RUILING
Muntcomplex Weert

Op ** verscheen voor mij, mr. **, notaris te **:
de heer ** handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. **Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund N.V.**, een naamloze vennootschap, gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te 1043 DG Amsterdam op het adres La Guardiaweg 4 , ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 34366471;
2. **gemeente Weert**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd en kantoorhoudende te 6001 GS Weert op het adres Wilhelminasingel 101 (correspondentie-adres: Postbus 950, 6000 AZ Weert), handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van **, kenmerk **.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

Definities.

Artikel 1.

Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

- *Bouwinvest*:
  Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund N.V.;
- *Derdenrechten*:
  alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die de Gemeente onderscheidenlijk Bouwinvest tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden - daaronder begrepen (onder-)aannemers, installateurs en leveranciers - ten aanzien van het Registergoed 1 onderscheidenlijk het Registergoed 2 heeft alsmede - indien van toepassing - tevens de geldende publiekrechtelijke vergunningen;
- *Gemeente*:
  de gemeente Weert;
- *Overeenkomst*:
  de tussen de Gemeente en Bouwinvest gesloten ontwikkelovereenkomst inzake het Muntcomplex;
- *Openbare Registers*:
  de openbare registers voor registergoederen, die worden gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers;
- *Registergoed 1*:

a. een perceel grond inclusief daarop staande (delen van) opstallen, gelegen te Weert aan de Muntpromenade en in de Muntpassage, kadastraal bekend gemeente **Weert**, sectie **O**, nummer **2370**, groot twaalf centiare, belast met een recht van opstal ten behoeve van Onroerend Goed Maatschappij De Oude Munt B.V. en welk perceel is aangewezen als monument in de zin van de Erfgoedwet;
b. twee percelen grond gelegen aan de Nieuwe Markt te Weert, kadastraal bekend gemeente **Weert**, sectie **O**, nummers **2538**, groot ongeveer zeventien centiare, en **2537**, groot ongeveer negenentwintig centiare, aan welke percelen een voorlopige kadastrale grens en oppervlak is toegekend;
c. een perceel grond bestemd voor een tourniquette gelegen aan het Collegeplein te Weert, kadastraal bekend gemeente **Weert**, sectie **O**, nummer **2532**, groot ongeveer twee centiare, aan welk perceel een voorlopige kadastrale grens en oppervlak is toegekend

- *Registergoed 2*:
  a. percelen grond inclusief daarop staande (delen van) opstallen, gelegen te Weert nabij het Collegeplein en Nieuwe Markt en in de Muntpassage, kadastraal bekend gemeente **Weert**, sectie **O**, nummers:
     - **2338**, groot twee/tiende centiare;
     - **2339**, groot twee/tiende centiare
     - **2340**, groot twee/tiende centiare;
     - **2341**, groot drie/tiende centiare;
     - **2359**, groot drie/tiende centiare;
     - **2346**, groot tweeëndertig centiare;
     - **2534**, groot ongeveer een are eenenveertig centiare;
     - **2535**, groot ongeveer twee centiare,

     aan welke laatste twee percelen een voorlopige kadastrale grens en oppervlak is toegekend;
  b. de aan het Collegeplein te Weert gelegen entree Munttheater, kadastraal bekend gemeente **Weert**, sectie **O**, nummers:
     - **2343**, groot een are drieëntwintig centiare;
     - **2527**, groot ongeveer zeven centiare;
     - **2526**, groot ongeveer vijfenzeventig centiare,

     aan welke laatste twee percelen een voorlopige kadastrale grens en oppervlak is toegekend;

- *Registergoederen*:
  het Registergoed 1 en het Registergoed 2.a.;
- *Van der Stap Notarissen*:
  Van der Stap Notarissen B.V., gevestigd aan het Weena 690 te Rotterdam en mede kantoorhoudende aan Jansbuitensingel 29 te Arnhem;

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

Inleiding.

Artikel 2.

1. De Gemeente garandeert eigenaar te zijn van het Registergoed 1.
2. Bouwinvest is eigenaar van het Registergoed 2 door inschrijving in de Openbare Registers op vier januari tweeduizend tien in register Hypotheken 4, deel 57737, nummer 34 van het afschrift van een akte van levering op drie januari daarvoor verleden voor mr. J.W. Wessels, destijds notaris te Amsterdam.
3. De Gemeente is blijkens de Overeenkomst met Bouwinvest overeengekomen om haar nog niet formeel vastgelegde gerechtigdheid tot de volgende bouwdelen gelegen boven winkels in het winkelgebied Muntpassage:
   a. het Munttheater, inclusief entree, foyer en toebehoren, plaatselijk bekend Collegeplein 3 te Weert, aan te duiden als: Bouwdeel Munttheater;
   b. het ontmoetingscentrum voor ouderen "De Roos" (*Roos*), en de huisvesting van het Regionaal Instituut voor Cultuur en Kunsteducatie (*RICK*) inclusief concertzaaltje, en inclusief entree aan de Beekstraat, tezamen aan te duiden als: Bouwdeel Beekstraat;
   c. de huisvesting van het Regionaal Instituut voor Cultuur en Kunsteducatie (*RICK*) inclusief entree aan het Collegeplein, aan te duiden als: Bouwdeel Collegeplein,

   voor zover deze zijn gelegen boven de aan Bouwinvest toebehorende winkelruimten te formaliseren door de vestiging van een opstalrecht, hetgeen bij separate akte zal worden geëffectueerd.
4. De entrees voor de hiervoor onder 3 omschreven ruimten zijn gelegen op niveau maaiveld. Voor zover mogelijk wordt beoogd om de Gemeente eigenaar te maken van deze entrees door de betreffende grond met opstal entree aan de Gemeente over te dragen. Daarnaast zullen ook de vier

kolommen gelegen op het Collegeplein en de grond van een voormalige kolom op de Nieuwe Markt aan de gemeente worden geleverd.

5. Blijkens de Overeenkomst heeft Bouwinvest enige grondstukken van de gemeente gekocht voor een optimale begrenzing van enkele winkelpuien. Bouwinvest wenst tevens twee grondstukken die niet meer in gebruik zijn voor het winkelcentrum aan de Gemeente terug te leveren.
6. De Gemeente op haar beurt bezit nog een grondperceel in de Muntpassage dat logischerwijs aan Bouwinvest zou moeten toebehoren.
7. Ter gedeeltelijke uitvoering van de Overeenkomst en hetgeen hiervoor vermeld zijn de Gemeente en Bouwinvest overeengekomen het Registergoed 1 en het Registergoed 2 te ruilen.

Leveringen/ruilingen.

Artikel 3.

Ter gedeeltelijke uitvoering van de Overeenkomst en hetgeen verder overeengekomen levert de Gemeente en aanvaardt Bouwinvest het Registergoed 1 en levert Bouwinvest en aanvaardt de Gemeente het Registergoed 2.a.

Waarde.

Artikel 4.

Partijen waarderen het Registergoed 1 op twintigduizend zevenhonderd vijfendertig euro (€ 20.735,00), en het Registergoed 2 op eenhonderd vijfennegentigduizend driehonderd negenenveertig euro en vijfentwintig cent (€ 195.349,25). Een toegift is niet verschuldigd.

Bepalingen.

Artikel 5.

1. De Gemeente en Bouwinvest leveren de Registergoederen vrij van:
   a. hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan; en
   b. kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten (met uitzondering van de vervreemder onbekende en niet door inschrijving in de Openbare Registers tot stand gekomen erfdienstbaarheden), bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover uit deze akte daarvan niet anders blijkt.
2. Op de Registergoederen is van toepassing en de Gemeente en Bouwinvest zijn bekend met het bepaalde voorkomende in:
   a. voor wat betreft de percelen 2334, 2336, 2338, 2339, 2340, 2341, 2343, 2356, 2359, 2527 en 2534, een akte op veertien juli negentienhonderd achtennegentig verleden voor genoemde notaris Veugen, bij afschrift

ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op vijftien juli daarna in register Hypotheken 4, deel 11084, nummer 41, reeks Roermond, luidende:
"*Met betrekking tot bekende en nog bestaan blijvende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen:*"

enzovoorts...

"*- naar een akte van levering op dertig september negentienhonderd zevenennegentig verleden voor mr. S.J.C. Reemers, kandidaat-notaris, als plaatsvervanger van Jhr. mr. A.P. van Lidth de Jeude, notaris ter standplaats Amsterdam, waarin woordelijk staat vermeld:*
"De verschenen persoon verklaarde hierbij te vestigen:
1. *door de stichting wordt hierbij aan de gemeente verleend het recht tot het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van al de nutsvoorzieningen welke thans in het Muntcomplex zijn aangebracht, alsmede het recht deze nutsvoorzieningen zonodig uit te breiden.*
Een en ander wordt gevestigd als een eeuwigdurend zakelijk recht van opstal op de betreffende delen van de eigendom van de stichting binnen het Muntcomplex, met name op voorschreven onroerende zaak;
2. *de gemeente en de stichting verlenen elkaar over en weer het recht leidingen en/of kanalen door de eigendommen van de andere partij te hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen ten behoeve van het afvoeren van stoffen en/of het tot stand brengen van nutsvoorzieningen en dergelijke. Deze rechten worden hierbij gevestigd als erfdienstbaarheden, ten behoeve en ten laste van het gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O, nummers 1959 en 2238 dat bij deze akte aan de stichting is geleverd enerzijds en ten behoeve en ten laste van het gedeelte van dit perceel dat verblijft aan de gemeente anderzijds.*
De betreffende partij aanvaardt de hiervoor, ten behoeve van de heersende erven gevestigde erfdienstbaarheden en de ten behoeve van hem gevestigde rechten van opstal."
Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de betreffende overdraagster verplicht is aan de betreffende verkrijgster op te leggen, geschiedt dat bij dezen en wordt een en ander bij dezen door de betreffende verkrijgster aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die

rechten bij dezen tevens door de verschenen personen voor die derden aangenomen.
Partijen verklaarden hierbij om niet te vestigen:
1. *in gemeld gebouwencomplex over en weer, ten behoeve en ten laste van de eigendommen van de stichting en ten behoeve en ten laste van de eigendommen van de gemeente Weert, al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die eigendommen zich thans - na voltooiing van de verbouwing - ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, zijnde hieronder evenweI niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, mits door die bebouwing of verbouwing een behoorlijke uitoefening van ieders eigendomsrecht niet wordt belemmerd. Onder bovenbedoelde erfdienstbaarheden zijn begrepen die tot het hebben, houden en onderhouden van werken en luifels, al dan niet met steunpunten in, op en boven de eigendom van de andere partij, die tot afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, die tot inbalking en inankering, die van licht en uitzicht, die tot het hebben, houden en onderhouden van uitstekende funderingen, van de radio- en televisie-antenne en de daarbij behorende installaties, draden, leidingen en verder toebehoren van ventilatiekanalen, verwarmings-, water- en electriciteitsleidingen, mantelpijpen, kabels, al dan niet in kabelgoten;*
2. *door de stichting wordt aan de gemeente verleend het recht tot het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van de transportleidingen voor gas, water en elektrisch en van de daarbij behorende mantelpijpen en appendages, tussen het Collegeplein, het Patronaatsplein, de Beekstraat, de Muntpromenade, de Nieuwe Markt, de van Berlostraat en de Wilhelminasingel, welke daar tot heden onder de eigendom van de stichting zijn aangebracht; met dien verstande dat de mogelijkheid bestaat van uitbreiding van het aantal elektrische leidingen binnen de bestaande mantelpijpen.*
Een en ander wordt gevestigd als een eeuwigdurend zakelijk recht van opstal op de betreffende delen van de eigendom van de stichting binnen het Muntcomplex;
3. *door de gemeente wordt aan de stichting verleend het recht tot het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van reclameborden en dergelijke boven de entrees van het Munt-complex. De stichting dient zich in dit kader echter te houden aan de plaatselijke regelingen in het kader van reclamevergunningen;*

4. *door de stichting wordt aan de gemeente verleend het recht tot het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van al de nutsvoorzieningen welke thans in het Muntcomplex zijn aangebracht (voor zover deze niet al vallen onder de hiervoor onder 1 en 2 genoemde erfdienstbaarheden en opstalrecht), alsmede het recht deze nutsvoorzieningen zonodig uit te breiden.*
Een en ander wordt gevestigd als een eeuwigdurend zakelijk recht van opstal op de betreffende delen van de eigendom van de stichting binnen het Muntcomplex;
5. *de gemeente en de stichting verlenen elkaar over en weer het recht leidingen en/of kanalen door de eigendommen van de andere partij te hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen ten behoeve van het afvoeren van stoffen en/of het tot stand brengen van nutsvoorzieningen en dergelijke. Deze rechten worden hierbij gevestigd als erfdienstbaarheden;*
6. *ten behoeve van de in gemeld gebouwencomplex aanwezige eigendommen van de gemeente, is door en voor rekening van de gemeente, op het gebouwencomplex een radio- en televisie-antenne met daarbij behorende installaties, draden, leidingen en verdere toebehoren geplaatst. De stichting en haar rechtsopvolgers hebben het recht ook hun eigendommen binnen bedoeld gebouwencomplex op deze antenne-installatie aan te sluiten, onder de verplichting daartegenover een redelijke vergoeding te betalen.*
Voorzover dat nodig is, dienen bij elke overdracht van een deel van bedoeld gebouwencomplex de krachtens het bovenstaande op de overdrager rustende verplichtingen en deze bepaling, in de alsdan op te maken akte van overdracht aan de verkrijger te worden opgelegd en ten behoeve van betreffende andere eigenaar/eigenaren binnen bedoeld gebouwencomplex te worden bedongen en aangenomen, zulks op verbeurte van een direkt opeisbare boete van vijftigduizend gulden (f 50.000,00) ten behoeve van de hiervoor bedoelde betreffende andere eigenaar/eigenaren binnen bedoeld gebouwencomplex."

b. voor wat betreft perceel 2534 een akte op dertig september negentienhonderd zevenennegentig verleden voor jhr mr. A.P. van Lidth de Jeude, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op twee oktober daarna in register Hypotheken 4, deel 10632, nummer 52, reeks Roermond, luidende:

"ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN
De verschenen persoon verklaarde vervolgens:
- dat door vermenging een gedeelte van de bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen betreffende het gehele muntcomplex thans zijn vervallen;
- dat met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen verwezen wordt naar de tekst vermeld in de aan deze akte gehechte bijlage."

enzovoorts...

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN EN RECHTEN VAN OPSTAL
De verschenen persoon verklaarde hierbij te vestigen:
1. *door de stichting wordt hierbij aan de gemeente verleend het recht tot het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van al de nutsvoorzieningen welke thans in het Muntcomplex zijn aangebracht, alsmede het recht deze nutsvoorzieningen zonodig uit te breiden.*
Een en ander wordt gevestigd als een eeuwigdurend zakelijk recht van opstal op de betreffende delen van de eigendom van de stichting binnen het Muntcomplex, met name op voorschreven onroerende zaak;
2. *de gemeente en de stichting verlenen elkaar over en weer het recht leidingen en/of kanalen door de eigendommen van de andere partij te hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen ten behoeve van het afvoeren van stoffen en/of het tot stand brengen van nutsvoorzieningen en dergelijke. Deze rechten worden hierbij gevestigd als erfdienstbaarheden, ten behoeve en ten laste van het gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O, nummers 1959 en 2238 dat bij deze akte aan de stichting is geleverd enerzijds en ten behoeve en ten laste van het gedeelte van dit perceel dat verblijft aan de gemeente anderzijds."*

c. voor wat betreft het perceel 2370 de bepalingen uit de akte van vestiging opstalrecht, op zeven juli tweeduizend drie verleden voor mr. W.A.M. van Gorp, destijds notaris te Weert, bij afschrift ingeschreven in de Openbare registers op acht juli daarna in register Hypotheken 4, deel 15064, nummer 182, reeks Weert, welke bepalingen geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen.

3. Voor zover in de in lid 2 van dit artikel bedoelde bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan de Gemeente onderscheidenlijk Bouwinvest verplicht is deze aan zijn verkrijger op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij dezen aan die verkrijger opgelegd.
   De Gemeente onderscheidenlijk Bouwinvest hebben de in de lid 2 van dit artikel bedoelde bepalingen voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk aanvaard.
   Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij dezen uitdrukkelijk door de Gemeente onderscheidenlijk Bouwinvest bedongen en door de Gemeente onderscheidenlijk Bouwinvest ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

Aflevering.

Artikel 6.

1. De Registergoederen zullen terstond na het verlijden van deze akte over en weer aan de Gemeente en Bouwinvest in bezit worden gesteld in de staat waarin zij zich thans bevinden.
2. De Registergoederen zullen terstond na het verlijden van deze akte in de in lid 1 van dit artikel bedoelde staat door de Gemeente en Bouwinvest worden aanvaard.

Garanties en bekendheidsverklaringen.

Artikel 7.

1. De Gemeente en Bouwinvest garanderen over en weer ten aanzien van het Registergoed 1 onderscheidenlijk het Registergoed 2.a. dat:
   a. de onvoorwaardelijke eigendom geleverd wordt;
   b. geen voorzieningen van overheidswege zijn voorgeschreven, die nog niet ten genoegen van de betreffende overheidsinstantie zijn uitgevoerd en dat dergelijke voorschriften ook niet zijn aangekondigd;
   c. het niet is opgenomen in (een lopende adviesaanvraag voor) een aanwijzing, aanwijzingsbesluit of registerinschrijving als beschermd (archeologisch) monument in zin van de Erfgoedwet, met uitzondering van het perceel Weert, O, 2370;
   d. derden geen voorkeursrechten of optierechten hebben;
   e. geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten;

f. er geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig is.

Onder- of overmaat.

Artikel 8.

Onder- of overmaat van de Registergoederen verleent aan geen van Partijen enig recht.

Overgang / overdracht van rechten.

Artikel 9.

Gelijktijdig met de overdracht van het Registergoed 1 onderscheidenlijk het Registergoed 2.a. gaan alle Derdenrechten op de verkrijger over.
Voor het geval ten aanzien van een of meer Derdenrechten - om welke reden ook - de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek levert de Gemeente onderscheidenlijk Bouwinvest bij dezen de betreffende Derdenrechten aan Bouwinvest onderscheidenlijk de Gemeente, die deze rechten bij dezen aanvaardt.
Voor zover:

- ter zake een wijziging van de tenaamstelling van een vergunning wenselijk of vereist is; of
- een of meer Derdenrechten thans niet voor levering vatbaar is,

verleent de Gemeente onderscheidenlijk Bouwinvest bij dezen volmacht aan Bouwinvest onderscheidenlijk de Gemeente om de wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren respectievelijk de levering van de thans niet voor levering vatbare Derdenrechten te bewerkstelligen zodra de betreffende Derdenrechten wel voor levering vatbaar zijn.

Geldigheid bestaande overeenkomst(en).

Artikel 10.

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft tussen Partijen gelden de Overeenkomst en hetgeen daarnaast nog tussen hen is overeengekomen.

Artikel 2:94c Burgerlijk Wetboek.

Artikel 11.

De Overeenkomst is tussen Partijen gesloten nadat twee jaren zijn verstreken na de inschrijving van Bouwinvest in het handelsregister, zodat het bepaalde in artikel 2:94c Burgerlijk Wetboek ten aanzien van de Overeenkomst niet van toepassing is.

Omzetbelasting, overdrachtsbelasting.

Artikel 12.

1. Ter zake de ruiling van de Registergoederen is geen omzetbelasting verschuldigd aangezien meer dan twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming van de Registergoederen zijn verstreken.
2. Ter zake de leveringen is overdrachtsbelasting verschuldigd.
   Voor de verkrijging door de Gemeente geldt dat de Gemeente een beroep doet op de vrijstelling van artikel 15 lid 1 aanhef en letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Volmachten.

Van de volmachten aan de comparant blijkt uit twee onderhandse stukken die aan deze akte worden gehecht.

Slotbepaling.

De titels van de artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid. Geen van de Partijen kan daaraan enig recht ontlenen.

Slot.

De comparant is mij, notaris, bekend.
Deze akte is verleden te Rotterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld. De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht. De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.
Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparant en daarna door mij, notaris, ondertekend om **.