van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Dutch Residential Fund I B.V., B.V. nummer: 617.839, bewaarder van de beleggingen van Vesteda Woningen, voornoemd, statutair gevestigd te Maastricht en met adres: 6221 JP Maastricht, Plein 1992-1 ("**Vesteda Woningen**"); en

2. Nikolaas Anthonius Gerardus Frakking, wonende te 1272 NX Huizen, Stukkenlaan 2A, geboren te Naarden op negen mei negentienhonderdtweeënveertig, van wie de identiteit is vastgesteld aan de hand van paspoort nummer: NC5912288, afgegeven te Huizen op zesentwintig juni tweeduizendtwee, van de Nederlandse nationaliteit, te dezen handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van **Heyen Beheer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Naarden en met adres: 1412 AZ Naarden, Koningin Wilhelminalaan 66, nummer B.V. 127.766, en als zodanig deze vennootschap vertegenwoordigend.

De comparanten verklaren:

Definities.

Artikel 1.

1.1. Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

- **het Bidboek:**

het informatieboek zoals samengesteld door Verkoper en Troostwijk Makelaars

Onroerend Goed B.V., welk boek aan Koper is overhandigd, alsmede de informatie die daaraan voorafgaand (zoals in de summary) of die in aanvulling of correctie daarop is nagezonden en/of zich bevond ten kantore van De Brauw (in de daartoe opgezette "data-room") en/of waarvan mededeling is gedaan dat deze elders ter inzage lag, teneinde Koper in de gelegenheid te stellen onderzoek te (laten) doen.

• **de Koopovereenkomst:**

de tussen Verkoper en Koper bestaande koopovereenkomst tot stand gekomen door de toewijzing door Verkoper aan Koper op negenentwintig november tweeduizendvier in het kader van een verkoopproces waarop specifieke voorwaarden en bedingen ("deelnamevoorwaarden") van toepassing zijn - welke behoren tot de koopovereenkomst - en in het kader waarvan Koper in de gelegenheid is gesteld onderzoek te doen naar het Verkochte.

• **Koper:**

Heyen Beheer B.V., voornoemd.

• **De Brauw:**

de naamloze vennootschap: De Brauw Blackstone Westbroek N.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage en mede kantoorhoudende te Rotterdam en Amsterdam.

• **Partijen:**

Verkoper en Koper.

• **het Verkochte:**

– 1. het perceel grond met huis, tuin, schuur en pad, gelegen te Alphen aan den Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 7, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C, nummer 8651, groot een are en achtenveertig centiaren;
– 2. het perceel grond met huis, tuin, schuur en pad, gelegen te Alphen aan den Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 9, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C, nummer 8652, groot een are en achtenveertig centiaren;
– 3. het perceel grond met huis, tuin, schuur en pad, gelegen te Alphen aan den Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 11, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C, nummer 8653, groot een are en zesenveertig centiaren;
– 4. het perceel grond met garage, gelegen te Alphen aan den Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 14, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C, nummer 8576, groot twintig centiaren;
– 5. het perceel grond met garage, gelegen te Alphen aan den Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 16, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C, nummer 8577, groot twintig centiaren;
– 6. het perceel grond met huis, tuin, schuur en pad, gelegen te Alphen aan den Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 17, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C, nummer 8656, groot een are en drieënveertig centiaren;
– 7. het perceel grond met garage, gelegen te Alphen aan den Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 18, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C, nummer 8578, groot twintig centiaren;
– 8. het perceel grond met huis, tuin, schuur en pad, gelegen te Alphen aan den Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 19, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn,

KONINKLIJKE BEROEPSORGANISATIE

– hoorn, sectie C, nummer 8657, groot een are en drieënveertig centiaren;
– 9. het perceel grond met garage, gelegen te Alphen aan den Rijn, plaatselijk
– bekend Wikkestraat 22, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C,
– nummer 8580, groot eenentwintig centiaren;
– 10. het perceel grond met garage, gelegen te Alphen aan den Rijn, plaatselijk
– bekend Wikkestraat 24, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C,
– nummer 8581, groot eenentwintig centiaren;
– 11. het perceel grond met huis, tuin, schuur en pad, gelegen te Alphen aan
– den Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 25, kadastraal bekend gemeente
– Oudshoorn, sectie C, nummer 8666, groot een are en tweeënveertig centia-
– ren;
– 12. het perceel grond met garage, gelegen te Alphen aan den Rijn, plaatselijk
– bekend Wikkestraat 28, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C,
– nummer 8583, groot twintig centiaren;
– 13. het perceel grond met huis, tuin, schuur en pad, gelegen te Alphen aan
– den Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 29, kadastraal bekend gemeente
– Oudshoorn, sectie C, nummer 8668, groot een are en drieënveertig centiaren;
– 14. het perceel grond met garage, gelegen te Alphen aan den Rijn, plaatselijk
– bekend Wikkestraat 30, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C,
– nummer 8584, groot twintig centiaren;
– 15. het perceel grond met garage, gelegen te Alphen aan den Rijn, plaatselijk
– bekend Wikkestraat 32, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C,
– nummer 8585, groot twintig centiaren;
– 16. het perceel grond met huis, tuin, schuur en pad, gelegen te Alphen aan
– den Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 33, kadastraal bekend gemeente
– Oudshoorn, sectie C, nummer 8670, groot een are en drieënveertig centiaren;
– 17. het perceel grond met huis, tuin en schuur, gelegen te Alphen aan den
– Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 34, kadastraal bekend gemeente Ouds-
– hoorn, sectie C, nummer 8615, groot een are en vierenvijftig centiaren;
– 18. het perceel grond met huis, tuin, schuur en pad, gelegen te Alphen aan
– den Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 35, kadastraal bekend gemeente
– Oudshoorn, sectie C, nummer 8671, groot een are en drieënveertig centiaren;
– 19. het perceel grond met huis, tuin en schuur, gelegen te Alphen aan den
– Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 36, kadastraal bekend gemeente Ouds-
– hoorn, sectie C, nummer 8614, groot een are en vierenveertig centiaren;
– 20. het perceel grond met huis, tuin, schuur en pad, gelegen te Alphen aan
– den Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 37, kadastraal bekend gemeente
– Oudshoorn, sectie C, nummer 8672, groot een are en drieënveertig centiaren;
– 21. het perceel grond met huis, tuin, schuur en pad, gelegen te Alphen aan
– den Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 39, kadastraal bekend gemeente
– Oudshoorn, sectie C, nummer 8673, groot een are en drieënvijftig centiaren;
– 22. het perceel grond met garage, gelegen te Alphen aan den Rijn, plaatselijk
– bekend Wikkestraat 41, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C,
– nummer 8674, groot twintig centiaren;

– 23. het perceel grond met huis, tuin en schuur, gelegen te Alphen aan den
– Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 42, kadastraal bekend gemeente Ouds-
– hoorn, sectie C, nummer 8611, groot een are en vierenveertig centiaren;
– 24. het perceel grond met garage, gelegen te Alphen aan den Rijn, plaatselijk
– bekend Wikkestraat 43, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C,
– nummer 8675, groot twintig centiaren;
– 25. het perceel grond met huis, tuin en schuur, gelegen te Alphen aan den
– Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 44, kadastraal bekend gemeente Ouds-
– hoorn, sectie C, nummer 8610, groot een are en vierenveertig centiaren;
– 26. het perceel grond met garage, gelegen te Alphen aan den Rijn, plaatselijk
– bekend Wikkestraat 47, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C,
– nummer 8677, groot twintig centiaren;
– 27. het perceel grond met garage, gelegen te Alphen aan den Rijn, plaatselijk
– bekend Wikkestraat 49, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C,
– nummer 8678, groot eenentwintig centiaren;
– 28. het perceel grond met garage, gelegen te Alphen aan den Rijn, plaatselijk
– bekend Wikkestraat 51, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C,
– nummer 8679, groot eenentwintig centiaren;
– 29. het perceel grond met huis, tuin en schuur, gelegen te Alphen aan den
– Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 52, kadastraal bekend gemeente Ouds-
– hoorn, sectie C, nummer 8606, groot een are en vierenveertig centiaren;
– 30. het perceel grond met garage, gelegen te Alphen aan den Rijn, plaatselijk
– bekend Wikkestraat 53, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C,
– nummer 8680, groot twintig centiaren;
– 31. het perceel grond met huis, tuin en schuur, gelegen te Alphen aan den
– Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 54, kadastraal bekend gemeente Ouds-
– hoorn, sectie C, nummer 8605, groot een are en vierenveertig centiaren;
– 32. het perceel grond met garage, gelegen te Alphen aan den Rijn, plaatselijk
– bekend Wikkestraat 55, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C,
– nummer 8681, groot twintig centiaren;
– 33. het perceel grond met garage, gelegen te Alphen aan den Rijn, plaatselijk
– bekend Wikkestraat 57, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C,
– nummer 8682, groot eenentwintig centiaren;
– 34. het perceel grond met huis, tuin en schuur, gelegen te Alphen aan den
– Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 58, kadastraal bekend gemeente Ouds-
– hoorn, sectie C, nummer 8603, groot een are en vierenveertig centiaren;
– 35. het perceel grond met garage, gelegen te Alphen aan den Rijn, plaatselijk
– bekend Wikkestraat 59, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C,
– nummer 8552 groot twintig centiaren;
– 36. het perceel grond met huis, tuin en schuur, gelegen te Alphen aan den
– Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 60, kadastraal bekend gemeente Ouds-
– hoorn, sectie C, nummer 8602, groot een are en vierenveertig centiaren;
– 37. het perceel grond met garage, gelegen te Alphen aan den Rijn, plaatselijk
– bekend Wikkestraat 61, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C,

KONINKLIJKE BEROEPSORGANISATIE

- nummer 8553, groot twintig centiaren;
- 38. het perceel grond met huis, tuin en schuur, gelegen te Alphen aan den
- Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 62, kadastraal bekend gemeente Ouds-
- hoorn, sectie C, nummer 8601, groot een are en vijfennegentig centiaren;
- 39. het perceel grond met garage, gelegen te Alphen aan den Rijn, plaatselijk
- bekend Wikkestraat 63, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C,
- nummer 8554, groot twintig centiaren;
- 40. het perceel grond met garage, gelegen te Alphen aan den Rijn, plaatselijk
- bekend Wikkestraat 65, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C,
- nummer 8555, groot twintig centiaren;
- 41. het perceel grond met huis, tuin en schuur, gelegen te Alphen aan den
- Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 66, kadastraal bekend gemeente Ouds-
- hoorn, sectie C, nummer 8626, groot een are en vijftig centiaren;
- 42. het perceel grond met garage, gelegen te Alphen aan den Rijn, plaatselijk
- bekend Wikkestraat 67, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C,
- nummer 8556, groot eenentwintig centiaren;
- 43. het perceel grond met garage, gelegen te Alphen aan den Rijn, plaatselijk
- bekend Wikkestraat 69, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C,
- nummer 8557, groot eenentwintig centiaren;
- 44. het perceel grond met huis, tuin en schuur, gelegen te Alphen aan den
- Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 70, kadastraal bekend gemeente Ouds-
- hoorn, sectie C, nummer 8624, groot een are en vijftig centiaren;
- 45. het perceel grond met huis, tuin en schuur, gelegen te Alphen aan den
- Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 72, kadastraal bekend gemeente Ouds-
- hoorn, sectie C, nummer 8623, groot een are en vijftig centiaren;
- 46. het perceel grond met huis, tuin en schuur, gelegen te Alphen aan den
- Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 74, kadastraal bekend gemeente Ouds-
- hoorn, sectie C, nummer 8622, groot een are en vijfenvijftig centiaren;
- 47. het perceel grond met garage, gelegen te Alphen aan den Rijn, plaatselijk
- bekend Wikkestraat 75, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C,
- nummer 8560, groot twintig centiaren;
- 48. het perceel grond met huis, tuin en schuur, gelegen te Alphen aan den
- Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 76, kadastraal bekend gemeente Ouds-
- hoorn, sectie C, nummer 8642, groot een are en vijfenvijftig centiaren;
- 49. het perceel grond met huis, tuin en schuur, gelegen te Alphen aan den
- Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 82, kadastraal bekend gemeente Ouds-
- hoorn, sectie C, nummer 8645, groot een are en eenenzestig centiaren;
- 50. het perceel grond met huis, tuin en schuur, gelegen te Alphen aan den
- Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 84, kadastraal bekend gemeente Ouds-
- hoorn, sectie C, nummer 8899, groot twee aren en zestien centiaren;
- 51. het perceel grond met huis, tuin en schuur, gelegen te Alphen aan den
- Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 85, kadastraal bekend gemeente Ouds-
- hoorn, sectie C, nummer 8565, groot een are en drieënveertig centiaren;
- 52. het perceel grond met huis, tuin en schuur, gelegen te Alphen aan den

– Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 86, kadastraal bekend gemeente Ouds-
– hoorn, sectie C, nummer 8898, groot een are en vijftig centiaren;
– 53. het perceel grond met huis, tuin en schuur, gelegen te Alphen aan den
– Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 89, kadastraal bekend gemeente Ouds-
– hoorn, sectie C, nummer 8567, groot een are en drieënveertig centiaren;
– 54. het perceel grond met huis, tuin en schuur, gelegen te Alphen aan den
– Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 90, kadastraal bekend gemeente Ouds-
– hoorn, sectie C, nummer 8896, groot een are en vijftig centiaren;
– 55. het perceel grond met huis, tuin en schuur, gelegen te Alphen aan den
– Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 91, kadastraal bekend gemeente Ouds-
– hoorn, sectie C, nummer 8568, groot een are en zevenenveertig centiaren;
– 56. het perceel grond met huis, tuin, schuur en garage, gelegen te Alphen
– aan den Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 94, kadastraal bekend gemeente
– Oudshoorn, sectie C, nummer 8894, groot twee aren en veertien centiaren;
– 57. het perceel grond met huis, tuin, schuur en garage, gelegen te Alphen
– aan den Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 101, kadastraal bekend ge-
– meente Oudshoorn, sectie C, nummer 8876, groot twee aren en zes centia-
– ren;
– 58. het perceel grond met huis, tuin en schuur, gelegen te Alphen aan den
– Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 105, kadastraal bekend gemeente Ouds-
– hoorn, sectie C, nummer 8878, groot een are en vierenveertig centiaren;
– 59. het perceel grond met huis, tuin en schuur, gelegen te Alphen aan den
– Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 107, kadastraal bekend gemeente Ouds-
– hoorn, sectie C, nummer 8879, groot een are en vierenveertig centiaren;
– 60. het perceel grond met huis, tuin en schuur, gelegen te Alphen aan den
– Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 109, kadastraal bekend gemeente Ouds-
– hoorn, sectie C, nummer 8880, groot een are en vierenveertig centiaren; en
– 61. het perceel grond met huis, tuin, schuur en garage, gelegen te Alphen
– aan den Rijn, plaatselijk bekend Wikkestraat 111, kadastraal bekend ge-
– meente Oudshoorn, sectie C, nummer 8881, groot twee aren en vier centia-
– ren.

• **Verkoper:**

Vesteda Woningen, voornoemd.

1.2. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Levering.

Artikel 2.

2.1. Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper bij deze het Verkochte aan Koper, die het Verkochte bij deze van Verkoper aanvaardt.

2.2. De Koopovereenkomst blijkt uit diverse stukken die berusten onder een van de notarissen van De Brauw.

Koopprijs. Overige te betalen bedragen.

Artikel 3.

3.1. De koopprijs voor het Verkochte bedraagt zeven miljoen drieduizend tweeën-
dertig euro (EUR 7.003.032,--).
3.2. Koper heeft de koopprijs voor het Verkochte en alle overige door Koper uit
hoofde van de Koopovereenkomst te betalen bedragen voldaan door storting van
de hiervoor bedoelde bedragen op een van de bijzondere rekeningen als bedoeld
in artikel 25 Wet op het notarisambt van de notarissen van De Brauw (een kwali-
teitsrekening).
Verkoper verleent Koper kwijting voor de betaling van de aan Verkoper met betrek-
king tot de onderhavige levering verschuldigde bedragen.

Voorafgaande verkrijging van het Verkochte.

Artikel 4.

Verkoper heeft de in de definitie van het Verkochte sub 1 tot en met 56 omschre-
ven registergoederen verkregen door inschrijving op 30 december 1997 in register
Hypotheken 4, deel 14378, nummer 27, gehouden bij het kantoor van de Dienst
voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer, van een afschrift van de
op 24 december 1997 voor Mr L.F. Tamminga, notaris te Rotterdam, verleden akte
van levering, houdende:
- afstand van het recht de koopovereenkomst en de overeenkomst van levering op
grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek te ontbinden; en
- de navolgende bepaling, luidende:

" ***12. Artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek.***
" *Gedurende de periode te rekenen vanaf één jaar voor de oprichting van Ko-*
" *per tot heden heeft het Verkochte niet toebehoord aan een oprichter of aan-*
" *deelhouder van Koper, zodat het bepaalde in artikel 2:204c Burgerlijk Wet-*
" *boek ten aanzien van de koop niet van toepassing is, hoewel de koop tussen*
" *partijen is gesloten voordat twee jaren zijn verstreken na de inschrijving van*
" *Koper in het handelsregister.".*

Verkoper heeft de in de definitie van het Verkochte sub 57 tot en met 61 omschre-
ven registergoederen verkregen door inschrijving op dertig december negentien-
honderdzevenennegentig in register Hypotheken 4, deel 14378, nummer 26, ge-
houden bij het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te
Zoetermeer, van een afschrift van de op vierentwintig december negentienhon-
derdzevenennegentig voor voornoemde notaris Tamminga, verleden akte van leve-
ring, houdende:
- afstand van het recht de koopovereenkomst en de overeenkomst van levering op
grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek te ontbinden; en
- de navolgende bepaling, luidende:

" ***12. Artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek.***
" *Gedurende de periode te rekenen vanaf één jaar voor de oprichting van Ko-*
" *per tot heden heeft het Verkochte niet toebehoord aan een oprichter of aan-*
" *deelhouder van Koper, zodat het bepaalde in artikel 2:204c Burgerlijk Wet-*
" *boek ten aanzien van de koop niet van toepassing is, hoewel de koop tussen*
" *partijen is gesloten voordat twee jaren zijn verstreken na de inschrijving van*

" *Koper in het handelsregister.";*

Bijzondere lasten en beperkingen.

Artikel 5.

5.1. Conform de Koopovereenkomst draagt Verkoper het Verkochte over vrij van hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan.
Verkoper heeft Koper geïnformeerd over de hem bekende bijzondere lasten en beperkingen.
Verkoper staat echter niet in voor de afwezigheid van, hem niet bekende, kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten (al dan niet ontstaan door verjaring), kettingbedingen en overige bijzondere lasten en beperkingen.
Koper aanvaardt alle op het Verkochte betrekking hebbende bijzondere lasten en beperkingen.

5.2. Koper is bekend met het bepaalde voorkomende in de Koopovereenkomst, luidende:

" *Sommige registergoederen begrepen in Clusters maken deel uit van meer-*
" *omvattende complexen waarvan reeds eenheden door Vesteda zijn verkocht.*
" *Mogelijk zijn of worden in dat kader regelingen getroffen (erfdienstbaarheden*
" *daaronder begrepen, bijvoorbeeld in verband met achterpaden, leidingen, uit-*
" *zicht, et cetera). Ter zake van het al dan niet aanwezig zijn van dergelijke re-*
" *gelingen kan Koper jegens Vesteda geen rechten ontlenen. Zoveel mogelijk*
" *worden aan de concept-Akten van levering als gevoegd in het Bidboek voor*
" *de overdracht nog de betreffende regelingen toegevoegd.".*

In het kader van de verkoop van vorenbedoelde eenheden is een algemene akte verleden op tweeëntwintig augustus tweeduizendeen voor de waarnemer van Mr M.I.M. Buller, notaris te Alphen aan den Rijn, waarvan een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 17564, nummer 2, gehouden bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer op drieëntwintig augustus tweeduizendeen, waarvan een kopie zich in het Bidboek bevindt en waarvan tevens een kopie aan deze akte wordt gehecht.
In het kader van de verkoop van vorenbedoelde eenheden is tevens een algemene akte verleden op vierentwintig augustus tweeduizendeen voor de waarnemer van voornoemde notaris Buller, waarvan een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 17568, nummer 44, gehouden bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer, op zevenentwintig augustus tweeduizendeen, waarvan een kopie zich in het Bidboek bevindt en waarvan tevens een kopie aan deze akte wordt gehecht.
Koper is ermee bekend dat diverse individuele eenheden van het complex waar het Verkochte deel van uitmaakt reeds zijn geleverd aan verschillende partijen en dat in de desbetreffende akten regelingen zijn getroffen als hiervoor bedoeld en onder verwijzing naar de hiervoor in dit artikellid bedoelde algemene akten (deel 17564, nummer 2 respectievelijk deel 17568, nummer 44), in belangrijke mate ter handhaving van de bestaande toestand ter plekke. De tekst van die regelingen luidt veelal als volgt:

" VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN
" Bij deze worden door partijen -onder toepassing van het in Artikel 12 van de
" Algemene Akte bepaalde- gevestigd en aanvaard, danwel zijn reeds bij eer-
" dere akten van levering, waarbij woonhuizen uit het onderhavige complex
" werden overgedragen, gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden:
" 1. Over en weer ten behoeve en ten laste van het bij deze akte verkochte als
" heersend en als dienend erf enerzijds, en
" ten behoeve en ten laste van de overige percelen uit hetzelfde bouwblok,
" waartoe ook het bij deze akte verkochte behoort, alsmede -indien van toe-
" passing- ten behoeve en ten laste van het eerste woonhuis van het naast het
" verkochte liggende bouwblok, als heersende en dienende erven anderzijds:
" de in Artikel 9 van de Algemene Akte omschreven erfdienstbaarheid tot in-
" standhouding van werken.
" 2. Tussen het bij deze akte verkochte woonhuis enerzijds en de overige
" woonhuizen behorende tot hetzelfde bouwblok, waartoe ook het bij deze akte
" verkochte woonhuis behoort, alsmede de woonhuizen, behorende tot de -aan
" de achterzijde en/of zijkant aan dit bouwblok grenzende casu quo naburige
" bouwblokken die allen op hetzelfde/- dezelfde pad(en) aansluiten als het bij
" deze akte verkochte woonhuis, anderzijds:
" de in Artikel 10 van de Algemene Akte omschreven erfdienstbaarheid van
" voetpad.
" 3. Over en weer ten behoeve en ten laste van het bij deze akte verkochte
" woonhuis als heersend en als dienend erf enerzijds, en
" ten behoeve en ten laste van de overige woonhuizen uit hetzelfde bouwblok,
" waartoe ook het bij deze akte verkochte woonhuis behoort, als heersende en
" als dienende erven anderzijds:
" de in Artikel 11 van de Algemene Akte omschreven erfdienstbaarheid van ri-
" olering.
" Partijen verklaren de hiervoor onder 1, 2 en 3 vermelde erfdienstbaarheden
" bij deze te vestigen en te aanvaarden.
" KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN
" De comparante sub 1, handelend als gemeld, verklaart bij deze ten behoeve
" van de verkoper en DRF I te bedingen, en de koper verklaart bij deze te aan-
" vaarden: de kwalitatieve verplichtingen als omschreven in Artikel 7 lid 2.d van
" de Algemene Akte.
enzovoorts.
" VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN
" Bij deze worden door partijen -onder toepassing van het in Artikel 11 van de
" Algemene Akte bepaalde- gevestigd en aanvaard, danwel zijn reeds bij eer-
" dere akten van levering, waarbij woonhuizen/garages uit het onderhavige
" complex werden overgedragen, gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden:
" 1. Over en weer ten behoeve en ten laste van het bij deze akte verkochte als
" heersend en als dienend erf enerzijds, en
" ten behoeve en ten laste van de overige percelen uit hetzelfde bouwblok,

" *waartoe ook het bij deze akte verkochte behoort, alsmede -indien van toe-*
" *passing- ten behoeve en ten laste van het eerste woonhuis van het naast het*
" *verkochte liggende bouwblok, als heersende en dienende erven anderzijds:*
" *de in Artikel 9 van de Algemene Akte omschreven erfdienstbaarheid tot in-*
" *standhouding van werken.*
" *2. Tussen het bij deze akte verkochte woonhuis enerzijds en de overige*
" *woonhuizen behorende tot hetzelfde bouwblok, waartoe ook het bij deze akte*
" *verkochte woonhuis behoort, alsmede de woonhuizen, behorende tot de -aan*
" *de achterzijde en/of zijkant aan dit bouwblok grenzende casu quo naburige*
" *bouwblokken die allen op hetzelfde/- dezelfde pad(en) aansluiten als het bij*
" *deze akte verkochte woonhuis, anderzijds:*
" *de in Artikel 10 van de Algemene Akte omschreven erfdienstbaarheid van*
" *voetpad.*
" *Partijen verklaren de hiervoor onder 1 en 2 vermelde erfdienstbaarheden bij*
" *deze te vestigen en te aanvaarden.*
" *KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN*
" *De comparante sub 1, handelend als gemeld, verklaart bij deze ten behoeve*
" *van de verkoper en DRF I te bedingen, en de koper verklaart bij deze te aan-*
" *vaarden: de kwalitatieve verplichtingen als omschreven in Artikel 7 lid 2.d van*
" *de Algemene Akte.".*

Indien door Koper individuele eenheden behorende tot het Verkochte of anderszins gedeelten van het Verkochte worden verkocht of daarover op andere wijze wordt beschikt, is Koper gehouden in de desbetreffende koopovereenkomsten en akten van levering, afhankelijk van de feitelijke situatie, zoveel mogelijk gelijke bedingen te maken en regelingen te treffen als vermeld in de hiervoor in dit artikellid bedoelde akten. Bovendien is Koper alsdan gehouden na te gaan welke exacte reeds getroffen regelingen op de betreffende door hem verkochte individuele eenheid van toepassing zijn en die in de betreffende akte van levering te doen citeren. Bij iedere overdracht of overgang van het Verkochte - geheel of gedeeltelijk, anders dan een individuele eenheid waarop de voorgaande zinnen toepassing vinden - is Koper gehouden het in dit artikellid bepaalde, inclusief dit kettingbeding, bovendien uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper aan de verkrijger op te leggen en namens Verkoper te aanvaarden.

5.3. Koper is bekend met het bepaalde voorkomende in:

a. voormelde titel van aankomst (deel 14378, nummer 27), luidende:

" *4.2. Koper is bekend met het bepaalde voorkomende in:*
" *(i) genoemde aankomsttitel, luidende:*
" " *1. Deze overeenkomst van verkoop en koop geschiedt onder de artikelen 3,*
" " *4, 8, 10, 11 tot en met 20 van de algemene voorwaarden, waaronder door de*
" " *gemeente Alphen aan den Rijn bouwterrein wordt verkocht, vastgesteld bij*
" " *besluit van de raad van gemelde gemeente van zeven november negentien-*
" " *honderd acht en dertig, goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de*
" " *Provincie Zuid-Holland bij besluit van zes/vijftien december daaropvolgende,*
" " *nummer 354.*

" " *Deze algemene voorwaarden en bedingen zijn opgenomen in een akte drie* ——
" " *en twintig december negentienhonderd acht en dertig verleden voor de des-*——
" " *tijds te Alphen, gemeente Alphen aan den Rijn, gevestigde notaris Jonkheer* ——
" " *G.J. Stoop, overgeschreven ten hypotheekkantore te Leiden negen en twintig* ——
" " *december daaropvolgende in deel 1338 nummer 123, welke algemene voor-*——
" " *waarden en bedingen partijen verklaarden volkomen te kennen en te be-*——
" " *schouwen als woordelijk in deze akte te zijn opgenomen.* ——
" " *2. Het bij de artikelen 15 en 16 van de voornoemde algemene voorwaarden* ——
" " *en bedingen bepaalde is ten aanzien van de voormelde onroerende goederen* ——
" " *van toepassing op:* ——
enzovoorts. ——
" " *d. de stroken grond gelegen langs de Wikkestraat:* ——
" " ***1.*** *ter lengte van ongeveer twee en dertig meter twee en twintig centimeter en* ——
" " *ter diepte van ongeveer zestig centimeter;* ——
" " ***2.*** *ter lengte van ongeveer één honderd vijf en dertig meter zes en dertig cen-*——
" " *timeter en ter diepte van ongeveer drie meter;* ——
" " ***3.*** *ter lengte van ongeveer vijf en twintig meter drie en twintig centimeter en* ——
" " *ter diepte van ongeveer één meter vijftig centimeter;* ——
" " ***4.*** *ter lengte van ongeveer twee en veertig meter drie en zeventig centimeter* ——
" " *en ter diepte van ongeveer drie meter;* ——
" " ***5.*** *ter lengte van ongeveer vijf en twintig meter drie en twintig centimeter en* ——
" " *ter diepte van ongeveer drie meter;* ——
" " ***5a.*** *ter lengte van ongeveer drie en twintig meter veertien centimeter en ter* ——
" " *diepte van ongeveer drie meter;* ——
" " ***6.*** *ter lengte van ongeveer drie en veertig meter zes en negentig centimeter* ——
" " *en ter diepte van ongeveer drie meter;* ——
" " ***7.*** *ter lengte van ongeveer twee en dertig meter twee en twintig centimeter en* ——
" " *ter diepte van ongeveer zestig centimeter;* ——
" " ***8.*** *ter lengte van ongeveer negen en twintig meter twee en twintig centimeter* ——
" " *en ter diepte van ongeveer zestig centimeter;* ——
" " ***9.*** *ter lengte van ongeveer één honderd vier en dertig meter één en dertig* ——
" " *centimeter en ter diepte van ongeveer drie meter;* ——
enzovoorts. ——
" " *welke stroken deel uitmaken van het verkochte.* ——
" " *Voor de definitieve bepaling van de grootte van vermelde stroken zal de feite-*——
" " *lijke situering van de bebouwing doorslaggevend zijn.* ——
" " *3. Bij overdracht in eigendom van of het vestigen van een zakelijk of het ver-*——
" " *lenen 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, waar-*——
" " *door 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 sub 11 tot en met 20, voorkomende in voornoemde al-
" " gemene voorwaarden en bedingen, alsmede de onderhavige bepaling, met
" " dien verstande, dat de woorden "de koper" en "de eigenaar van het verkoch-
" " te" zonodig door een andere aanduiding worden vervangen, bij gebreke
" " waarvan de nalatige aan de gemeente Alphen aan den Rijn een boete ver-
" " beurt van f. 5.000,-- (vijf duizend gulden), onverminderd het recht dier ge-
" " meente om te eisen, dat de nalatige alsnog aan zijn verplichtingen zal vol-
" " doen en op hem te verhalen de kosten van herstel van de niet nagekomen
" " bepalingen en van de daarvoor door de gemeente te voeren aktie.
" " 4. De bepalingen sub 15 tot en met 18, voorkomende in voornoemde algeme-
" " ne voorwaarden en bedingen, alsmede het sub 2 in deze akte bepaalde wor-
" " den als erfdienstbaarheden voorbehouden ten behoeve van de aan de ge-
" " meente Alphen aan den Rijn toebehorende niet te verkopen grond, deel uit-
" " makende van de kadastrale percelen gemeente Oudshoorn, sektie C num-
" " mers 5077, 5078, 5079, 5080 en 5081 (voorzover bestemd voor openbare
" " straat) te weten Veldbloemweg, Bremstraat, Wikkestraat, Korenbloemweg,
" " Klaproosstraat en Weegbreestraat en ten laste van het hierbij verkochte.
" " 11. Gevestigd worden de navolgende erfdienstbaarheden ten behoeve van de
" " twee aan de gemeente in eigendom verblijvende gedeelten van het kadas-
" " trale perceel gemeente Oudshoorn, sektie C nummer 5080, waarop zich res-
" " pectievelijk een traforuimte, plaatselijk bekend Bremstraat 55, en een gasre-
" " ductiestation, plaatselijk bekend Bremstraat 53, bevindende en ten laste van:
enzovoorts.
" " c. het hierbij verkochte deel van het kadastrale perceel gemeente Oudshoorn,
" " sektie C nummer 5080: om in het pad gelegen tussen het hiervoor bedoelde
" " gasreductiestation en de traforuimte, buizen, kabels, leidingen met de daarbij
" " behorende werken aan te leggen, te hebben, te onderhouden en zo nodig te
" " vernieuwen en te verwijderen.
" " Te dien einde heeft de gemeente het recht in- en op het verkochte graaf- en
" " andere werkzaamheden te verrichten, onder voorwaarde, dat na beëindiging
" " van de werkzaamheden de grond en de daarop aanwezige betegeling of be-
" " strating in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht. De gemeente ver-
" " bindt zich aan de eigenaar van het lijdend erf alle schaden te vergoeden, wel-
" " ke mochten worden toegebracht aan diens aangrenzende gebouwen, beplan-
" " tingen en afscheidingen, voor zover deze schade het gevolg is van werk-
" " zaamheden verricht voor het leggen, het hebben, het onderhouden, het zo
" " nodig vernieuwen of verwijderen van de buizen, kabels en leidingen met de
" " daarbij behorende werken.
" " 12. Gevestigd wordt over en weer ten behoeve en ten laste van:
" " **a.** het aan de gemeente in eigendom verbleven ten oosten van en achter de
" " schuurtjes behorende bij de panden Weegbreestraat 1 tot en met 39 (oneven)
" " en naast nummer 49 gelegen bouwterrein, deel van het kadastrale perceel
" " gemeente Oudshoorn, sektie C nummer 5077, en de bij deze aan koper in ei-
" " gendom overgedragen grond, waarop de gemelde panden met schuurtjes, er-

ven en opstallen en grondstrook ten oosten van die schuurtjes en opstallen, deel van gemeld kadastraal perceel gemeente Oudshoorn, sektie C nummer 5077, de erfdienstbaarheid van pad om te komen van- en te gaan naar de openbare weg;

b. het aan de gemeente in eigendom verbleven ten ooste van en achter de schuurtjes behorende bij de panden Wikkestraat nummers 93 tot en met 99 (oneven), gelegen bouwterrein, deel van het kadastrale perceel gemeente Oudshoorn, sektie C nummer 5077, en de bij deze aan koper in eigendom overgedragen grond waarop de gemelde panden met schurtjes en erven, en de grondstrook ten oosten van die schuurtjes, deel van gemeld kadastraal perceel gemeente Oudshoorn, sektie C nummer 5077, de erfdienstbaarheid van pad om te komen van- en te gaan naar de openbare weg.

Deze erfdienstbaarheden van pad houden tevens in het recht om met een kinderwagen, kruiwagen, rijwiel aan de hand of motorfiets met afgezette motor te gaan van- en naar de openbare weg, als gemeld en zullen moeten worden uitgeoefend over de op de aan elkaar grenzende stroken grond, tezamen ongeveer één meter vijftig centimeter breed, aan te leggen paden.

13. In verband met de in de achterpaden van het hiervoor verkochte perceel aan te leggen riolering, welke riolering niet onder het verkochte is begrepen, is tussen de gemeente Alphen aan den Rijn en de koper overeengekomen:

Ten behoeve van de aan de gemeente Alphen aan den Rijn verblijvende voor openbare weg bestemde gedeelten van de gemelde kadastrale percelen gemeente Oudshoorn, sektie C nummers 5077 tot en met 5081 en ten laste van het hierbij verkochte deel van die kadastrale percelen, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid inhoudende het uitsluitend recht tot het leggen, het hebben, het onderhouden en het zonodig vernieuwen en verwijderen van een riolering met bijbehorende werken.

Partijen verklaarden dat deze vestiging van erfdienstbaarheid geschiedt om niet en voorts onder de navolgende bedingen:

1. de riolering met bijbehorende werken zal op kosten van de gemeente Alphen aan den Rijn worden aangelegd, onderhouden en zonodig vernieuwd.

Te dien einde heeft zij het recht in- en op het verkochte graaf- en andere werkzaamheden te verrichten, onder voorwaarde, dat na beëindiging van de werkzaamheden de grond en de daarop aanwezige betegeling in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht;

2. het recht van erfdienstbaarheid wordt gevestigd tot op het tijdstip waarop de gemeente Alphen aan den Rijn voor de vooromschreven doeleinden van de grond geen gebruik meer wenst te maken en dit door burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn aan de eigenaar van het lijdend erf is medegedeeld;

3. bij het eindigen van voormelde erfdienstbaarheid heeft de gemeente Alphen aan den Rijn het recht de door haar gelegde riolering met bijbehorende werken weg te nemen mits burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn daartoe de wens te kennen geven binnen twee maanden na het eindigen

" " *van voormelde erfdienstbaarheid; na het wegnemen van de riolering met bij-*
" " *behorende werken is de gemeente Alphen aan den Rijn verplicht op haar*
" " *kosten de grond en de daarop aanwezige betegeling in behoorlijke staat op te*
" " *leveren;*
" " ***4.** de gemeente Alphen aan den Rijn verbindt zich aan de eigenaar van het*
" " *lijdend erf alle schaden te vergoeden welke mochten worden toegebracht aan*
" " *diens aangrenzende gebouwen, beplantingen en afscheidingen, voor zover*
" " *deze schade het gevolg is van werkzaamheden verricht voor het leggen, het*
" " *hebben, het onderhouden, het zonodig vernieuwen of verwijderen van de rio-*
" " *lering met bijbehorende werken;*
" " ***5.** het is de eigenaar van het lijdend erf verboden in-, op- en boven de grond,*
" " *voorzover dienstbaar aan de uitoefening van de onderhavige erfdienstbaar-*
" " *heid, bouwwerken en getimmerten te stichten of te doen stichten of te gedo-*
" " *gen dat zulks geschiedt danwel anderszins werken uit te voeren of te gedo-*
" " *gen dat werken worden uitgevoerd, evenwel met uitzondering van betegeling.*
" " *De gemeente Alphen aan den Rijn zal met betrekking tot het leggen, het heb-*
" " *ben, het onderhouden en het zonodig vernieuwen danwel verwijderen van de*
" " *riolering met bijbehorende werken behalve de onder cijfer 4 bedoelde scha-*
" " *devergoeding, nimmer enigerlei andere vergoeding hoe ook genaamd ver-*
" " *schuldigd zijn.*
" " *14. Alle erfdienstbaarheden zullen moeten worden uitgeoefend op de voor de*
" " *lijdende erven minst bezwarende wijze en zullen ook blijven bestaan, indien*
" " *de heersende erven door opbouw, aanbouw of vernieuwing enige verandering*
" " *mochten ondergaan.*
" " *De kosten van onderhoud van gemelde paden komen ten laste van de eige-*
" " *naren van voormelde erven voor gelijke delen, doch alleen voorzover van*
" " *enig onderdeel van voormelde paden wordt geprofiteerd."";*

b. voormelde titel van aankomst (deel 14378, nummer 26), luidende:

" *4.2. Koper is bekend met het bepaalde voorkomende in voormelde aan-*
" *komsttitel, woordelijk luidende:*
" " ***1.** Deze overeenkomst van verkoop en koop geschiedt onder de artikelen 1,*
" " *3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 en 10B 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 achtendertig en gewijzigd bij beslui-*
" " *ten van de Raad van genoemde gemeente van respectievelijk achtentwintig*
" " *juli negentienhonderd zevenenzestig en twintig juni negentienhonderd ne-*
" " *genenzestig, waarvan mededeling is gedaan aan Gedeputeerde Staten van*
" " *de provincie Zuid-Holland respectievelijk op negen november negentienhon-*
" " *derd achtendertig twee augustus negentienhonderd zevenenzestig en één juli*
" " *negentienhonderd negenenzestig.*
" " *Deze algemene voorwaarden en bedingen met bedoelde wijzigingen zijn op-*
" " *genomen in een akte tweeëntwintig december negentienhonderd negenen-*
" " *zestig voor de te Alphen, gemeente Alphen aan den Rijn, gevestigde notaris*

" " *A. van der Veen Meerstadt verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore* ——
" " *te Leiden dezelfde dag in deel 2121 nummer 39, welke algemene voorwaar-*——
" " *den en bedingen partijen verklaren volkomen te kennen en te beschouwen* ——
" " *als woordelijk in deze akte te zijn opgenomen, met dien verstande dat van die* —
" " *algemene voorwaarden:*——————————————————
" " *a. artikel 1 als volgt wordt aangevuld:*——————————————————
" " *"De grond wordt geleverd vrij van huur, pacht, hypotheek, hypothecaire in-*——
" " *schrijvingen en/of beslagen."*——————————————————
" " *b. Artikel 5 als volgt wordt gelezen:*——————————————————
" " *"De verkoopster is niet aansprakelijk voor de omschrijving van het verkochte".*—
" " *c. artikel 6 als volgt wordt aangevuld:*——————————————————
" " *"Aan verkoopster zijn geen erfdienstbaarheden en/of bouwverboden ten laste* —
" " *van het onroerend goed bekend".*——————————————————
" " *d. artikel 10 lid 2 als volgt wordt gelezen:*——————————————————
" " *"Binnen Veertien dagen nadat burgemeester en wethouders de koper mede-*——
" " *deling hebben gedaan van goedkeuring van het raadsbesluit tot verkoop door* —
" " *hoger bestuur dient de koper het nog resterende gedeelte van de koopsom te* —
" " *voldoen.*——————————————————
" " *e. in artikel 10 lid 3 de woorden "zes maanden" worden vervangen door* ——
" " *"veertien dagen".*——————————————————
" " *f. de in artikel 10D lid 3 voorkomende boete zal worden gerelateerd aan de* ——
" " *koopprijs van het perceel, waarop de overtreding wordt gekonstateerd.*——
" " ***2.** Het bij de artikelen 15 en 16 van voornoemde algemene voorwaarden en* ——
" " *bedingen bepaalde is van toepassing op:*——————————————————
" " ***a.** een strook grond gelegen langs de Wikkestraat ter lengte van ongeveer* ——
" " *zevenendertig meter zestig centimeter en ter diepte variërende van ongeveer* —
" " *één meter tachtig centimeter tot ongeveer drie meter;*——————————————
enzovoorts.——————————————————
" " *welke stroken deel uitmaken van het verkochte.*——————————————————
" " *Voor de definitieve bepaling van de grootte van voormelde stroken zal de fei-*——
" " *telijke situering van de bebouwing doorslaggevend zijn.*——————————————
" " ***2a.** de comparant ter ene zijde behoudt zich het recht voor de strook verhar-*——
" " *ding ter breedte van zestig centimeter, liggende voor de vijf garages aan de* ——
" " *Weegbreestraat periodiek te herstraten, gelijktijdig met het herstraten van het* —
" " *aangrenzende weggedeelte: de comparant ter andere zijde verplicht zich dit* ——
" " *te gedogen en alle eventuele belemmeringen voor het uitvoeren van deze* ——
" " *herstratingswerkzaamheden weg te nemen.*——————————————————
" " ***3.** Bij overdracht in eigendom van of het vestigen van een zakelijk of het ver-*——
" " *lenen 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, waar-*——
" " *door 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 tot en met 20 voorkomende in voornoemde algemene voorwaarden en bedingen, de bepaling sub 2a hiervoor vermeld, de bepaling sub 5 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 wordt 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 aan 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 aktie.*

" " ***4.** De bepalingen sub 15 tot en met 19 voorkomende in voornoemde algemene voorwaarden en bedingen alsmede het sub 2 in deze akte bepaalde, worden als erfdienstbaarheden voorbehouden ten behoeve van de aan de gemeente Alphen aan den Rijn toebehorende, niet te verkopen grond, deel uitmaken van voormeld kadastraal perceel gemeente Oudshoorn sectie C nummer 5916, voorzover bestemd voor openbare straat, en ten laste van het bij deze akte verkochte.*

" " ***5.** De koper is verplicht op het gekochte éénhonderd zevenenveertig eengezinswoningen en zesendertig garages te doen oprichten en als zodanig in gebruik te doen nemen en te doen houden.*

" " ***12.** De in het verkochte aan te leggen afvoerleidingen zijn eigendom van de koper en moeten door deze volledig worden onderhouden en zonodig vernieuwd.*

" " *Burgemeester en Wethouders van Alphen aan den Rijn zijn bevoegd te vorderen dat:*

" " ***a.** deze afvoerleidingen geheel of gedeeltelijk onder of naast de op het verkochte te stichten opstallen worden aangebracht, op door hen te bepalen plaats en wijze;*

" " ***b.** deze afvoerleidingen worden opgehangen aan de fundering van de op het verkochte te stichten opstallen, danwel afzonderlijk worden gefundeerd, op de door hen te bepalen wijze.*

" " ***c.** zodanige voorzieningen worden getroffen, dat een goede bereikbaarheid van de afvoerleidingen, zulks ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn, ten allen tijde verzekerd is.*

" " *13. De koper verplicht zich het bepaalde in artikel 12 onder goedkeuring van Burgemeester en Wethouders van Alphen aan den Rijn uit te werken in de akten, waarbij de eigendom van de grond aan de kopers van de op die grond te stichten opstallen wordt overgedragen, zulks op voet van de bij deze akte gevoegde modelbepaling."".*

5.4. Voor zover in de in artikel 5.2 en 5.3 bedoelde bepalingen, verplichtingen,

lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze aan Koper opgelegd.

Koper aanvaardt de in de in artikel 5.2 en 5.3 bedoelde bepalingen voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk.

Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij deze uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

Aflevering. Risico. Eigenschappen.

Artikel 6.

6.1. Het Verkochte zal terstond na het verlijden van deze akte aan Koper in bezit worden gesteld.

Het Verkochte zal aan Koper worden overgedragen overeenkomstig het daaromtrent in de Koopovereenkomst bepaalde en in de daarin bedoelde staat.

6.2. Het Verkochte zal terstond na het verlijden van deze akte in de hiervoor bedoelde staat door Koper worden aanvaard.

6.3. Koper verklaart te hebben vastgesteld dat het Verkochte de eigenschappen bezit die nodig zijn voor het huidige gebruik en/of het gebruik dat hij beoogt en dat in de staat van het Verkochte geen wijziging heeft plaatsgevonden, een en ander als bedoeld in de Koopovereenkomst.

Elk risico dat het beoogde gebruik niet mogelijk blijkt te zijn, is voor rekening van Koper.

6.4. Vanaf het in deze akte vermelde tijdstip van verlijden van deze akte is het Verkochte voor risico van Koper en vanaf heden is het Verkochte voor rekening van Koper.

7. Huurovereenkomsten. Houding jegens huurder. Kettingbeding.

7.1. Ter zake van de verhuurde staat van het Verkochte wordt verwezen naar de Koopovereenkomst.

7.2. Koper is ermee bekend dat twee woningen en twee garages, behorende tot het Verkochte, niet zijn verhuurd, dus leegstaan.

7.3. Ter zake van het verhuurbeleid wordt in het bijzonder nog verwezen naar de tot de Koopovereenkomst behorende, op het verkoopproces specifiek van toepassing zijnde voorwaarden en bedingen ("deelnamevoorwaarden"), luidende:

" ***12.7.a.*** *Vesteda voert een beleid conform de door Vesteda aanvaarde "Ge-*
" *dragscode Verkoop Huurwoningen".*
" *Vesteda stelt de voorwaarde dat dit beleid gecontinueerd dient te worden.*
" *Een Koper is derhalve gehouden in het kader van de verhuur, de registergoe-*
" *deren begrepen in een Cluster, als een goed huisvader te exploiteren en on-*
" *derhouden, overeenkomstig de eisen die de wet daaraan stelt en een Koper*
" *is gehouden alle verplichtingen die de wet aan een verhuurder stelt na te ko-*
" *men. Voormelde Gedragscode vermeldt terzake van het voorgaande:*
" " *Gedragsregels bij verkoop in verhuurde staat aan een derde*
" " *Op grond van de bovenstaande uitgangspunten behoren verhuurders de vol-*

" " gende gedragsregels te hanteren bij verkoop aan derden van woningen in
" " verhuurde staat:
" " (enzovoorts.)
" " **4.** De verkopende verhuurder neemt in de koopovereenkomst met de koper
" " op dat laatstgenoemde gehouden is om alle verplichtingen die de wet aan
" " een verhuurder stelt na te komen. Op die manier kan de verkopende verhuur-
" " der de koper aanspreken als later mocht blijken dat deze zich niet houdt aan
" " zijn verplichtingen ten opzichte van de huurder.
" " **5.** In de koopovereenkomst tussen de verkopende verhuurder en de koper
" " wordt bovendien opgenomen dat de koper geen enkele vorm van dwang zal
" " uitoefenen jegens de huurder om de huur-overeenkomst te beëindigen of an-
" " derszins de woning te verlaten, dan wel de woning te kopen. Daartoe behoort
" " eveneens een daarop gericht extreem huurverhogingbeleid die niet door de
" " plaatselijke en/of complexgebonden marktomstandigheden wordt gerecht-
" " vaardigd.
" " **6.** De verkopende verhuurder zal in de koopovereenkomst met de koper op-
" " nemen dat wanneer laatstgenoemde de woning aan een zittende huurder te
" " koop aanbiedt, dit alleen schriftelijk zal geschieden met daarin de vermelding
" " dat de huurovereenkomst wordt gecontinueerd indien de huurder niet tot aan-
" " koop overgaat.
" " **7.** De verkopende verhuurder neemt in de koopovereenkomst met de koper
" " een boetebeding op inhoudende dat de koper, wanneer deze een of meer
" " verplichtingen die uit de hiervoor onder 4, 5 en 6 genoemde bepalingen je-
" " gens de huurder overtreedt, deze een boete van tenminste 10% van de koop-
" " som verschuldigd is aan de verkoper.
" " **8.** De verkopende verhuurder neemt in de koopovereenkomst met de koper
" " een kettingbeding op waardoor de laatstgenoemde is verplicht de verplichtin-
" " gen jegens de huurders, welke voortvloeien uit de hiervoor onder 4, 5 en 6
" " genoemde bepalingen, door middel van een kettingbeding aan een opvolgen-
" " de verhuurder - niet zijnde een toegelaten instelling en/of partij die onder toe-
" " zicht staat van de Nederlandse Bank en/of Verzekeringskamer - door te ge-
" " ven indien de desbetreffende woningen opnieuw worden verkocht.
" " De in deze paragraaf genoemde verplichtingen gelden voor onbepaalde tijd.
" " Echter, de boeteclausule geldt voor een periode van twee jaar en wordt elke
" " keer opnieuw bij verkoop aan een derde en/of partij die onder toezicht staat
" " van de Nederlandse Bank en/of Verzekeringskamer - niet zijnde een toege-
" " laten instelling - opgenomen.
" " Indien huurders constateren dat de koper niet aan zijn verplichtingen jegens
" " huurders voldoet, welke voortvloeien uit de hiervoor onder 4, 5 en 6 genoem-
" " de bepalingen, kunnen zij de verkopende verhuurder hiervan in kennis stel-
" " len. Deze kan dan mede afhankelijk van de aard, de zwaarte en de omvang
" " van de niet nakoming, naar eigen inzicht besluiten om de onder 7 genoemde
" " boetebepaling toe te passen."

In de Akte van levering zal een ketting-/boetebeding als voormeld worden opgenomen. De boete als bedoeld in voorgaand citaat wordt vastgesteld op **tien procent (10%)** van de Koopsom van het betreffende Cluster.

12.7.b. Enkele registergoederen begrepen in de Clusters zijn tot stand gebracht met geldelijke steun van de Staat der Nederlanden. De verplichtingen terzake hiervan zijn door Vesteda afgekocht.

Vesteda voert een beleid in overeenstemming met de voorwaarden zoals die bij afkoop zijn overeengekomen.

Die voorwaarden zijn neergelegd in bijlage H bij het van toepassing zijnde afkoopconvenant, luidende:

Bijlage H

Gedragscode voor een verantwoord verkoopbeleid van de beleggers bij de voorgenomen verkoop van won ingen die met geldelijke steun van de Staat tot stand zijn gekomen, en in het bijzonder bij de voorgenomen verkoop van complexen woningen of delen van die complexen, vermeld in bijlage B

De institutionele vastgoedbeleggers verenigd in de IVBN, zijn van mening dat verhuurders van woningen zich dienen te gedragen als een goed huisvader. Daaronder valt tevens de inspanningsverplichting van verhuurders om bij verkoop van een complex huurwoningen, ten aanzien van de opvolgende verhuurder zich ervan te vergewissen, voorzover dat redelijkerwijs van hem verlangd kan worden, dat deze eveneens zich zal gedragen als een goed huisvader.

Om aan bovenstaande inspanningsverplichting te voldoen hebben de institutionele vastgoedbeleggers de intentie om bij verkoop van een complex huurwoningen in de desbetreffende koopakte voor de koper, zijnde de opvolgende verhuurder, de navolgende verplichtingen op te laten nemen:

1. de koper moet bij verhuur van de desbetreffende woningen als een goed huisvader de woningen exploiteren en onderhouden overeenkomstig de eisen die de wet daaraan stelt.

2. indien koper met zittende huurders contact zoekt voor aankoop van hun huurwoning dient dit op zodanige wijze te gebeuren dat de huurders ten allen tijde schriftelijk zullen worden benaderd. Daarbij wordt huurders tevens schriftelijk medegedeeld dat de huurders niet verplicht zijn tot koop en dat bij een eventueel niet-overgaan tot koop de huurovereenkomst door de verhuurder wordt gerespecteerd en naar objectief redelijke maatstaven wordt nageleefd en voortgezet.

3. bij overtreding van de hier genoemde verplichtingen is een nader overeen te komen boete verschuldigd.

4. voornoemde verplichtingen gelden jegens verkoper en wel gedurende een periode van minimaal twee jaar na eigendomsoverdracht van het complex.

Derden kunnen aan deze gedragscode geen rechten ontlenen."

Los van het feit of "Bijlage H" op een registergoed begrepen in een Cluster

" *van toepassing is, is in het verlengde van artikel 12.7.a., die "Bijlage H" al-*
" *gemeen van toepassing op de registergoederen begrepen in de Clusters.*
" *In de Akte van levering van een Cluster waarvoor deze bepaling heeft te gel-*
" *den, zal het vorenstaande worden opgenomen en zal de termijn als bedoeld*
" *onder 4. in het citaat worden vastgesteld op drie jaar. De boete als bedoeld*
" *onder 3. in het citaat wordt vastgesteld op tien procent (10%) van de koop-*
" *prijs van het betreffende Cluster.".*

Volledigheidshalve wordt nog vermeld, dat het Verkochte een registergoed is, waarop het bepaalde in de artikelen 12.7.a en 12.7.b (als hierboven geciteerd) van toepassing is of door partijen wordt geacht.

De voorwaarden en bepalingen als hiervoor in dit artikel 7.3 vermeld - inclusief ketting- en boetebeding als daarin verwoord - worden hierbij door Verkoper aan Koper opgelegd en door Koper aanvaard. Bij iedere volgende overdracht of overgang - geheel of gedeeltelijk - van het Verkochte zal het in dit artikel 7.3 vermelde derhalve - uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper aan de verkrijger dienen te worden opgelegd en namens Verkoper te worden aanvaard.

Overgang / overdracht van rechten.

Artikel 8.

8.1. Gelijktijdig met deze overdracht van het Verkochte gaan op Koper over alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die Verkoper tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden - daaronder begrepen (onder-)aannemers, installateurs en leveranciers - ten aanzien van het Verkochte heeft.

Voor het geval ten aanzien van een of meer van die rechten - om welke reden ook - de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van het in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek:

a. wordt het betreffende recht geacht te zijn begrepen in de in artikel 2 bedoelde koop; en

b. levert Verkoper het betreffende recht aan Koper, die dat recht van Verkoper aanvaardt.

Tot de hiervoor bedoelde rechten behoren – indien van toepassing – tevens voor het Verkochte geldende publiekrechtelijke vergunningen.

Verkoper is terzake van het bovenstaande, overeenkomstig hetgeen in de Koopovereenkomst is bepaald, niet tot enige vrijwaring gehouden.

8.2. Koper is, nadat zij eigenaar is geworden bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de betreffende schuldenaar respectievelijk overheidsinstantie.

Onder- of overmaat.

Artikel 9.

Onder- of overmaat van het Verkochte verleent aan geen van Partijen enig recht.

Voorgaande overeenkomsten.

Artikel 10.

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijven tussen Partijen gelden de Koopovereenkomst en hetgeen voor het passeren van deze akte overigens

tussen Partijen is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op een eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarde.

Kosten.

Artikel 11.

Alle kosten, rechten en retributies, alsmede de verschuldigde overdrachtsbelasting verband houdende met de Koopovereenkomst en de levering van het Verkochte zijn voor rekening van Koper.

Afstand ontbindingsrechten.

Artikel 12.

Partijen doen afstand van het recht om de Koopovereenkomst en de in deze akte verwoorde overeenkomst van levering op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek te ontbinden.

Milieubepaling. Kwalitatieve verplichting.

Artikel 13.

13.1. Verkoper heeft met het oog op dit verkoopproces recent een zogenaamd "historisch bodemonderzoek" laten doen terzake van het Verkochte. De betreffende rapportage bevindt zich in het Bidboek.

13.2. Koper aanvaardt de milieukundige toestand van het Verkochte, daaronder begrepen onder meer de grond, het grondwater en de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen en/of ondergrondse tanks en/of de toestand van die tanks, en de eventuele gevolgen van die milieukundige toestand uitdrukkelijk en stelt vast dat deze het gebruik van het Verkochte, als in artikel 6.3 bedoeld, niet in de weg staan.

13.3. Mocht blijken dat de milieukundige toestand een andere is dan die partijen voor ogen staat, dan zal dat nimmer aanleiding zijn tot ontbinding van de Koopovereenkomst, tot betaling van enige schadevergoeding of tot enigerlei verrekening.

Koper zal Verkoper nimmer aanspreken en vrijwaart bij deze Verkoper van alle aanspraken van derden, daaronder begrepen de bevoegde overheidsinstanties en/of andere publiekrechtelijke organen, terzake van die milieukundige toestand van het Verkochte, daaronder begrepen onder meer de grond, het grondwater en de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen.

Het in dit artikel 13.3 bepaalde zal tevens gelden voor rechtsopvolgers van Koper in enige goederenrechtelijke gerechtigdheid tot het Verkochte en mede gebonden zullen zijn degenen die van Koper of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van het Verkochte krijgen.

Er is sprake van een kwalitatieve verplichting jegens Verkoper.

13.4. Bij iedere overdracht of overgang - geheel of gedeeltelijk - van het Verkochte zal het in dit artikel 13.3 bepaalde niettemin uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper aan de verkrijger dienen te worden opgelegd en namens Verkoper worden aanvaard.

Riolering. Kwalitatieve verplichting.

Artikel 14.

14.1. Met betrekking tot een gedeelte van het Verkochte zijn problemen met de riolering geconstateerd. In dit kader is onder andere een regeling opgenomen in artikel 3 lid 5 van voormelde algemene akte (deel 17564, nummer 2).

14.2. Mede met het oog op de verkoop van het Verkochte heeft Vesteda Woningen derden-deskundigen verzocht om de problemen met betrekking tot de riolering te inventariseren en een kostenindicatie te geven met betrekking tot het verhelpen van deze problemen. De toestand en de problematiek met betrekking tot de riolering terzake van een gedeelte van het Verkochte, al hetgeen daarmee verband houdt en eventuele gevolgen daarvan, worden bij deze door Koper aanvaard.

14.3. Mocht blijken dat de toestand van de riolering van het Verkochte een andere is dan die partijen voor ogen staat, zal dat nimmer aanleiding zijn tot ontbinding van de Koopovereenkomst, tot betaling van enige schadevergoeding of tot enigerlei verrekening.

Koper zal Verkoper nimmer aanspreken en vrijwaart bij deze Verkoper van alle aanspraken van derden, daaronder begrepen de bevoegde overheidsinstanties en/of andere publiekrechtelijke organen, terzake van de toestand van de riolering van het Verkochte.

Koper kan aan de hiervoor in artikel 14.2 bedoelde kostenindicatie geen rechten ontlenen.

Het in dit artikel 14.3 bepaalde zal tevens gelden voor rechtsopvolgers van Koper in enige goederenrechtelijke gerechtigdheid tot het Verkochte en mede gebonden zullen zijn degenen die van Koper of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van het Verkochte krijgen.

Er is sprake van een kwalitatieve verplichting jegens Verkoper.

14.4. Bij iedere overdracht of overgang - geheel of gedeeltelijk - van het Verkochte zal het in dit artikel 14.3 bepaalde niettemin uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper aan de verkrijger dienen te worden opgelegd en namens Verkoper worden aanvaard.

Artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek.

Artikel 15.

De Koopovereenkomst is tussen Partijen gesloten nadat twee jaren zijn verstreken na de inschrijving van Koper in het handelsregister, zodat het bepaalde in artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek ten aanzien van de Koopovereenkomst niet van toepassing is.

Woonplaatskeuze.

Artikel 16.

Ter zake van de uitvoering van de in deze akte vervatte overeenkomst, met uitzondering van fiscale gevolgen, kiezen Partijen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte, thans met adres: 1076 HR Amsterdam, Burgerweeshuispad 301.

Volmachten.

Van de volmachten blijkt uit een akte van volmacht, die aan deze akte wordt gehecht.

Slotverklaring.

Waarvan deze akte in minuut wordt verleden te Amsterdam, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van de akte, het geven van een toelichting daarop en het wijzen op de gevolgen die voor partijen of één of meer hunner uit de inhoud van de akte voortvloeien en na de verklaring van de comparanten van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen, wordt deze akte onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de comparanten, die aan mij, notaris, bekend zijn, en mij, notaris, ondertekend, om veertien uur vijfendertig minuten.

(get.): H.I.F. Swane, N.A.G. Frakking, M.G. Rebergen.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

door mij, Mr Mark Gijsbert Rebergen, kandidaat-notaris, als waarnemer van Mr Johanna Wilhelmina Wessels, notaris met plaats van vestiging te Amsterdam, op 22 december 2004.

De ondergetekende, Mr Mark Gijsbert Rebergen, kandidaat-notaris, als waarnemer van Mr Johanna Wilhelmina Wessels, notaris te Amsterdam, verklaart dat het registergoed bij vorenstaande akte vervreemd, in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8, noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8 a van die Wet.