

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Verkoop Nieuwe Markt 1G

1- Notagegevens

Notanummer 2019-001508

Datum 17-08-2019

Programma:

10 Economie, kunst en cultuur

Portefeuillehouder Weth. Verhaar

2- Bestuursorgaan

B & W 03-09-2019

Raad --

Burgemeester --

College van B & W

- Burgemeester - Weth. Grijzen

- Weth. De Geest - Weth. Verhaar

- Weth. Walder - Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	03-09-2019
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Regiemanager	21-08-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Portefeuillewethouder	22-08-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	22-08-2019
Wethouder	22-08-2019	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-09-04

Bijlagen

Koopovereenkomst Nieuwe Markt 1G

Bijlagen Koopovereenkomst Nieuwe Markt 1G

B & W d.d.: 03-09-2019

Besloten wordt:

- 1 Te verkopen aan de heer J. Struis het pand met onder- en bijgelegen grond, gelegen aan de Nieuwe Markt 1G, ter grootte van circa 136 m², kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummer 11861 en 13144, resp. groot 90 m² en 46 m², zoals op de bij de koopovereenkomst behorende tekening met groene kleur is aangegeven (bijlage 1);
- 2 bijgaand verkoopbesluit vast te stellen;
- 3 het negatieve verkoopresultaat ten laste te brengen van de reserve generiek weerstandsvermogen;
- 4 de financiële effecten van de verkoop te verwerken in de komende kwartaalrapportage;
- 5 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Nee
Financiële gevolgen opvangen	
Het negatieve verkoopresultaat ten laste te brengen van de algemene middelen.	

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat betrokkenen zijn geïnformeerd
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:

[] De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb

Nee

Bekendmaking conform Awb

Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Het verkochte, Nieuwe Markt 1G, is gelegen naast theater Mimik dat thans in aanbouw is. Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft de koper op 12 augustus 2014 de onroerende zaak aan de gemeente verkocht en geleverd. Inmiddels is gebleken dat desbetreffende onroerende zaak niet benodigd is voor de ontwikkeling van theater Mimik noch voor overige programmadoelen. Met de koper is overeenstemming bereikt over de verkoop van Nieuwe Markt 1G.

Beoogd resultaat

Afstoten van Nieuwe Markt 1G te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummers 11861 en 13144, ter grootte van resp. circa 90 m² en circa 46 m², totaal circa 136 m².

Kader

- Kadernota Vastgoed (2015)

Argumenten voor en tegen

Het pand is niet meer benodigd voor de ontwikkeling van theater Mimik en overige programmadoelen.

Er wordt afgeweken van de reguliere verkoopprocedure door te verkopen zonder openbare verkoopprocedure. De bouwkundige verwevenheid met het hoofdgebouw van de heer Struis is dusdanig sterk dat gekozen is voor een onderhandse verkoop.

Het object is op 18 april 2019 door een onafhankelijk getaxeerd op € 147.500. Het verschil tussen de koopsom en de taxatiewaarde bedraagt € 57.500 (negatief).

Het object is na aankoop in 2014 ontkoppeld van de riolering van het pand Nieuwe Markt 7. Zelfstandige aansluiting op het riool brengt hoge kosten met zich mee vanwege de archeologische onderzoeken die benodigd zijn. Tevens zorgt het raam in theater Mimik voor verminderde privacy en minder gebruiksmogelijkheden van de tuin.

In de koopovereenkomst is een aantal bepalingen opgenomen met een waardedrukkend effect.

1. Aansluiting op het riool komt voor rekening en risico van de koper.
2. Ter bestending van de bestaande situatie worden de noodzakelijke rechten gevestigd, wat in ieder geval omvat een erfdiensbaarheid van licht en zicht voor het raam in theater Mimik. Ten behoeve van dit raam is tevens een bebouwingsvrije zone overeengekomen met een kettingbeding.
3. Daarnaast is een verbod doorverkoop van 5 jaar overeengekomen, met enkele uitzonderingsbepalingen.

Extern draagvlak (partners)

De gemeente heeft wilsovereenstemming bereikt met de heer J. Struis omtrent de verkoop van het object. Hiertoe is een koopovereenkomst overeengekomen.

Financiële consequenties

De overeengekomen koopsom bedraagt € 90.000 kosten koper.

De boekwaarde van het object is € 140.250. Het negatieve verkoopresultaat is € 50.250.

De opbrengst van deze verkoop wordt in mindering gebracht op de boekwaarde, het restant zal ten laste van de generieke weerstandsreserve worden gebracht.

In de koopovereenkomst is overeengekomen dat de levering van Nieuwe Markt 1G plaatsvindt op 10 april 2020. De bouwkundige oplevering van Mimik is conform huidige planning voorzien voor begin april 2020. Vervolgens worden de financiële consequenties verwerkt in de kwartaalrapportage volgend op de levering van Nieuwe Markt 1G.

Aanpak/uitvoering

Nadat uw besluit is genomen, zal de transactie verder worden uitgewerkt wat uiteindelijk moet resulteren in eigendomsoverdracht van Nieuwe Markt 1G. De bouwkundige oplevering van Theater Mimik staat gepland begin april 2020. Derhalve is overeengekomen dat de aktepassering plaatsvindt op 10 april 2020 of zoveel eerder of later als partijen samen nader overeengekomen.

Besluit nr. : 2019-001508 Deventer, 3 september 2019

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gelet op artikel 160, lid 1, sub e van de Gemeentewet,

BESLUITEN

1. Te verkopen aan de heer J. Struis het pand met onder- en bijgelegen grond, gelegen aan de Nieuwe Markt 1G te Deventer, ter grootte van circa 136 m², kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, nummers 11861 en 13144, zoals op de bij de koopovereenkomst behorende situatietekening met een groene kleur is aangegeven en voorts onder de voorwaarden zoals opgenomen in de koopovereenkomst;
2. het verkoopbesluit vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van 3 september 2019

Burgemeester en wethouders van Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König



Koopovereenkomst

KOOPOVEREENKOMST

Ondergetekenden:

1. De gemeente Deventer,
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling ingevolge het besluit van burgemeester en wethouders van 8 mei 2012, het besluit van de burgemeester van 11 mei 2012, het besluit van de Algemeen directeur van 19 september 2017, het besluit van de directeuren van 19 september 2017, tot ondermandatering van de ondertekeningsbevoegdheid, hierna te noemen de gemeente,

en
2. De heer J. Struis
Nieuwe Markt 7
7411 PA Deventer
hierna te noemen de koper,

in overweging nemende dat:

- A Filmhuis en theater Mimik thans in aanbouw is;
- B Koper ten behoeve van deze ontwikkeling op 12 augustus 2014, heeft verkocht en in eigendom heeft geleverd aan de gemeente, die heeft gekocht en in eigendom heeft aangenomen: de halfvrijstaande woning, tuin, onder- en bijgelegen grond en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend Nieuwe Markt 1G te Deventer, destijds kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummers 11861 geheel en 9762 (ged.), ter grootte van resp. 90 m² en circa 46 m², totaal circa 136 m²
- C Inmiddels is gebleken dat desbetreffende onroerende zaak niet benodigd is voor de ontwikkeling van filmhuis en theater Mimik;
- D Partijen, op verzoek van de koper, overeenstemming hebben bereikt over de verkoop van deze onroerende zaak, thans kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummers 13144 en 11861, plaatselijk bekend Nieuwe Markt 1G, 7411 PA te Deventer, door de gemeente aan de koper;

zijn overeengekomen als volgt:

- I. De gemeente verkoopt en zal in eigendom leveren aan de koper, die koopt en in eigendom zal aannemen van de gemeente:
Een klein tweelaags woonhuis, tuin, onder- en bijgelegen grond en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend Nieuwe Markt 1G, 7411 PA te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummers 11861 (geheel) en 13144 (geheel), ter grootte van resp. 90 m² en circa 46 m², totaal circa 136 m², zoals op de bij deze koopovereenkomst behorende tekening met een groene kleur is aangegeven (bijlage 1), welke tekening overigens niet is bestemd voor de inschrijving in de openbare registers,
hierna te noemen het verkochte;
- II Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

Paraaf koper:



Paraaf gemeente:



Artikel 1 Koopsom

- 1.1. De koopsom bedraagt € 90.000,-- (zegge: negentigduizend euro) kosten koper. De koopsom dient uiterlijk bij het passeren van de leveringsakte te zijn betaald.
- 1.2. Indien de betaling van de koopsom niet binnen de in artikel 2 lid 1 gestelde termijn plaatsvindt, is vanaf de afloop van deze periode een rentevergoeding, berekend op jaarbasis, over de koopsom verschuldigd tot aan de datum van betaling. Als rentepercentage wordt de wettelijke rente gehanteerd, zoals deze geldt gedurende de periode dat de koopsom nog niet is betaald.

Artikel 2 Eigendomsoverdracht en aflevering

- 2.1a. De eigendomsoverdracht van het verkochte zal geschieden uiterlijk 10 april 2020, of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen. De akte van levering van het verkochte wordt gepasseerd ten overstaan van notaris Smalbraak Notarissen te Deventer of zijn/haar waarnemer.
- 2.1b. De koper kan het verkochte, met uitzondering van het bepaalde in artikel 13, in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden.
- 2.2. De aflevering van het verkochte wordt geacht te hebben plaatsgevonden op de dag van het passeren van de notariële akte van levering.
- 2.3. Vanaf de aflevering is het verkochte voor risico van de koper.
- 2.4a. De koper kan het verkochte alleen met schriftelijke toestemming van de gemeente vervroegd in gebruik nemen; de gemeente kan daarbij voorwaarden stellen. Ingeval de koper het verkochte vervroegd in gebruik neemt is vanaf dat moment de koopsom verschuldigd; de koper kan uitstel van betaling krijgen tegen betaling van rente zoals bedoeld in artikel 1 lid 2. De aflevering wordt in ieder geval geacht te hebben plaatsgevonden op de dag der vervroegde ingebruikneming.
- 2.4b. Bij overtreding door koper van het bepaalde in sub a van dit artikellid is koper verplicht tot vergoeding van de hierdoor door de gemeente te lijden schade, naast de verplichting tot het betalen van de in artikel 14 van deze overeenkomst bepaalde boete.

Artikel 3 Omschrijving leveringsverplichting

- 3.1a. Het verkochte zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich op het moment van de koop bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen, vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan voor zover in deze overeenkomst niet anders is bepaald.
- 3.1b. Koper verklaart te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijvend en/ of voortvloeiend uit de aankomstitel. De koper aanvaardt voor het overige uitdrukkelijk de niet hiervoor vermelde -hem onbekende- lasten en beperkingen betreffende het verkochte. Een kopie van de eigendomsakte is aan deze overeenkomst gehecht.

Paraaf koper:



Paraaf gemeente:



- 3.1c. Het verkochte zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De gemeente staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn op het moment van tekenen van deze koopovereenkomst, zie artikel 3.6.
- 3.2a. Het is de gemeente niet bekend dat de bodem van het verkochte verontreinigd is. Elke garantie voor de afwezigheid van of vrijwaring voor verborgen gebreken, ook voor eventueel andere dan de thans bekende aanwezige voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt uitgesloten.
- 3.2b. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken.
- 3.2c. Aan de gemeente is niet bekend dat in het verkochte asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. De gemeente verklaart sinds de datum van eigendomsoverdracht d.d. 12-08-2014 geen asbesthoudende materialen te hebben aangebracht noch verwijderd. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de gemeente voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.
- 3.2d. Voorzover aan de gemeente bekend is in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig.
- 3.2e. Het is koper bekend dat ten tijde van de (ver)bouw van het verkochte het normale praktijk was dat materialen werden gebruikt welke thans uit het oogpunt van milieu aspecten niet meer mogen worden toegepast, waaronder asbesthoudende materialen, loden leidingen en dergelijke. De gemeente sluit iedere aansprakelijkheid ten gevolge van schade als gevolg van de aanwezigheid van deze materialen uit.
- 3.3a. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor onder I opgegeven maat of grootte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.
- 3.3b. Ditzelfde geldt indien de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig mocht blijken.
- 3.4. Koper verklaart er mee bekend te zijn dat het verkochte meer dan 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de gemeente de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat de gemeente niet in voor een goede kwaliteit van de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5 omschreven gebruik.


Parafat koper:

Parafat gemeente: 

- 3.5. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de gemeente het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij de onroerende zaak zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.
- 3.6. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het verkochte niet is aangesloten op de riolering en aanvaard dit uitdrukkelijk. In verband hiermee zijn partijen overeengekomen dat aansluiting voor rekening en risico van koper komt en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Artikel 4 Kosten van overdracht

- 4.1. Alle kosten, overdrachtsbelasting en andere rechten verbonden aan de koop en (af)levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de omzetbelasting daarover, de kadastrale kosten van inschrijving, de omzetbelasting daarover en de kosten aan kadastrale opmeting verbonden, zijn voor rekening van de koper.
- 4.2. Alle lasten en belastingen, welke van het verkochte worden geheven, komen vanaf de datum van eigendomsoverdracht voor rekening van de koper.

Artikel 5 Bebouwing/ inrichting/ gebruik

Het verkochte moet conform de vigerende bestemming gebruikt worden.

Artikel 5 A Energielabel

Aan deze koopovereenkomst is geen kopie van een energielabel gehecht. De aanvraag van het energielabel ten behoeve van het verkochte is door de gemeente in werking gesteld. De gemeente draagt er zorg voor dat het energielabel bij juridische levering van het verkochte aan koper wordt verstrekt.

Artikel 6 Erfdienstbaarheden/ opstalrecht

In de akte van levering zullen, voorzover daaromtrent in deze overeenkomst niet anders is bepaald, partijen laten opnemen:

- a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van overdracht;
- b. alle mandeligheden, erfdienstbaarheden en opstalrechten ten behoeve en ten laste van het verkochte.

Artikel 7 Te vestigen Erfdienstbaarheden

- 7.1. Partijen zijn overeengekomen een erfdienstbaarheid van overpad te vestigen ten behoeve van het verkochte perceel (heersend erf), kadastraal bekend, gemeente Deventer, sectie E, nummer(s) 11861 geheel en 13144 geheel, en ten laste van het perceel van de gemeente (dienend erf), kadastraal bekend; gemeente Deventer, sectie E, nummer 12196.

De erfdienstbaarheid zal inhouden het recht van eigenaar en bezoekers van het heersend erf, om als doorgang voor langzaam verkeer (voetpad en fiets) te gebruiken om te komen van en te gaan naar de openbare weg Nieuwe Markt.

Paraaf koper:

Paraaf gemeente:

4

- 7.2. Voorts zijn partijen overeengekomen dat de nodige erfdienstbaarheden en / of rechten zullen worden gevestigd ter bestendiging van de bestaande situatie, met betrekking tot het verkochte perceel (dienend erf) en ten gunste van het daar aan grenzende perceel gemeente Deventer, sectie E, nummer 12316 (heersend erf) zijnde het theater Mimik. Dit omvat in ieder geval de vestiging van een erfdienstbaarheid van licht en zicht, minimaal inhoudende het recht tot het hebben van ramen voor toetreding van licht in de gevel van theater Mimik zodat, in de aan het perceel kadastraal bekend gemeente Deventer sectie E nummer 11861 grenzende ruimte, in voldoende mate daglicht kan toetreden om deze ruimte de eigenschappen te geven, die nodig zijn -conform de vigerende wet- en regelgeving- voor het beoogde gebruik.
- 7.3. In aanvulling op het bepaalde in artikel 7.2 verplichten koper en diens rechtsopvolgers zich binnen 2 meter, vanuit de perceelsgrens van perceel kadastraal bekend gemeente Deventer sectie E nummer 12316, geen schutting of andere bebouwing / bouwwerken aan te brengen op straffe van een boete van € 500 per dag gedurende de periode dat de koper of diens rechtsopvolgers in overtreding is. De koper of diens rechtsopvolger(s) zal bij overtreding of niet-nakoming van het bepaalde in artikel 7.3 in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding van de eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd door de eigenaar van perceel kadastraal bekend gemeente Deventer sectie E nummer 12316.

Artikel 8 Kettingbeding

- 8.1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de eigenaar van perceel kadastraal bekend gemeente Deventer sectie E nummer 12316 het bepaalde in artikel 7 (te vestigenerfdienstbaarheden) bij (gehele of gedeeltelijke) doorverkoop dan wel vervreemding van het verkochte aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde ten behoeve van de eigenaar van perceel kadastraal bekend gemeente Deventer sectie E nummer 12316 of diens rechtsopvolger(s) op te leggen in de vorm van een kettingbeding, en in verband daarmee, om het bepaalde in het onderhavige artikel en het bepaalde in artikel 7 in de notariële akte van levering of akte van vestiging van een beperkt recht op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete te betalen door koper of diens rechtsverkrijgers van dertigduizend euro (€ 30.000,00) ten behoeve van de eigenaar van perceel gemeente Deventer sectie E nummer 12316, onverminderde bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 8.2. Koper of diens rechtsopvolger zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meerdere bepalingen van het onderhavige artikel in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding van de eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd.

Artikel 9 Kwalitatieve verplichtingen

- 9.1a. Partijen komen overeen dat de hierna onder lid 2 genoemde verplichtingen als kwalitatieve verplichting rusten op het verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het verkochte in eigendom zal/ zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

Paraaf koper:

Paraaf gemeente:

5

- 9.1b. Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting in de notariële akte worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
- 9.2. Koper dient te dulden dat ten laste van het verkochte en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van openbare nutsdiensten door de gemeente en openbare nutsbedrijven belast met de elektrische- en gasvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het verkochte.

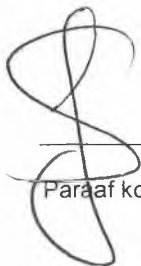
Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmee belaste personen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten.

Artikel 10 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

- 10.1. Het verkochte is met ingang van het moment van het tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de koper het verkochte eventueel op een eerder gelegen tijdstip feitelijk geleverd krijgt.
- 10.2a. Indien het verkochte voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de gemeente verplicht binnen 48 uur nadat het onheil haar bekend is geworden, de koper hiervan in kennis te stellen.
- 10.2b. Vanaf het moment dat het verkochte, vóór het in deze overeenkomst bepaalde tijdstip van eigendomsoverdracht, door de gemeente aan de koper feitelijk ter beschikking is gesteld, is koper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, de gemeente hiervan in kennis te stellen.

Artikel 11 Verbod doorverkoop

- 11.1. Koper verplicht zich het verkochte niet aan derden te zullen doorverkopen dan wel te vervreemden, een en ander behoudens het hierna vermelde.
- 11.2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
- Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW);
 - Schriftelijke ontheffing door Burgemeester en Wethouders als bedoeld in lid 4 van dit artikel.
- 11.3. Het bepaalde in lid 1 vervalt nadat de koper het verkochte gedurende vijf jaar in eigendom heeft gehad.
- 11.4a Burgemeester en Wethouders kunnen op grond van zwaarwegende omstandigheden schriftelijke ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. De gemeente heeft het recht hiertoe de benodigde bewijsstukken te verlangen.


Paraaf koper:

Paraaf gemeente:



- 11.4b. Ontheffing wordt echter steeds verleend als het verkochte gezamenlijk met het hoofdverblijf Nieuwe Markt 7/7a te Deventer wordt verkocht dan wel vervreemd (met gezamenlijk wordt bedoeld gelijktijdige verkoop aan 1 koper voor beide objecten) én uitsluitend in geval van:
- Verandering van werkring van koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - Overlijden van koper of een van zijn gezinsleden;
 - Ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding, beëindiging van het geregistreerde partnerschap of ontbinding van het samenlevingscontract.
 - Verhuizing welke noodzakelijk is als gevolg van de gezondheid van de koper en/of zijn broer de heer G. Struis geboren op 29-11-1949, thans wonende aan de Graaf van Burenstraat 27 te 7411 RT Deventer.

Artikel 12 Kettingbeding verbod doorverkoop

- 12.1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Deventer om gedurende vijf (5) jaar na de dag van de notariële levering het in artikel 11 (verbod doorverkoop) bij (gehele of gedeeltelijke) doorverkoop en vervreemding aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde ten behoeve van de gemeente Deventer of diens rechtsopvolger op te leggen in de vorm van een kettingbeding, en in verband daarmee, om het bepaalde in het onderhavige artikel en het bepaalde in artikel 11 in de notariële akte van levering of akte van vestiging van een beperkt recht op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete door koper of dienst rechtsverkrijgers van dertigduizend euro (€ 30.000,00) ten behoeve van de gemeente Deventer of diens rechtsopvolgers, onverminderd de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 12.2. Koper of diens verkrijger zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer der bepalingen van het onderhavige artikel in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding van de eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd.
- 12.3. De verplichtingen uit dit artikel eindigen vijf (5) jaren na de dag van de notariële levering.

Artikel 13 Binnenplaats

Koper en verkoper zijn overeengekomen dat ten behoeve van de realisatie van Theater Mimik de gemaakte afspraken met betrekking tot het gebruik van de binnenplaats c.q. tuin, onderdeel uitmakende van het verkochte, door koper zullen worden gerespecteerd en onverminderd worden voortgezet tot het moment dat Theater Mimik én de binnenplaats worden opgeleverd door de aannemer en ter beschikking worden gesteld aan de desbetreffende eigena(a)r(en).

Artikel 14 Niet nakoming, boetebedingen

- 14.1. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst kan de gemeente besluiten de koper een boete op te leggen van maximaal 50% van de koopsom, met de bevoegdheid van de gemeente om eventueel meer geleden schade te vorderen, tenzij anders is bepaald.
- 14.2. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.

Paraaf koper:



Paraaf gemeente:



14.3. Naast de bedoelde boete kan de gemeente een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze dagboete zal € 500,- per dag bedragen.

14.4. Onverminderd het hiervoor gestelde behoudt de gemeente het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.

Artikel 15 Ontbindende voorwaarde

Deze koopovereenkomst wordt zijdens de gemeente aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer niet tot verkoop besluit.

Artikel 16 Ondeelbare verbintenissen


16.1. De uit deze overeenkomst voor beide partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

16.2. Alle partijen zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van deze overeenkomst.

Artikel 17 Domicilie keuze

Deze overeenkomst zal berusten en partijen kiezen terzake van deze overeenkomst domicilie ten kantore van vornoemde notaris.

Paraaf koper:




Paraaf gemeente:

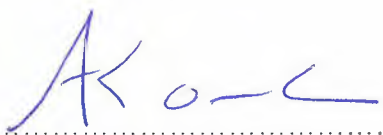


Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en getekend door

De koper:
De heer J. Struis

 08.08.2019
.....
(handtekening en datum)

De gemeente,
de burgemeester,
namens hem,
teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling
mevrouw A. Hamaker

 08.08.2019
.....
(handtekening en datum)

Bijlagen:

1. Tekening verkochte percelen groen gearceerd
2. Kadastraal uittreksel perceel gemeente Deventer E 11861
3. Kadastraal uittreksel perceel gemeente Deventer E 13144
4. Uittreksel kadastrale kaart
5. Afschrift akte van levering d.d. 12-08-2014



Paraaf koper:

Paraaf gemeente:



Bijlage 1 Tekening verkochte percelen





BETREFT
Deventer E 11861

UW REFERENTIE
Nieuwe markt 1G

GELEVERD OP
12-07-2019 - 12:07

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11036303249

VOLLEDIG GESIGNALEERD T.M
11-07-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T.M
11-07-2019 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Deventer E 11861](#)

Kadastrale objectidentificatie : 064161186170000

Kadastrale grootte 90 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 207304 - 474059

Omschrijving Wonen

Koopsom € 160.000

Koopjaar 2014

Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit [Deventer E 11496](#)

[Deventer E 11717](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 64745/70](#)

Ingeschreven op 12-08-2014 om 14:00

Naam gerechtigde [Gemeente Deventer](#)

Adres Grote Kerkhof 4
7411 KT DEVENTER

Postadres Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

Statutaire zetel DEVENTER

KvK-nummer [08214418](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT

Deventer E 13144

UW PREFERENTIE

Nieuwe markt 1G

GELEVERD OP

12-07-2019 - 12:21

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11036304802

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

11-07-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

11-07-2019 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Deventer E 13144](#)

Kadastrale objectidentificatie : 064161314470000

Locatie Nieuwe Markt 1 G

7411 PA Deventer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 46 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 207312 - 474063

Omschrijving Wonen

Ontstaan uit [Deventer E 9762](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 64745/70](#)

Ingeschreven op 12-08-2014 om 14:00

Naam gerechtigde [Gemeente Deventer](#)

Adres Grote Kerkhof 4

7411 KT DEVENTER

Postadres Postbus 5000

7400 GC DEVENTER

Statutaire zetel DEVENTER

KvK-nummer [08214418](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 juli 2019 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Deventer</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 13144</p>	
--	--	--

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



LEVERING NIEUWE MARKT

Levering van: de halfvrijstaande woning Nieuwe Markt 1G te Deventer

door: de heer J. Struis

aan: de gemeente Deventer

Kenmerk: 2014E26882.eo

Vandaag, twaalf augustus tweeduizend veertien, zijn voor mij, _____

mr. Eelco Simon Jan Opbroek, notaris te Deventer, verschenen: _____

1. de heer **Jacobus Struis**, geboren te Wierden op negen en twintig november negentienhonderd negen en veertig (die zich legitimeerde met zijn geldig rijbewijs, nummer 4079919508), thans ongehuwd, wonende te Deventer (postcode 7411 PA), Nieuwe Markt 7; _____

hierna ook te noemen: '**verkoper**'; _____

2. mevrouw **Johanna Wilhelmina Blous-Woertman**, geboren te Deventer op acht maart negentienhonderd vijf en vijftig, die voor deze akte woonplaats kiest aan de T.G. Gibsonstraat 35 te Deventer (postcode 7411 RP), _____

die in deze akte handelt in haar hoedanigheid van schriftelijk gevolmachtigde van de heer ir. **Andries Pieter Heidema**, geboren te Groningen op twee maart negentienhonderd twee en zestig, gehuwd, wonende te Diepenveen (postcode 7431 PP), Boxbergerweg 48, _____

die deze volmacht heeft verstrekt in zijn hoedanigheid van burgemeester van de publiekrechtelijke rechtspersoon: _____

Gemeente Deventer, kantoorhoudende aan het Grote Kerkhof 4 te Deventer, correspondentieadres: Postbus 5000 te Deventer (postcode 7400 GC) en als zodanig de Gemeente Deventer rechtsgeldig vertegenwoordigende, handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer, genomen op zes en twintig mei tweeduizend veertien, kenmerk: AB/2014-000546, mede gelet op het besluit van elf mei tweeduizend twaalf tot verlening van bevoegdheden krachtens mandaat, _____

de Gemeente Deventer, hierna ook te noemen: '**koper**'. _____

VOLMACHT _____

Van gemelde volmacht door koper blijkt voldoende uit een onderhandse akte die is gehecht aan een akte op vijf april tweeduizend dertien verleden voor de waarnemer van mr. S. Kleefman, destijds notaris te Deventer. _____

De verschenen personen verklaren als volgt. _____

INLEIDING/OVERWEGING VOORAF _____

1. De koper heeft het voornemen aan de Noordenbergstraat 1 en Nieuwe Markt 8, te realiseren: '**Filmhuis- en Theater De Viking**'. _____



2. In het kader van gemelde realisatie zijn verkoper en koper overeengekomen dat verkoper zich onthoudt van rechtsmiddelen in relatie tot gemeld project en koper na te melden registergoederen aanvaardt van verkoper. _____
3. De verkoop en koop van na te melden registergoederen is vastgelegd in een schriftelijke koopovereenkomst ondertekend door verkoper en koper. Deze koopovereenkomst, hierna ook te noemen: 'de koopovereenkomst'. Een kopie van de koopovereenkomst wordt aan deze akte gehecht. _____

A. DOEL VAN DEZE AKTE _____

Het doel van deze akte is de hierna omschreven registergoederen aan koper te leveren en daarmee de koopovereenkomst uit te voeren. _____

B. KOOPOVEREENKOMST _____

1. Bij de koopovereenkomst heeft verkoper de hierna omschreven registergoederen verkocht aan koper die deze registergoederen daarbij heeft gekocht van verkoper. _____
Er zijn geen roerende zaken meegekocht. _____
2. De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken. _____

C. LEVERING EN AANVAARDING _____

Voor de voldoening aan de hiervoor vermelde verplichting tot levering levert de verkoper hierbij aan koper, voor wie de verschenen persoon sub 2., handelend als gemeld, aanvaardt de navolgende registergoederen: _____

- a. de halfvrijstaande woning met tuin onder- en bijgelegen grond en verder aanbehoren, plaatselijk bekend, Nieuwe Markt 1 G te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummer 11861, groot negentig centiaren, en _____
- b. een perceel grond, uitmakende een ter plaatse afgebakend aaneengesloten gedeelte ter grootte van ongeveer zes en veertig centiaren van het perceel kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummer 9762, _____

hierna verder samen ook te noemen: 'het gekochte'. _____

Het gekochte onder b. gemeld is schetsmatig met streeparcering aangegeven op de aan deze akte vastgemaakte door partijen ondertekende tekening. _____

Deze tekening is alleen bedoeld om een globale situering aan te geven. Eventuele afwijkingen in de loop van de geschetste grenzen, in vergelijking met de op het terrein aangegeven grenzen, geven geen aanleiding tot wijziging van deze akte en/of wijziging van bedoelde situatietekening. Bij afwijking zal de door partijen gedane aanwijzing van de grenzen tussen hen bindend zijn. _____

Deze tekening is niet bestemd om in de openbare registers te worden ingeschreven. _____

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER _____

Het gekochte is door verkoper in eigendom verkregen: _____

- voor wat betreft het perceel 11861 (ontstaan uit de vervallen percelen kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummers 11496 en 11717 gedeeltelijk), door de overschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zwolle, op twee juni negentienhonderd acht en tachtig, in het register Hypotheken 4, deel 5931, nummer 11 van het afschrift van een akte van levering; _____



die akte bevat kwijting voor de koopsom en afstand van de vordering tot ontbinding van die overeenkomst op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek van destijds, en is op één juni negentienhonderd acht en tachtig verleden voor mr. L. Kostering, destijds notaris te Deventer; _____

- voor wat betreft het perceel 9762, door de overschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zwolle, op negentien december negentienhonderd drie en tachtig, in het register Hypotheken 4, deel 4593, nummer 65 van het afschrift van een akte van levering; _____

die akte bevat kwijting voor de koopsom en afstand van iedere vordering tot ontbinding van die overeenkomst, en is op zestien december negentienhonderd drie en tachtig verleden voor mr. J.B. Smalbraak, destijds notaris te Deventer. _____

E. KOOPPRIJS _____

1. De koopprijs bedraagt één honderd zestig duizend euro (€ 160.000,00) kosten koper. —
2. De koopprijs is door koper betaald op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.
3. Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is. _____
4. De koopsom omvat alle met de koop samenhangende schadeloosstellingen en kosten, inclusief deskundigenkosten en een vergoeding voor planschade. _____

Omzetbelasting _____

Verkoper staat er tegenover koper voor in dat met betrekking tot deze overdracht geen omzetbelasting is verschuldigd. _____

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN _____

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen: _____

1. Feitelijke staat van het gekochte _____

Koper heeft het gekochte vóór de levering mogen bezichtigen. Koper aanvaardt het gekochte in de huidige staat. Deze komt overeen met de staat van het gekochte zoals overeengekomen in de koopovereenkomst. Het gekochte is door verkoper gebruikt als woonruimte. _____

Dit beschouwen partijen als normaal gebruik. _____

Koper is voornemens het gekochte te gebruiken voor (tijdelijke) bewoning. _____

2. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen _____

Verkoper levert het gekochte vrij van hypotheek, beslagen of inschrijvingen daarvan, maar met alle erfdiensbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het gekochte, alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. _____

3. Directe aanvaarding in eigen gebruik _____

Het gekochte wordt vandaag geleverd en aanvaard vrij van huur of andere gebruiksrechten, vrij van aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd. _____

Koper is voldoende bekend met de aard, de ligging -ook ten opzichte van aangrenzende en naburige percelen-, de staat (van onderhoud) en de bestemming van het gekochte. _____

4. Aflevering en overgang van het risico _____



De aflevering van het gekochte aan koper vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het gekochte voor rekening en risico van koper. _____

5. Verrekening van vaste lasten _____

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het gekochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van koper. _____

De verkoper is verplicht genoemde belastingen over het lopende jaar te voldoen. _____

6. Overdracht van rechten _____

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het gekochte of de privé-ruimte(n) op het uitsluitend gebruik waarvan het gekochte recht kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake aan het gekochte toegebrachte schade, gaan hierbij voor zover mogelijk over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper staat niet in voor de goedgeheid van de hiervoor bedoelde derden. Verkoper is verplicht de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en geeft bij deze aan de koper volmacht om, voor zover nodig, de overdracht van bedoelde aanspraken voor rekening van de koper tot stand te brengen door mededeling daarvan aan de desbetreffende derden. _____

Verkoper is verplicht de garantiebewijzen en bescheiden die er met betrekking tot het gekochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om die op naam van koper te laten stellen. _____

7. Kadastraal tarief en kosten _____

Het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten zijn voor rekening van koper. _____

8. Ontbindende voorwaarden _____

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen. _____

9. Energieprestatiecertificaat _____

Verkoper en koper zijn over een energieprestatiecertificaat niets met elkaar overeengekomen. _____

10. Afwijkende oppervlakte _____

Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van de oppervlakte die uit de omschrijving in deze akte blijkt, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering. _____

11. Milieu _____

Verkoper verklaart: _____

A. Bodem/grondwater. _____

Verkoper verklaart dat voor zover hem bekend is of zou moeten zijn, de ondergrond van het gekochte niet is verontreinigd, noch dat zich hierin afval of obstakels bevinden. _____

B. Ondergrondse tanks. _____

Voor zover aan verkoper bekend is in het gekochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig. _____

**C. Asbest.**

In het gekochte zijn, voor zover aan verkoper bekend, geen asbest houdende stoffen verwerkt.

In het gekochte kunnen asbest houdende stoffen aanwezig zijn.

Bij verwijdering van asbest houdende materialen dienen echter op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

Koper verklaart hiermee bekend te zijn en verkoper te vrijwaren voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig in het gekochte verwerkt asbest kan voortvloeien.

G. ERFDIENSTBAARHEDEN

Ten aanzien van erfdienstbaarheden met betrekking tot het gekochte perceel 11861 wordt verwezen naar een akte van transport op een en dertig oktober negentienhonderd vier en tachtig verleden voor mr. E.W.H. Nijhuis, destijds notaris te Deventer, overgeschreven op het kantoor voor de dienst van het kadaster en de openbare register te Zwolle, op één november daarna, in het register Hypotheken 4, deel 4811 nummer 77, bij welke akte door de verkoper het perceel plaatselijk bekend Nieuwe Markt 6 te Deventer, destijds uitmakende een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummer 10650, werd overgedragen aan de koper en waarin onder het volgende woordelijk staat vermeld:

"5. De koper verbindt zich jegens de verkoper mede te werken aan de vestiging van een erfdienstbaarheid van weg of (voet) pad (onder meer) ten behoeve van het aan de verkoper in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, nummer 9762 en ten laste van het aan de koper in eigendom toebehorende perceel, kadastraal bekend alsvoor, sectie E, nummer 11496, om te komen van- en te gaan naar de openbare straatweg, genaamd Nieuwe Markt te Deventer.

De situering, aard en omvang van het laatstgemeld perceel te realiseren bouwplan bepalen of gevestigd wordt een erfdienstbaarheid van weg of (voet) pad.

De vestiging van bedoelde erfdienstbaarheid dient te geschieden binnen zes maande na het gereedkomen van vorenbedoeld bouwplan."

Verder wordt ten aanzien van erfdienstbaarheden verwezen naar gemelde akte van één juni negentienhonderd acht en tachtig, in welke akte woordelijk staat vermeld:

"Vervolgens verklaarden de comparanten ten behoeve van het resterend aan de comparant sub 2 in eigendom toebehorend perceel, kadastraal bekend gemeente Deventer sectie E nummer 11717 en ten laste van het aan de Gemeente Deventer in eigendom verblijvend resterend gedeelte van voormeld perceel, kadastraal bekend gemeente Deventer sectie E nummer 11496, te vestigen het recht van weg om te komen van- en te gaan naar de Vispoort."

Koper verklaart met de aangehaalde erfdienstbaarheden bekend te zijn, deze te aanvaarden en deze te zullen naleven.

H. VERPLICHTINGEN UIT DE KOOPOVEREENKOMST

In de koopovereenkomst zijn onder meer de volgende bepalingen opgenomen:

Artikel 7a Riolering



"De riolering van het verkochte is gekoppeld aan de riolering van het pand Nieuwe Markt 7. Gedurende een periode van maximaal drie jaar - vanaf datum aktepassering - zal koper ervoor zorgdragen dat het verkochte een zelfstandige rioolaansluiting krijgt en alsdan wordt losgekoppeld van de riolering van het pand Nieuwe Markt 7. De verkoper zal tot die tijd geen handelingen verrichten die de riolering van het verkochte kunnen schaden. Dit zal als zodanig in de akte van levering worden opgenomen.

Artikel 8 Niet nakoming, boetebedingen

8.1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst kan de gemeente besluiten de verkoper een boete op te leggen van maximaal vijftig procent (50%) van de koopsom, met de bevoegdheid van de gemeente om eventueel meer geleden schade te vorderen.

8.2 De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.

8.3 Naast de bedoelde boete kan de gemeente een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze dagboete zal vijf honderd euro (€ 500,00) per dag bedragen.

8.4 Onverminderd het hiervoor gestelde behoudt de gemeente het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen."

Verkoper en koper verklaren hierbij - voor zover nodig - bovengemelde rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst over en weer te aanvaarden en te bekrachtigen.

I. KWIJTING

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de hiervoor vermelde koopprijs. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige bedragen die als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigd zijn.

J. FISCALE VERKLARING

De verschenen persoon onder 2, handelend als gemeld, verklaart ingevolge het bepaalde in artikel 15 lid 1, letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, een beroep te doen op vrijstelling van overdrachtsbelasting, aangezien het gekochte wordt verkregen door een gemeente.

K. DOORHALING

Partijen verlenen hierbij onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het gekochte ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht aan te bieden ter inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

In verband met verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheeken aanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheeken.

L. KADAstrALE OPMETING

Vóór de kadastrale opmeting is uitsluitend de plaatselijke aanduiding beslissend. Na de kadastrale opmeting zijn de kadastrale grenzen de eigendomsgrenzen, behoudens tegenbewijs.

**AAN DEZE AKTE BEVESTIGDE STUKKEN** _____

Aan deze akte zijn de volgende stukken bevestigd: _____

- een kopie van de koopovereenkomst, en _____
- een tekening. _____

GEREGISTREERD PARTNERSCHAP _____

Waar in deze akte is vermeld dat iemand niet gehuwd is (geweest) is daaronder ook begrepen dat die persoon niet is geregistreerd (geweest) als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, tenzij in deze akte anders is vermeld. _____

WOONPLAATSKEUZE _____

Voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte. _____

WAARVAN AKTE, is verleden te Deventer, op de datum die aan het begin van deze akte is vermeld. _____

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. _____

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 en daarmee in te stemmen. _____

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

om *dertien uur vijfen veertig minuten* _____

(Volgt ondertekening)

Uitgegeven voor afschrift:





De ondergetekende, mr. Eelco Simon Jan Opbroek, notaris te Deventer, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

A handwritten signature in black ink, consisting of several large, overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom, characteristic of the signature of Eelco Simon Jan Opbroek.