

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-FC

**Onderwerp**

Akte van levering vastgoed NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-000122	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	26-01-2021
Datum	20-01-2021	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
Portefeuillehouder	Weth. Grijsen	<b>College van B &amp; W</b>	
		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- 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	26-01-2021
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
gemeentescretaris/algemeen directeur	21-01-2021	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	21-01-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	21-01-2021
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2021-01-27

Bijlagen

Akte van levering registergoederen NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer  
 Aankoopvolmacht registergoederen NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer  
 Verkoopvolmacht registergoederen NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer  
 Goedkeuringsbesluit overdracht registergoederen NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer  
 Overeenkomst van rekening-courant NV Maatschappelijk Vastgoed Deveter - gemeente Deventer

B & W d.d.: 26-01-2021

Besloten wordt:

- In te stemmen met de akte van levering van registergoederen van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer;
- In te stemmen met de aankoopvolmacht van registergoederen van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer;
- In te stemmen met de verkoopvolmacht van registergoederen van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer;
- In te stemmen met het goedkeuringsbesluit overdracht registergoederen NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer;
- in te stemmen met het voldoen van de koopprijs tegen verrekening van uitstaande leningen, aandelenkapitaal en reserves van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer volgens bijgevoegde bijlage en daartoe een overeenkomst rekening-courant tussen de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer en de gemeente af te sluiten
- In te stemmen met de overeenkomst tot rekening-courant van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer met de gemeente Deventer:
- De Burgemeester te verzoeken de volgende documenten te ondertekenen: de akte van levering van registergoederen, de aankoopvolmacht van registergoederen, het goedkeuringsbesluit overdracht registergoederen en de overeenkomst tot rekening-courant;
- Notariskantoor Smalbraak te Deventer te verzoeken de handtekeningen van de Burgemeester op de in besluitvormingspunt 6 genoemde documenten te legaliseren en de legalisatie van de documenten te verstrekken aan notariskantoor Dentons te Amsterdam;
- De portefeuillemanager Vastgoed te machtigen de gemeente te vertegenwoordigen in de Vereniging

van Eigenaars Cultureel Centrum Deventer;

- 10 Kennis te nemen van de Uitspraak van de Belastingdienst van 18-1-2021 over de fiscale gevolgen van de overdracht van de registergoederen van de NV Maatschappelijk Vastgoed naar de gemeente Deventer;
- 11 Dit besluit, de nota en de bijlagen openbaar te maken.

#### Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

#### 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
- 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

Op 17-11-2020 heeft het college besloten tot overdracht van de panden van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer ( NV MVD) naar de gemeente en tot liquidatie van de NV MVD in 2021. Met een notariële akte wordt de overdracht van de panden door notariskantoor Dentons geformaliseerd. Expliciete besluitvorming van het college is nodig over de akte van levering van registergoederen en enkele andere documenten. Het college wordt voorgesteld met deze documenten in te stemmen en de Burgemeester te verzoeken deze te ondertekenen.

Daarnaast is voorstel een machtiging te verstrekken aan de ambtelijk portefeuillemanager vastgoed om de gemeente te vertegenwoordigen in de Vereniging van Eigenaren Cultureel Centrum Deventer.

### Beoogd resultaat

Beoogd resultaat is de formele overdracht van het vastgoed van de NV MVD aan de gemeente middels notariële akte. Ander beoogd resultaat is dat de gemeente een gemeentelijk vertegenwoordiger heeft gemachtigd in de Vereniging van Eigenaren Cultureel Centrum Deventer.

### Kader

Collegebesluit 17-11-2020 overdracht panden en liquidatie NV MVD

Collegebesluit 15-12-2020 eigendomsoverdracht van NV MVD aan gemeente Deventer

## Argumenten voor en tegen

-

### Akte van levering en overeenkomst rekening-courant.

In het collegevoorstel waarover op 15 december 2020 is besloten staat dat de overdrachtswaarde plaatsvindt tegen € 43.448.854 tegen gelijktijdig verrekening van de boekwaarden van uitstaande leningen, het aandelenkapitaal (en reserves van de NV). In de akte van levering van de registergoederen (bijgevoegd) is hierover een artikel 5 opgenomen. In artikel 5 staat dat tegenover de koopprijs van € 43.448.854:

- een vordering van de gemeente op de NV staat van € 19.669.702 wegens uitstaande leningen inclusief de bijgeschreven rente over 2020 welke wordt meegenomen wordt in de verrekening van de overdracht bij liquidatie van de NV. De rente 2020 wordt bijgeschreven omdat aanvankelijk de overdrachtsdatum 4-1-2021 zou zijn en daarmee over en weer betaling van bedragen tussen gemeente en NV niet erg efficiënt zou zijn. Nu de overdrachtsdatum wat later in de maand januari gebeurt, is de aanvankelijk bedachte bijschrijving van de rente 2020 gehandhaafd in de stukken;
- een schulderkenning van de gemeente aan de NV MVD van € 23.779.152 middels vastlegging daarvan in een overeenkomst rekening-courant, zodat t.z.t. verrekend kan worden met:
  - € 22.936.024 aandelenkapitaal 31-12-2020 onder (voorlopige) aftrek van een vereist wettelijk minimum van € 45.000 aandelenkapitaal omdat de NV ook in 2021 nog tijdelijk voort bestaat en in de loop van 2021 wordt geliquideerd. De € 45.000 wordt dan t.z.t. in de liquidatie meegenomen.
  - een bedrag van € 888.128 (vordering van de NV MVD op de gemeente) welke in de liquidatie verrekend wordt met de reserves van de NV

### Uitspraak Belastingdienst over fiscale gevolgen overdracht panden.

Bij brief van 18-1-2021 heeft de Belastingdienst, conform eerder advies van Deloitte aan de gemeente, uitgesproken dat er geen vennootschapsbelasting verschuldigd is ten aanzien van de overdracht van de registergoederen van de NV naar de gemeente. Tevens spreekt de Belastingdienst uit dat geen dividendbelasting is verschuldigd, sprake is van vrijstelling van overdrachtsbelasting en geen Btw verschuldigd is en de gemeente inzaake lopende herzieningstermijnen Btw in de plaats treedt van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer. Met andere woorden, de uitspraken van de Belastingdienst zijn conform eerder afgegeven advies van Deloitte.

### VVE Cultureel Centrum

Onderdeel van de overdracht betreft het Complex Cultureel Centrum. Het Cultureel Centrum Deventer bestaat uit het zogenoemde Irispand (Keizerstraat 68 t/m 78) en de Schouwburg (Leeuwenbrug 2). Het Irispand is al direct eigendom van de gemeente. De Schouwburg na overdracht ook. De ondergrond van de Schouwburg is in eigendom van de gemeente en wordt in erfpacht uitgegeven. Voor (groot) onderhoud van de gezamenlijke delen van het Cultureel Centrum Deventer is een Vereniging van Eigenaars opgericht, die deze verantwoordelijkheid draagt. Omdat na overdracht de grond en opstallen in direct eigendom komen bij de gemeente, wordt de mogelijkheid onderzocht om de constructie te vereenvoudigen en de erfpacht en VVE Cultureel Centrum Deventer op te heffen. Vooralsnog wordt vastgehouden aan deze constructie en wordt voorgesteld de ambtelijk portefeuillemanager Vastgoed, de heer J. Daneel, te machtigen de gemeente te vertegenwoordigen in de Vereniging van Eigenaren Cultureel Centrum Deventer.

## Extern draagvlak (partners)

N.v.t.

## Financiële consequenties

### **Aanpak/uitvoering**

Voor de overdracht van de registergoederen van de NV MVD aan de gemeente moeten een aantal documenten met een zogenaamde natte handtekening worden ondertekend door de Burgemeester:

- de akte van levering van registergoederen van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer;
- de aankoopvolmacht van registergoederen van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer;
- het goedkeuringsbesluit overdracht registergoederen NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer;
- overeenkomst rekening-courant tussen de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer en de gemeente;

De handtekeningen van de Burgemeester moeten worden gelegaliseerd. Omdat de Burgemeester "niet bekend is" bij notariskantoor Dentons is afgesproken dat notariskantoor Smalbraak de handtekeningen op de documenten legaliseert en deze vervolgens beschikbaar stelt aan notariskantoor Dentons.

**AKTE VAN KOOP, LEVERING EN CONSTATERING VERMENGING**

*(Diverse registergoederen van N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer)*

*Concept (2) de dato 14 januari 2021*

Heden, [\*\*], verscheen voor mij, mr. Niesje van Dijk, notaris gevestigd te Amsterdam:

[\*\*], die handelt als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de statutair te Deventer (feitelijk adres: 7411 ME Deventer, Havenplein 20) gevestigde naamloze vennootschap **N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 38021942, hierna te noemen: '**Verkoper**';
2. de te 7411 KT Deventer, Grote Kerkhof 1 (postadres: 7400 GC Deventer, Postbus 5000) gevestigde publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Deventer**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08214418, hierna te noemen: '**Koper**'.

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde:

**1 DEFINITIES.**

Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

- (a) '**Akte**': de onderhavige akte;
- (b) '**Dentons**': Dentons Europe LLP, te dezen kantoorhoudende te 1082 MA Amsterdam, Gustav Mahlerplein 2 (Postbus 75510, 1070 AM Amsterdam);
- (c) '**Koopovereenkomst**': de koopovereenkomst zoals vervat in deze Akte;
- (d) '**Koper**': Gemeente Deventer, voornoemd;
- (e) '**Openbare Registers**': de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet;
- (f) '**Partijen**': Verkoper en Koper tezamen;
- (g) '**Vereniging Verkochte 9 en 10**': de statutair te Deventer (feitelijk adres: 7411 MB Deventer, Scheepvaartstraat 7 A, postadres: 7400 AM Deventer, Postbus 508) gevestigde vereniging Vereniging van Eigenaars Cultureel Centrum Deventer Keizerstraat 68 t/m 78 (even) en Leeuwenbrug 2 te Deventer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08214747;
- (h) '**Verkochte**': het Verkochte 1, het Verkochte 2, het Verkochte 3, het Verkochte 4, het Verkochte 5, het Verkochte 6, het Verkochte 7, het

- Verkochte 8, het Verkochte 9, het Verkochte 10, het Verkochte 11, het Verkochte 12, het Verkochte 13 en het Verkochte 14 tezamen;
- (i) **'Verkochte 1'**: een perceel grond met bedrijfspand, ook bekend als Davogebouw, ondergrond en erf, plaatselijk bekend mr. H.F. Boerlaan 151, 7411 AH Deventer, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **C**, nummer **2890**, groot eenduizend tweehonderdvijftig vierkante meter (1.250 m<sup>2</sup>), welk perceel blijktens het Kadaster is belast met de volgende publiekrechtelijke beperkingen:
- (i) *"melding, bevel, beschikking of vordering krachtens de Wet bodembescherming"* met betrokken bestuursorgaan gemeente Deventer en afkomstig uit stuk Hyp4 80000/115;
- (ii) *"besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder"* afkomstig uit stuk Hyp4 69695/136;
- (j) **'Verkochte 2'**: een perceel grond met bodenloods, ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Scheepvaartstraat 7, 7 B, 9 en 13, 7411 MB Deventer, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **C**, nummer **2892**, groot eenduizend tweehonderd zeven vierkante meter (1.207 m<sup>2</sup>), welk perceel blijktens het Kadaster is belast met de volgende publiekrechtelijke beperking:
- "melding, bevel, beschikking of vordering krachtens de Wet bodembescherming"* met betrokken bestuursorgaan gemeente Deventer en afkomstig uit stuk Hyp4 80000/115;
- (k) **'Verkochte 3'**: een perceel grond met magazijn, kantoor, garage, ondergrond en erf, plaatselijk bekend Havenplein 20, 7411 ME Deventer, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **C**, nummer **2893**, groot zeshonderd vijf vierkante meter (605 m<sup>2</sup>), welk perceel blijktens het Kadaster is belast met de volgende publiekrechtelijke beperkingen:
- (i) *"melding, bevel, beschikking of vordering krachtens de Wet bodembescherming"* met betrokken bestuursorgaan gemeente Deventer en afkomstig uit stuk Hyp4 80000/115;
- (ii) *"besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder"* afkomstig uit stuk Hyp4 69695/136;
- (l) **'Verkochte 4'**: een perceel grond gelegen naast het Verkochte 1, plaatselijk niet nader bekend, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **C**, nummer **2925**, groot zeven vierkante meter (7 m<sup>2</sup>);

- (m) **'Verkochte 5'**: een perceel grond gelegen naast het Verkochte 3, plaatselijk niet nader bekend, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **C**, nummer **2926**, groot een vierkante meter (1 m<sup>2</sup>);  
welk perceel blijktens het Kadaster is belast met de volgende publiekrechtelijke beperking:  
*"melding, bevel, beschikking of vordering krachtens de Wet bodembescherming"* met betrokken bestuursorgaan gemeente Deventer en afkomstig uit stuk Hyp4 80000/115;
- (n) **'Verkochte 6'**: een perceel grond gelegen naast het Verkochte 1, plaatselijk niet nader bekend, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **C**, nummer **2928**, groot drie vierkante meter (3 m<sup>2</sup>),  
welk perceel blijktens het Kadaster is belast met de volgende publiekrechtelijke beperking:  
*"melding, bevel, beschikking of vordering krachtens de Wet bodembescherming"* met betrokken bestuursorgaan gemeente Deventer en afkomstig uit stuk Hyp4 80000/115;
- (o) **'Verkochte 7'**: een perceel grond met bibliotheek met ondergrond, bijbehorende grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Stromarkt 17, 18 en 18 A, 7411 PK Deventer, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **E**, nummers:
- (i) **11101**, groot eenduizend vijfhonderd zesenvieftig vierkante meter (1.546 m<sup>2</sup>), welk perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b van de (toenmalige) Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Koper (welk zakelijk recht door vermenging zoals nader omschreven onder 12 teniet gaat);
  - (ii) **13213**, groot tweeëntwintig vierkante meter (22 m<sup>2</sup>);
  - (iii) **13295**, groot tweehonderd zeven vierkante meter (207 m<sup>2</sup>);
- (p) **'Verkochte 8'**: een perceel grond met bibliotheek met ondergrond en bijbehorende grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Stromarkt 19, 7411 PK Deventer, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **E**, nummer **11436**, groot driehonderd vijf vierkante meter (305 m<sup>2</sup>),  
welk perceel blijktens het Kadaster is belast met de volgende publiekrechtelijke beperking:

“Besluit op basis van Monumentenwet 1988” met betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), afkomstig uit stuk Hyp4 1799/39 Zwolle;

- (q) ‘**Verkochte 9**’: het met een erfpachtrecht (ten behoeve van N.V. Deventer Schouwburg) bezwaarde onder-appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het Cultureel Centrum, gelegen in het souterrain en op de begane grond, de eerste, tweede en derde verdieping, omvattende een toneelzaal, muziekcentrum, foyer, horecavoorziening(en), kantoorruimten en verder toebehoren, plaatselijk bekend Keizerstraat 72, 7411 HH Deventer, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **E**, complexaanduiding **12214-A**, appartementsindex **3**, uitmakende het éénhonderd negennegentig / tweehonderd twaalfde (199/212<sup>e</sup>) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Cultureel Centrum, gelegen in het souterrain en op de begane grond, de eerste, tweede en derde verdieping, omvattende een toneelzaal, muziekcentrum, foyer, horecavoorziening(en), kantoorruimten en verder toebehoren, ten tijde van de splitsing plaatselijk bekend Keizerstraat 68-78 (even nummers) en Leeuwenbrug 2 te Deventer en kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12214-A, appartementsindex 1 (hierna te noemen: de ‘**Ondergemeenschap Verkochte 9 en 10**’), uitmakende het negenenvijftigduizend zeshonderddertigste (59.750/69.630<sup>e</sup>) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw omvattende:
- (i) het Cultureel Centrum, gelegen in het souterrain en op de begane grond, de eerste, tweede en derde verdieping, omvattende een toneelzaal, muziekcentrum, foyer, horecavoorziening(en), kantoorruimten en verder toebehoren, ten tijde van de splitsing plaatselijk bekend Keizerstraat 68-78 (even nummers) en Leeuwenbrug 2 te Deventer;
  - (ii) de winkelruimte op de begane grond en twintig woningen op de eerste tot en met de zevende verdieping met bergingen en parkeerplaatsen in het souterrain, ten tijde van de splitsing plaatselijk bekend Keizerstraat 22-66 (even nummers) te Deventer, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummers:



- (i) 9379, groot éénhonderd negenentwintig vierkante meter (129 m<sup>2</sup>);
  - (ii) 9380, groot éénhonderd een vierkante meter (101 m<sup>2</sup>);
  - (iii) 9381, groot éénhonderdveertig vierkante meter (140 m<sup>2</sup>);
  - (iv) 9975, groot tweehonderd zestien vierkante meter (216 m<sup>2</sup>);
  - (v) 12208, groot tweeduizend vijfhonderd achtenzestig vierkante meter (2.568 m<sup>2</sup>);
  - (vi) 12209, groot tweehonderd zesenvijftig vierkante meter (256 m<sup>2</sup>),  
(hierna te noemen: de '**Hoofdgemeenschap Verkochte 9 en 10**').
- (r) '**Verkochte 10**': het met een erfpachtrecht (ten behoeve van N.V. Deventer Schouwburg) bezwaarde onder-appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de tussengang op het souterrain en deels op de begane grond, plaatselijk bekend Keizerstraat 72, 7411 HH Deventer, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **E**, complexaanduiding **12214-A**, appartementsindex **4**, uitmakende het één tweehonderd twaalfde (1/212) aandeel in de Ondergemeenschap Verkochte 9 en 10.
- (s) '**Verkochte 11**': een perceel grond met filmtheater 'Mimik' en overige opstallen, ondergrond en erf, plaatselijk bekend Achter de Muren Vispoort 10 en Noordenbergstraat 1, 7411 SL en NJ Deventer, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **E**, nummers:
- (i) **12316**, groot eenduizend tweehonderd zesentachtig vierkante meter (1.286 m<sup>2</sup>), welk perceel blijkens het Kadaster is belast met de volgende publiekrechtelijke beperking:  
"Besluit op basis van Monumentenwet 1988" met betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), afkomstig uit stuk Hyp4 50252/5 met aanvullend stuk 76174/142;
  - (ii) **13089** (afkomstig uit het reeds vervallen perceel van diezelfde kadastrale gemeente en sectie 11071), groot éénhonderd negenenzestig vierkante meter (169 m<sup>2</sup>), welk perceel blijkens het Kadaster is belast met de volgende publiekrechtelijke beperkingen:
    - "Besluit op basis van Monumentenwet 1988" met betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), afkomstig uit stuk Hyp4 50252/5 met aanvullend stuk 76174/142;
    - "Besluit op basis van Monumentenwet 1988" met betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur

en Wetenschap), afkomstig uit stuk Hyp4 1799/39 Zwolle;

- (t) **'Verkochte 12'**: een perceel grond, gelegen nabij Leeuwenbrug 2 te Deventer, plaatselijk niet nader bekend, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **E**, nummer **12906** (afkomstig uit het reeds vervallen perceel van diezelfde kadastrale gemeente en sectie 12095), groot twintig vierkante meter (20 m<sup>2</sup>);
  - (u) **'Verkochte 13'**: de rijksmonumentale vestingtoren met toebehoren, plaatselijk bekend Achter de Muren Vispoort 8, 7411 SL Deventer, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **E**, nummer **13090**, groot eenenveertig vierkante meter (41 m<sup>2</sup>),  
welk perceel blijkens het Kadaster is belast met de volgende publiekrechtelijke beperkingen:
    - (i) *"Besluit op basis van Monumentenwet 1988"* met betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), afkomstig uit stuk Hyp4 50252/5 met aanvullend stuk 76174/142;
    - (ii) *"Besluit op basis van Monumentenwet 1988"* met betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), afkomstig uit stuk Hyp4 1799/39 Zwolle;
  - (v) **'Verkochte 14'**: een perceel grond met het wijkcentrum 'De Polakkers' met ondergrond, erf en verder toebehoren, plaatselijk bekend Zwaluwenburg 2 en 4, 7423 DS Deventer, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **L**, nummers **3588** en **3589**, groot respectievelijk eenduizend tweehonderd drieënnegentig vierkante meter (1.293 m<sup>2</sup>) en dertien vierkante meter (13 m<sup>2</sup>);
  - (w) **'Verkoper'**: N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer, voornoemd.
- 1.2 Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.
- 1.3 De titels en kopjes van de artikelen van deze Akte dienen slechts voor het leesgemak en hebben geen invloed op de uitleg van deze Akte.
- 2 OVEREENKOMST VAN KOOP**
- 2.1 Verkoper is een naamloze vennootschap met (onder meer) als doel het exploiteren van sociaal-cultureel maatschappelijke centra. Koper is enig aandeelhouder van Verkoper.

- 2.2 Op zeventien november tweeduizend twintig heeft (het college van Burgemeester en Wethouders van) Koper besloten de registergoederen van Verkoper aan haar over te dragen en deze registergoederen zelf en niet langer via Verkoper te exploiteren.
- 2.3 Ter uitvoering van het in artikel 2.2 bepaalde komen Verkoper en Koper hierbij overeen dat Verkoper het Verkochte (zoals hierna gedefinieerd) verkoopt aan Koper, die het Verkochte van Verkoper koopt onder de bepalingen als vermeld in de onderhavige Akte (hierna te noemen: de '**Koopovereenkomst**').
- 3 ROERENDE ZAKEN.**
- 3.1 In het kader van de gesloten Koopovereenkomst zijn mede begrepen roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het Verkochte duurzaam te dienen in de zin van artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek, voor zover deze roerende zaken niet toebehoren aan (een) huurder(s) van het Verkochte of aan (een) derde(n).
- 4 LEVERING.**
- 4.1 Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper bij dezen het Verkochte aan Koper, die bij dezen het Verkochte van Verkoper aanvaardt.
- 4.2 Onder- of overmaat van het Verkochte verleent aan geen van Partijen enig recht.
- 5 KOOPPRIJS.**
- 5.1 De koopprijs van het Verkochte bedraagt veertig miljoen zeshonderd vijfduizend zeshonderd zesennegentig euro (€ 40.605.696,00), terwijl de koopprijs van de in artikel 3.1 bedoelde roerende zaken twee miljoen achthonderd drieënveertigduizend éénhonderd achtenvijftig euro (€ 2.843.158,00) bedraagt. In totaal bedraagt de koopprijs derhalve drieënveertig miljoen vierhonderd achtenveertigduizend achthonderd vierenvijftig euro (€ 43.448.854,00), hierna te noemen: de '**Koopprijs**'.
- 5.2 In de Koopprijs is begrepen het aandeel met betrekking tot het Verkochte 9 en het Verkochte 10 in het ten name van de Vereniging Verkochte 9 en 10 staande reservefonds groot achtduizend achthonderd vijfenvijftig euro (€ 8.855,00), waarvan blijkt uit een aan deze akte gehechte verklaring namens het bestuur van de Vereniging. Uit de opgave blijkt tevens dat de Vereniging ter zake het Verkochte niets meer van Verkoper te vorderen heeft en dat de Vereniging geen lening is aangegaan waarvoor de Koper mede aansprakelijk is.
- 5.3 Verkoper en Koper verklaarden dat Koper wegens verstrekte lening per één januari tweeduizend eenentwintig een vordering (inclusief bijgeschreven rente) op Verkoper heeft voor een bedrag groot negentien miljoen zeshonderd negenenzestigduizend zevenhonderd twee euro (€ 19.669.702,00). Verkoper en Koper komen overeen de vordering van Verkoper op Koper tot betaling van de Koopprijs te verrekenen met vorenbedoelde vordering van Koper op Verkoper waarmee beide voormelde

verbintenissen tot hun voormeld gemeenschappelijk beloop zijn teniet gegaan.

Verkoper en Koper verklaarden tot deze verrekening bevoegd te zijn.

- 5.4 Ter zake de betaling van het resterende gedeelte van de Koopprijs groot drieëntwintig miljoen zevenhonderd negenenzeventigduizend éénhonderd tweeënvijftig euro (€ 23.779.152,00) geldt, deels in afwijking van het bepaalde in artikel 7:26 lid 3 Burgerlijk Wetboek, het volgende. Verkoper en Koper sluiten hierbij een overeenkomst van schuldvernieuwing met de volgende inhoud. Verkoper doet hierbij afstand van zijn vordering op Koper tot betaling van het genoemde gedeelte van de Koopprijs, zulks tegen schuldigerkenning door Koper aan Verkoper van hetzelfde bedrag uit hoofde van een rekening-courantverhouding tussen Verkoper en Koper. Koper aanvaardt de afstand door Verkoper van diens vordering tot betaling van de Koopprijs en verklaart hierbij een bedrag groot drieëntwintig miljoen zevenhonderd negenenzeventigduizend éénhonderd tweeënvijftig euro (€ 23.779.152,00) uit hoofde van een rekening-courantverhouding aan Verkoper schuldig te zijn. De bepalingen van de rekening-courant worden vastgelegd in een aparte, onderhandse akte.
- 5.5 Gezien het vorenstaande wordt Verkoper gekwiteerd voor de betaling van de Koopprijs en wordt Verkoper door Koper gekwiteerd voor de betaling van haar voormelde schuld, deze laatste tot het bedrag gelijk aan de Koopprijs.
- 5.6 Alle kosten en belastingen waaronder de notariële kosten, de daarover (eventueel) verschuldigde omzetbelasting, kadastrale verschotten alsmede de overdrachtsbelasting verband houdende met de koop en de levering aan Koper, zijn voor rekening van Koper.
- 6 POSITIEVE/NEGATIEVE PAND- EN HYPOTHEEKVERKLARING.**
- 6.1 Koper mag, indien en zolang Verkoper uit hoofde van de onder 5.4 genoemde rekening-courantverhouding een vordering heeft op Koper:
- (a) het Verkochte niet geheel of gedeeltelijk verkopen, in huurkoop geven, leveren, ruilen, schenken, inbrengen in een vennootschap of op andere wijze geheel of gedeeltelijk vervreemden, ongeacht of dat gebeurt in juridische en/of economische zin, of met hypotheek of enig ander beperkt recht te bezwaren, noch verbintenissen aan te gaan waaruit verplichtingen tot het voorgaande, hetzij geheel hetzij gedeeltelijk, kunnen voortvloeien;
  - (b) geen pandrecht vestigen op de huurinkomsten uit het Verkochte of andere inkomsten ten aanzien van het Verkochte,
- behoudens met voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper.
- 6.2 Koper is verplicht, indien Verkoper uit hoofde van de 5.4 genoemde rekening-courantverhouding een vordering heeft op Koper, tot zekerheid van al hetgeen

Verkoper uit hoofde van die overeenkomst heeft te vorderen, op eerste verzoek en ten gunste van Verkoper:

- (a) een recht van hypotheek te vestigen op het Verkochte (geheel of gedeeltelijk) met een pandrecht op de roerende zaken in de zin van artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek, beiden van zo hoog mogelijke rang; en
- (b) een pandrecht te vestigen op de huurinkomsten van het Verkochte of andere inkomsten ten aanzien van het Verkochte,

6.3 De kosten van zekerheidstelling komen voor rekening van Koper.

6.4 Het in artikel 6.1(a) bedoelde recht van hypotheek zal worden gevestigd voor het maximale bedrag dat in rekening-courant geboekt kan worden, vermeerderd met een opslag voor rentes, boeten en kosten van dertig procent (30%).

6.5 Partijen kiezen er uitdrukkelijk voor om overigens thans geen zekerheid te vestigen voor terugbetaling van de rekening-courant inclusief rente en kosten.

## **7 VERREKENING ZAKELIJKE LASTEN/HUREN.**

7.1 De onroerende zaakbelasting, voor zover geheven wegens het genot van een zakelijk recht (het "eigenaarsgedeelte") en de waterschapslasten en de rioolrechten – mits een eigenaarslast – over het thans lopende jaar zullen geheel door Koper worden voldaan. Deze lasten over het thans lopende jaar zullen per één januari tweeduizend eenentwintig tussen Verkoper en Koper onderling en zonder tussenkomst van de Notaris worden verrekend.

7.2 Indien nog geen aanslag is opgelegd, zal de hoogte van de betreffende last tussen Verkoper en Koper worden begroot, ter zake van welke begroting later geen verrekening zal plaatsvinden.

7.3 Met betrekking tot andere dan in dit lid bedoelde lasten zal geen verrekening plaatsvinden.

7.4 De huren ten aanzien van het Verkochte komen per **één januari tweeduizend eenentwintig** voor rekening en risico van Koper.

7.5 Hetzelfde geldt voor door de huurder(s) verschuldigde lopende voorschotbijdrage(n) ter zake van de servicekosten.

## **8 VOORGAANDE VERKRIJGING.**

8.1 Verkochte 1, 2 en 3

### Verkrijging

Het Verkochte 1, het Verkochte 2 en het Verkochte 3 is door Verkoper verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op éénendertig januari tweeduizend veertien in register Hypotheken 4 deel 63913, nummer 27 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op diezelfde dag voor

mr. E.S.J. Opbroek, destijds notaris te Deventer verleden, hierna te noemen: de **'Verkrijgingstitel Verkochte 1, 2 en 3'**.

Rectificatie

Deze akte is gerectificeerd door de inschrijving in de Openbare Registers op zes februari tweeduizend veertien in register Hypotheken 4 deel 63929, nummer 174 van een afschrift van een proces-verbaal van verbetering, op diezelfde dag opgemaakt door voornoemde notaris mr. E.S.J. Opbroek.

8.2 Verkochte 4, 5 en 6

Het Verkochte 4, het Verkochte 5 en het Verkochte 6 is door Verkoper verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op één juni tweeduizend vijftien in register Hypotheken 4, deel 66240, nummer 36, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op negenentwintig mei tweeduizend vijftien voor mr. S. Kuipers, notaris te Deventer verleden, hierna te noemen: de **'Verkrijgingstitel Verkochte 4, 5 en 6'**.

8.3 Verkochte 7

Het Verkochte 7 is door Verkoper verkregen:

- (a) voor wat betreft het perceel 11101: door de inschrijving in de Openbare Registers op drie november tweeduizend veertien in register Hypotheken 4, deel 65118, nummer 150, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op éénendertig oktober tweeduizend veertien voor voornoemde notaris mr. S. Kuipers verleden, hierna te noemen: de **'Verkrijgingstitel Verkochte 7 (11101)'**;
- (b) voor wat betreft het perceel 13213: door de inschrijving in de Openbare Registers op vierentwintig maart tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4, deel 70322, nummer 166, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op drieëntwintig maart tweeduizend zeventien voor mr. J.G.R.C. Prinsen, notaris te Deventer verleden, hierna te noemen: de **'Verkrijgingstitel Verkochte 7 (13213)'**;
- (c) voor wat betreft het perceel 13295: door de inschrijving in de Openbare Registers op vijf juni tweeduizend negentien in register Hypotheken 4, deel 75733, nummer 60, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op vier juni tweeduizend negentiendrieëntwintig maart tweeduizend zeventien voor voornoemde notaris mr. J.G.R.C. Prinsen verleden, hierna te noemen: de **'Verkrijgingstitel Verkochte 7 (13295)'**.

#### 8.4 Verkochte 8

Het Verkochte 8 is door Verkoper verkregen bij de Verkrijgingstitel Verkochte 7 (11101).

#### 8.5 Verkochte 9 en 10

##### Verkrijging

Het Verkochte 9 en het Verkochte 10 is door Verkoper (destijds genaamd N.V. Vastgoed Maatschappij Cultureel Centrum Deventer De Leeuwenbrug) verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers (destijds te Zwolle) op twintig september negentienhonderd vijfnegentig in register Hypotheken 4, deel 8602, nummer 2, van een afschrift van een akte van levering op negentien september negentienhonderd vijfnegentig voor mr. A.J.A. van Orsouw, destijds notaris te Deventer verleden, hierna te noemen: de '**Verkrijgingstitel Verkochte 9 en 10**'.

##### Kwijting

Nadien werd kwijting verleend blijkens de inschrijving in de Openbare Registers (destijds te Zwolle) op negentien oktober negentienhonderd vijfnegentig in register Hypotheken 4, deel 8635, nummer 47, van een afschrift van een akte van kwijting op achttien oktober negentienhonderd vijfnegentig voor een waarnemer van mr. R.D. Bos, destijds notaris te Utrecht verleden.

##### Uitgifte in erfpacht

Het Verkochte 9 en het Verkochte 10 werd in erfpacht uitgegeven aan N.V. Deventer Schouwburg door de inschrijving in de Openbare Registers op éénentwintig september negentienhonderd vijfnegentig in register Hypotheken 4, deel 8603, nummer 18, van een afschrift van een akte van uitgifte in erfpacht, op negentien september negentienhonderd vijfnegentig voor mr. A.L.M. Schulte, destijds notaris te Amsterdam verleden, hierna te noemen: de '**Erfpachtakte Verkochte 9 en 10**'.

##### Hoofdsplitsing

De Hoofdgemeenschap Verkochte 9 en 10 werd gesplitst in appartementsrechten door de inschrijving in de Openbare Registers (destijds te Zwolle) op vierentwintig maart negentienhonderd vijfnegentig in register Hypotheken 4, deel 8381, nummer 49, van een afschrift van een akte van splitsing, op eenentwintig maart negentienhonderd vijfnegentig voor voornoemde notaris mr. A.J.A. van Orsouw verleden.

##### Ondersplitsing

De Ondergemeenschap Verkochte 9 en 10 werd gesplitst in appartementsrechten (waaronder het Verkochte 9 en het Verkochte 10) door de inschrijving in de Openbare Registers (destijds te Zwolle) op twintig september negentienhonderd vijfnegentig in

register Hypotheken 4, deel 8601, nummer 47, van een afschrift van een akte van ondersplitsing, op negentien september negentienhonderd vijftien voor voornoemde notaris mr. A.J.A. van Orsouw verleden.

8.6 Verkochte 11

Het Verkochte 11 is door Verkoper verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op twintig februari tweeduizend dertien in register Hypotheken 4, deel 62595, nummer 6, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op negentien februari tweeduizend dertien voor mr. S. Kleefsman, notaris te Deventer verleden, hierna te noemen: de '**Verkrijgingstitel Verkochte 11**'.

8.7 Verkochte 12

Het Verkochte 12 is door Verkoper (destijds genaamd N.V. Vastgoed Maatschappij Cultureel Centrum Deventer De Leeuwenbrug) verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op dertien november tweeduizend negen in register Hypotheken 4, deel 57452, nummer 187, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op diezelfde dag voor voornoemde notaris mr. A.L.M. Schulte verleden, hierna te noemen: de '**Verkrijgingstitel Verkochte 12**'.

8.8 Verkochte 13

Het Verkochte 13 is door Verkoper verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op één december tweeduizend veertien in register Hypotheken 4, deel, 65263, nummer 126, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op diezelfde dag voor voornoemde notaris mr. E.S.J. Opbroek verleden, hierna te noemen: de '**Verkrijgingstitel Verkochte 13**'.

8.9 Verkochte 14

Het Verkochte 14 is door Verkoper verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op acht november tweeduizend twaalf in register Hypotheken 4, deel, 62155, nummer 36, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op diezelfde dag voor voornoemde notaris mr. E. Kleefsman verleden, hierna te noemen: de '**Verkrijgingstitel Verkochte 14**'.

8.10 Naamswijziging

Bij akte van statutenwijziging op elf oktober tweeduizend elf verleden voor voornoemde notaris mr. A.L.M. Schulte verleden heeft N.V. Vastgoed Maatschappij Cultureel Centrum Deventer De Leeuwenbrug haar naam gewijzigd in N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer, zijnde Verkoper.

**9 VERKLARINGEN EN GARANTIES.**

9.1 Verkoper draagt het Verkochte over aan Koper, hetgeen hierbij door Koper wordt



aanvaard:

- (a) onvoorwaardelijk en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging, of welk ander gebrek ook onderhevig;
- (b) vrij van pandrechten, hypotheeken en beslagen, retentierechten, enig ander zakelijk zekerheidsrecht, de verplichting tot vestiging of inschrijvingen daarvan; en
- (c) met alle daaraan verbonden kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, beperkte rechten – met inbegrip van erfdiensbaarheden - , bijzondere lasten en kettingbedingen die blijken uit deze Akte of de Openbare Registers.

9.2 Verkoper garandeert ten aanzien van het Verkochte dat:

- (a) zij bevoegd is tot levering van het Verkochte; en
- (b) op heden geen verplichting bestaat het Verkochte aan de provincie, waarin het Verkochte is gelegen, of aan de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

9.3 Verkoper verklaart voorts dat op heden, voor zover Verkoper bekend:

- (a) tot op heden zijn ten aanzien van het Verkochte van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- (b) ten aanzien van het Verkochte zijn tot op heden van overheidswege geen handhavingsbesluiten aangekondigd of medegedeeld;
- (c) met betrekking tot het Verkochte door Verkoper geen subsidie van overheidswege is aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen;
- (d) de zich in het Verkochte bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen functioneren heden naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze beperkt;
- (e) met betrekking tot het Verkochte bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten behoudens die welke bedongen zijn door Koper zelf;
- (f) ten aanzien van het Verkochte geen retentierechten bestaan; en
- (g) met betrekking tot het Verkochte niet bekend te zijn met onzichtbare gebreken.

9.4 Verkoper staat er voor in, dat hij aan Koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van Koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen

over feiten die aan Koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden, door Verkoper niet behoeven te worden verstrekt.

- 9.5 Koper verklaart dat hij door Verkoper is geïnformeerd omtrent en derhalve bekend met de juridische, technische en milieukundige staat van het Verkochte, in de meest ruime zin. Koper verklaart omtrent vorenstaande aspecten in de onderhavige Akte geen nadere omschrijving te verlangen.

## 10 AFLEVERING. RISICO.

- 10.1 De levering van het Verkochte geschiedt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten. Het Verkochte zal terstond na het verlijden van deze Akte aan Koper in bezit worden gesteld in verhuurde staat. Koper is genoegzaam bekend met de verhuur van het Verkochte en heeft kopieën van de betreffende huurovereenkomsten ontvangen.

- 10.2 De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte vindt heden plaats, in de feitelijke staat waarin het zich heden bevindt op basis van het uitgangspunt "as is, where is", waarmee onder meer bedoeld de technische, juridische, feitelijke, bouwkundige en milieukundige toestand waarin het Verkochte zich op heden bevindt en welke staat Koper aanvaardt. Koper heeft ter zake van deze staat van het Verkochte – behoudens uit hoofde van de in deze akte opgenomen verklaringen van Verkoper – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoper.

- 10.3 Vanaf één januari tweeduizend eenentwintig is het Verkochte voor risico van Koper en vanaf die datum is het Verkochte voor rekening van Koper.

## 11 BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN.

### 11.1 Verkochte 1 en 3

Ten aanzien van bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het Verkochte 1 en het Verkochte 3 wordt verwezen naar de Verkrijgingstitel 1, 2 en 3, waarin onder meer letterlijk het volgende voorkomt en waarin met 'gekochte onder b. en c.' wordt bedoeld: het Verkochte 1 en het Verkochte 3:

*"1.c. Feitelijke levering van een in gebruik gegeven grondstrook (nood-  
)achteruitgang*

#### Davogebouw

*Een bij partijen bekend zijnd gedeelte van het kadastrale perceel nummer 2890, van welk gedeelte partijen geen nadere omschrijving verlangen, wordt vandaag feitelijk afgeleverd en aanvaard.*

*Dit gedeelte is voor onbepaalde tijd 'om niet' in gebruik gegeven aan de eigenares van de naastgelegen woning plaatselijk bekend als Mr. H.F. de*

*Boerlaan 149 te Deventer welk gebruik is vastgelegd in een schrijven van de gemeente Deventer van elf december tweeduizend dertien, kenmerk ORB/888668, onder de voorwaarde dat genoemde eigenares de vluchtroute van uit het Davogebouw richting Mr. H.F. de Boerlaan vrij houdt van obstakels en dat de deur/poort in de richting van de straat draait met een gemakkelijk te openen veiligheidsslot."*

Enzovoorts.

*"In een akte op drie en twintig november negentienhonderd vijf en vijftig verleden voor K.M.B. Batenburg, destijds notaris te Deventer, van welke akte een afschrift werd overgeschreven op het voormalig kantoor van gemelde Dienst te Deventer op diezelfde dag, in het register Hypotheken 4, deel 1017 nummer 114, staat ten aanzien van het gekochte onder b. en c. woordelijk vermeld:*

*"Ten nutte van het verkochte en ten laste van het aan verkoopster verblijvende gedeelte van gemeente Deventer, sectie C nummer 930, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van licht en uitzicht.*

*De verkoopster mag binnen twee meter van de nieuwe grens tussen het verkochte en het aan haar in eigendom verblijvende gedeelte van nummer 930 niet hoger dan twee meter bouwen."*

*In een akte op vijftien juli negentienhonderd vier en zeventig verleden voor de plaatsvervanger van R.J.F. Scholtens, destijds notaris te Deventer, van welke akte een afschrift werd overgeschreven op het kantoor van gemelde Dienst te Zwolle op zestien juli negentienhonderd vier en zeventig, in het register Hypotheken 4, deel 2267 nummer 83, staat ten aanzien van het gekochte onder b. en c. woordelijk vermeld:*

*"Ten nutte van het aan verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van het kadastrale perceel sectie C nummer 1199 (plaatselijk bekend Mr. H.F. de Boerlaan 21149) en ten laste van het bij deze akte verkochte, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van licht en uitzicht, inhoudende een verbod tot het hebben van enig uitzicht op het aan verkoper in eigendom verblijvend gedeelte vanuit de deuren en vensters aangebracht in de naastgelegen gevels van het verkochte, welke uitzien op voormeld aan verkoper in eigendom verblijvend gedeelte, anders dan door matglazen ruiten."*

#### 11.2 Verkochte 4, 5 en 6

Ten aanzien van bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het Verkochte 4, het Verkochte 5 en het Verkochte 6 wordt verwezen naar de Verkrijgingstitel Verkochte 4, 5 en 6, waarin onder meer letterlijk het volgende voorkomt:

*"Kwalitatieve verplichtingen*

#### Artikel 7

*Partijen zijn overeengekomen dat de hierna genoemde verplichtingen als kwalitatieve verplichting rusten op het perceel en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het perceel 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 goed zullen verkrijgen.*

*Koper dient te dulden dat ten laste van het perceel 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 perceel.*

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

Aangezien het Verkochte 4, 5, en 6 wordt geleverd aan de Koper, zijnde de Gemeente Deventer gaat de hiervoor omschreven kwalitatieve verplichting door vermenging teniet.

#### 11.3 Verkochte 7

Ten aanzien van bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het Verkochte 7 wordt:

- (a) voor wat betreft perceel 13213 verwezen naar de Verkrijgingstitel Verkochte 7 (12313), waarin onder meer letterlijk het volgende voorkomt:

##### *“VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN*

*Verkoper en koper zijn overeengekomen kwalitatieve verplichtingen te vestigen zoals hierna omschreven. Ter uitvoering van de overeenkomst worden hierbij gevestigd ten behoeve van verkoper en ten laste van het perceel, kadastraal bekend Deventer, sectie E, nummer 13213 de navolgende kwalitatieve verplichtingen:*

*Koper dient te dulden dat ten laste van het perceel 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 herstel is de eigenaar verplicht de daarmede belaste personen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten.”*

Voormelde kwalitatieve verplichting is destijds overeengekomen ten behoeve van de destijds verkoper, zijnde de Gemeente Deventer.

Aangezien perceel 3213 wordt geleverd aan de Koper, zijnde de Gemeente Deventer gaat de hiervoor omschreven kwalitatieve verplichting door vermenging teniet.

- (b) voor wat betreft perceel 13295 verwezen naar de Verkrijgingstitel Verkochte 7 (13295), waarin onder meer letterlijk het volgende voorkomt:

*“VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN*

*Verkoper en koper zijn overeengekomen kwalitatieve verplichtingen te vestigen zoals hierna omschreven. Ter uitvoering van de overeenkomst worden hierbij gevestigd ten behoeve van koper en ten laste van het perceel, kadastraal bekend Deventer, sectie E, nummer 13295 de navolgende kwalitatieve verplichtingen:*

*1.a. Het is niet toegestaan het verkochte te gebruiken voor en te bebouwen met vergunningsvrije bouwwerken welke kunnen worden gebruikt voor woon-, winkel-, opslag- en kantoordoeleinden.*

*1.b. Koper dient te duiden 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, (waterleidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het perceel.*

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

*2. Deze kwalitatieve verplichtingen zullen rusten op het verkochte en van rechtswege overgaan op degene(n), die het goed zal (zullen) verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n), die van de rechthebbende een recht tot gebruik op het gekochte zal (zullen) krijgen, mede gebonden zal (zullen) zijn.*

*3. Bij overtreding van de bepaling van lid 1.a. van dit artikel verbeurt de*

*koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, een boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00)."*

Voormelde kwalitatieve verplichting is destijds overeengekomen ten behoeve van de destijds verkoper, zijnde de Gemeente Deventer.

Aangezien perceel 13295 wordt geleverd aan de Koper, zijnde de Gemeente Deventer gaat de hiervoor omschreven kwalitatieve verplichting door vermenging teniet.

11.4 Verkochte 9 en 10

11.4.1 Ten aanzien van bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het Verkochte 9 en het Verkochte 10 wordt verwezen naar de Verkrijgingstitel Verkochte 9 en 10, waarin onder meer letterlijk het volgende voorkomt:

*"Terzake van erfdienstbaarheden met betrekking tot het verkochte wordt verwezen naar voormelde akte van levering, waarin ondermeer het volgende is vermeld, woordelijk luidende:*

*Ten laste van het verkochte werden bij eerdere akten gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden:*

- a het dulden dat leidingen voor de uitoefening van openbare nutsdiensten door de gemeente Deventer of de openbare nutsbedrijven belast met electriciteits-, water- en gasvoorziening, zoals kabels, leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, tekens en palen voor de verkeersregeling en verkeersgeleiding, één en ander met bijbehorende kasten en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderden en vervangen, zowel boven, op, als in de grond; alsmede*
- b. het houden, onderhouden, vervangen en eventueel vernieuwen van luifels, balcon en/of zonweringen en de erfdienstbaarheid om pal op de grens van het heersend erf deuren en ramen te hebben welk over het lijdend erf opendraaien."*

11.4.2 Ten aanzien van bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het Verkochte 9 en het Verkochte 10 wordt voorts verwezen naar de Erfpachtake Verkochte 9 en 10, waarin onder meer letterlijk het volgende voorkomt:

*"Ten aanzien van kwalitatieve verplichtingen wordt verwezen naar een akte op negentien september negentienhonderd vijf en negentig voor notaris m A.J.A Van Orsouw verleden, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Zwolle, in register 4, in welke akte met "VvE" wordt aangeduid. De Vereniging van Eigenaars Cultureel Centrum Deventer Keizerstraat 68 tot en met 78 (even) en Leeuwenbrug 2 te Deventer en met "DC": de rechtspersoon, van wie de eigenaar de eigendom van het*

registergoed geleverd kreeg bij voormelde akte van levering, en in welke akte ondermeer woordelijk voorkomt:

“De comparanten verklaarden:

1. Aan DC behoort toe:  
*HET APPARTEMENTSRECHT, kadastraal bekend gemeente Deventer, complexaanduiding 12214-A, appartementsindex 7, omvattende:*
  - a. Enzovoorts.
  - b. Enzovoorts.*hierna te noemen: “het appartementsrecht”.*
2. DC heeft bij de afbouw van het appartementencomplex, waarvan het appartementsrecht deel uitmaakt, op dat appartementsrecht een dakopbouw gerealiseerd, welke door middel van een vaste trap door het dak van het appartementsrecht is te bereiken. De dakopbouw is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening.
3. Gemelde dakopbouw is aangebracht op het dak, dat behoort tot de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementencomplex, waarvan voormeld appartementsrecht deel uitmaakt. De toegangstrap loopt door dat dak.
4. In juridische zin behoort gemelde dakopbouw derhalve niet tot het (privé-gedeelte van het) appartementsrecht en is de toegangstrap in strijd met de bepalingen van het splitsingsreglement aangebracht.
5. De VvE heeft in haar op heden gehouden vergadering rechtsgeldig besloten:
  - A. DC onherroepelijk toestemming te verlenen tot het hebben van bedoelde toegangstrap door het dak van het gebouw;
  - B. met DC een door VvE niet opzegbare overeenkomst te sluiten inzake de toestemming onder A. bedoeld en terzake het inclusieve altijddurend gebruik van gemelde dakopbouw;
  - C. de onder A. bedoelde toestemming en de onder B. bedoelde overeenkomst als kwalitatief recht vast te leggen in een notariële akte, in welke akte tevens zal worden vermeld dat terzake van de toestemming onder A. bedoeld en het altijddurend gebruik onder B. bedoeld de volgende bepalingen gelden:
    - a. gelet op de bekostiging van gemelde dakopbouw en de toegangstrap is voor het gebruik/het gebruiksrecht van de dakopbouw en het hebben en gebruiken van de trap

- aan de VvE geen vergoeding verschuldigd, nu niet en niet in de toekomst;
- b. *het gebruiksrecht terzake van de dakopbouw en het recht tot het hebben en gebruiken van de toegangstrap zijn een kwalitatief recht, zoals bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, verbonden aan de eigendom van het appartementsrecht;*
- c. *in aanvulling op danwel in afwijking van het bepaalde in de akte van (onder)splitsing in appartementsrechten, heden voor notaris mr A.J.A. van Orsouw te Utrecht verleden, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven in register Hypotheken 4 van de openbare registers voor registergoederen te Zwolle, komt het onderhoud van de dakopbouw en van het daaronder gelegen dak, alsmede van de toegangstrap geheel voor rekening van de appartementseigenaar van voormeld appartementsrecht, hierna ook genoemd: "de appartementseigenaar", die hierbij afstand doet van ieder recht jegens de VvE tot het verrichten van onderhouds- en/of reparatiewerkzaamheden aan de dakopbouw en het daaronder gelegen dak en van de toegangstrap;*
- d. *de appartementseigenaar verplicht zich tot het verrichten van onderhoud aan de dakopbouw en het hiervóór onder sub c, bedoelde dakgedeelte en aan de toegangstrap. Glasbreuk is via de verzekering van het appartementencomplex verzekerd;*
- e. *de appartementseigenaar is verplicht ervoor te zorgen dat de kwaliteit van de dakbedekking tenminste gelijkwaardig is aan de overige dakbedekking van het appartementencomplex.;*
- f. *de hiervóór onder sub c., d. en e. vermelde verplichtingen worden aangemerkt als tegenprestatie in de zin van artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, met dien verstande dat uitsluitend de (opvolgend) verkrijger jegens de VvE aansprakelijk is.*



*De comparanten verklaarden voorts dat VvE en DC aldus bij deze de vastlegging van de hiervóór onder A. en B. geformuleerde rechten zijn overeengekomen onder de sub C. vermelde bepalingen, ter uitvoering waarvan de VvE en DC die rechten hierbij vastleggen als kwalitatief recht in de zin van artikel 6:251 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek en de daartegenover staande verplichtingen zoals hiervoor omschreven, aanmerken als tegenprestatie als bedoeld in artikel 6:251 lid 2 eerste volzin van het Burgerlijk Wetboek.*

### **BEPALINGEN**

*Deze vestiging van het recht van erfpacht is geschied onder de navolgende bepalingen:*

#### *Duur*

*De erfpacht wordt voor onbepaalde tijd gevestigd*

#### *Opzegging of afstand door erfpachter*

*De erfpacht kan niet door de erfpachter worden opgezegd.*

*Van de erfpacht kan ook geen afstand worden gedaan.*

#### *Opzegging door eigenaar*

*De erfpacht kan alleen in de in artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek genoemde gevallen door de eigenaar worden opgezegd.*

#### *Canon en indexering*

- 1.a. *De erfpachter is met ingang van één november negentienhonderd vijftiennegentig jaarlijks een canon verschuldigd van éénmiljoen éénhonderdachtenveertigduizend achthonderdzeventig gulden (f 1.148.870,00), bedragende derhalve de canon vanaf één november negentienhonderd vijftiennegentig tot en met één en dertig december negentienhonderd vijftiennegentig éénhonderdeenennegentigduizend vierhonderdachtenzeventig gulden en drieëndertig cent (f 191.478,33). Laatstgemeld bedrag wordt eenmalig verhoogd met een bedrag van éénmiljoen zevenhonderdzevenentwintigduizend vijfhonderd gulden (f 1.727.500,00) te vermeerderen met zeventien vijf/tiende procent (17,5%) omzetbelasting, dat door de erfpachter ten laste wordt gebracht van haar vervangingsreserve en welk bedrag uiterlijk op éénennendertig december negentienhonderd vijftiennegentig door de erfpachter aan de eigenaar zal moeten worden voldaan.*
- b. *Vanaf één januari negentienhonderd zevenennegentig tot en met één en dertig december tweeduizend zal de canon jaarlijks met één procent (1%) worden verhoogd (indexering), zodat over de jaren negentienhonderd*

zesennegentig tot en met tweeduizend de navolgende canons verschuldigd zijn:

- negentienhonderd zesennegentig: éénmiljoen éénhonderdachtenveertigduizend achthonderdzeventig gulden (f 1.148.870,00);
- negentienhonderd zevenennegentig: éénmiljoen éénhonderdzestigduizend driehonderdachtenvijftig gulden en zeventig cent (f 1.160.358,70);
- negentienhonderd achtennegentig: éénmiljoen éénhonderdéénenzeventigduizendnegenhonderdtweeënzestig gulden en negenentwintig cent (f 1.171.962,29);
- negentienhonderdnegenennegentig: éénmiljoen éénhonderddrieëntachtigduizend zeshonderdéénentachtig gulden en éénennegentig cent (f. 1.183.681,91);
- tweeduizend: éénmiljoen éénhonderdvijfennegentigduizend vijfhonderdachtien gulden en drieënzeventig cent (f. 1.195.518,73);

- c . De canons worden verhoogd met de pacht van de besloten vennootschap Hanzestad Gastharen B.V. zijnde in;
- negentienhonderd vijfennegentig: zevenduizend gulden (f 7.000,00);
- negentienhonderd zesennegentig: zeventigduizend gulden (f 70.000,00);
- negentienhonderd zevenennegentig: vijftachtigduizend gulden (f 85.000,00); ..
- negentienhonderd achtennegentig, éénhonderdduizend gulden (f 100.000,00);
- Vanaf één januari negentienhonderd negenennegentig zal de vergoeding wegens pacht van negentienhonderd achtennegentig jaarlijks worden verhoogd met het CBS-prijnsindexcijfer voor de gezinsconsumptie.
- d. De indexering voor het jaar tweeduizend één en de navolgende jaren wordt door de eigenaar en erfpachter in onderling overleg bepaald. Het overleg zal plaatsvinden in het jaar tweeduizend. Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen zal de indexering worden vastgesteld bij arbitraal vonnis op de wijze, zoals hierna onder het hoofdstuk "Arbitrage" is geregeld.

Betaling van de canon

*De canon dient in gelijke maandelijkse betalingen bij vooruitbetaling te worden voldaan, voor het eerst uiterlijk op één november negentienhonderd vijftiennegentig.*

*Deze termijnen hebben ingebrekestellende kracht.*

*Alle betalingen vinden plaats door bijschrijving op een door de eigenaar daartoe schriftelijk aangewezen bank- of girorekening.*

#### Lasten en herstellingen

1. *Alle gewone lasten en herstellingen worden door de erfpachter gedragen en verricht.*

*Alle gewone en buitengewone lasten en herstellingen met betrekking tot de theatertechniek worden door de erfpachter gedragen en verricht.*

2. *Indien de erfpachter enige op hem rustende verplichting niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de eigenaar deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. De eigenaar is na kennisgeving en ingebrekestelling, almede na verloop van de in lid 3 genoemde termijn, tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk bevoegd. Tevens is de eigenaar onder dezelfde voorwaarden bevoegd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken, dat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.*

3. *De eigenaar geeft bij aangetekende brief kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder van zijn voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 2. Hij doet de kennisgeving vergezeld gaan van:*

- *een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn;*
- *een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting of de strijdige verrichtingen; en -een aanmaning om aan een en ander alsnog binnen een redelijke termijn te voldoen.*

4. *Onverminderd de verplichting tot vergoeding van andere door de eigenaar geleden schade als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste aanzegging de eigenaar de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen.*

5. *Alle buitengewone lasten en herstellingen worden door de eigenaar gedragen en verricht.*

#### Juridische en feitelijke staat

1. *De erfpacht is. onvoorwaardelijk gevestigd op het registergoed, dat:*

- a. *niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;*

- b. *niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hiervoor gemeld;*
  - c. *niet bezwaard is met beperkte rechten, anders dan de hiervoor gemelde erfdienstbaarheden;*
  - d. *niet belast is met lasten en beperkingen uit overeenkomst.*
2. *Indien de hierna vermelde grootte van het registergoed en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch eigenaar noch erfpachter daaraan rechten.*
  3. *Het registergoed wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van de overeenkomst van vestiging bevond, geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.*  
*Het voortgezet gebruik van de eigenaar als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de overeenkomst van vestiging tot aan het tijdstip van vestiging van de erfpacht wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het registergoed.*

#### *Instemming gebruik*

1. *Het registergoed is bestemd om te worden gebruikt voor:*
  - *de exploitatie van een schouwburg;*
  - *de exploitatie van commerciële activiteiten, waartoe behoren: horeca-exploitatie, zaalverhuur, exploitatie van een theatercafé met eventueel een buitenterras, de exploitatie van een garderobe, de organisatie en exploitatie van congressen, exposities, feesten en andere al dan niet culturele evenementen.**De erfpachter dient het registergoed te gebruiken naar de eisen gesteld aan een rationele bedrijfsvoering.*
2. *De erfpachter dient voor zijn rekening zorg te dragen voor het gewone onderhoud van het registergoed met toebehoren, mede teneinde dit tegen het einde van de erfpacht aan de eigenaar te kunnen opleveren in een goede staat van onderhoud.*
3. *De erfpachter is tegenover publiekrechtelijke lichamen en de eigenaar aansprakelijk voor het in schouwbare toestand houden van het registergoed.*

#### *Het gebruik overeenkomstig de bestemming*

1. *De erfpachter is verplicht het registergoed overeenkomstig de in deze akte van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken. Mitsdien is het de erfpachter ook niet geoorloofd het registergoed geheel of gedeeltelijk niet of nagenoeg niet te gebruiken.*

2. *Het is de erfpachter niet geoorloofd het registergoed zodanig te gebruiken dat zulke uit oogpunt van welstand bezwaar oplevert.*
3. *Evenmin is het de erfpachter geoorloofd door het gebruik van het registergoed aan derden hinder of overlast te bezorgen.*
4. *De eigenaar kan ontheffing verlenen van de in de leden 1 tot en met 3 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien de eigenaar ontheffing van een verbod of verplichting verleent, kan zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon.*

#### Instandhouding van het registergoed

1. *De erfpachter is verplicht het registergoed in zodanige technische staat te houden dat het de in deze akte van vestiging aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. Daartoe dient de erfpachter het registergoed in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen, zulks voorzover dit onderhoud en deze vernieuwingen tot de gewone lasten en herstellingen behoren.*
2. *Het is de erfpachter niet geoorloofd het registergoed geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van het registergoed te wijzigen.*
3. *De erfpachter is verplicht het registergoed tegen brand- en stormschade te verzekeren, indien en voor zover dit niet reeds voor rekening van en door de vereniging van eigenaars is geschiedt, zulks met inachtneming van hetgeen hieromtrent in na te melden akten van splitsing is bepaald.*
4. *Het is de erfpachter niet geoorloofd in, op of aan het registergoed werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu -waaronder die van de bodem- wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de erfpachter ontstaat -waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering - is voor rekening van de erfpachter.*
5. *De eigenaar kan ontheffing verlenen van de in de leden 1 tot en met 4 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend verzoek van de erfpachter. Indien de eigenaar ontheffing van een verbod of verplichting verleent, kan zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon.*

#### Vruchttrekking

1. *Voordelen van onroerende aard behoren aan de eigenaar toe. Zij zijn eveneens aan de erfpacht onderworpen.*
2. *De vruchten die tijdens de duur van de erfpacht zijn afgescheiden of opeisbaar geworden, en voordelen van roerende aard, die het registergoed oplevert, behoren aan de erfpachter.*

#### Overgang, overdracht, toedeling

1. *Van overgang of overdracht van de erfpacht moet de nieuwe erfpachter binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan de eigenaar schriftelijk kennis geven.*
2. *De erfpachter en zijn rechtverkrijgenden onder bijzondere en algemene titel zijn verplicht in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de erfpacht of de vestiging van ondererfpacht, van een beperkt recht of verlening van een andere gebruiksrecht, de bepalingen waaronder de erfpacht is verleend aan zijn rechtverkrijgenden casu quo wederpartijen op te leggen voor zover deze verplichtingen niet reeds van rechtswege dan wel op grond van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek op de rechtverkrijgenden casu quo wederpartijen overgaan, door deze in de akte van overdracht of overgang casu quo overeenkomst op te nemen of daarnaar te verwijzen en deze ten behoeve van de eigenaar aan te nemen.*
3. *Na overdracht of toedeling van de erfpacht op het registergoed of een gedeelte daarvan of van een aandeel in de erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.*
4. *De erfpacht kan niet zonder de schriftelijke toestemming van de eigenaar:*
  - a. *worden overgedragen;*
  - b. *worden toebedeeld;*
  - c. *worden gesplitst door overdracht of toedeling van de erfpacht op een gedeelte van het registergoed;*
  - d. *met beperkte rechten, anders dan hypotheek, worden bezwaard.*
5. *Aan de in lid 4 van dit artikel bedoelde toestemming kunnen door de eigenaar voorwaarden worden verbonden.*
6. *De eigenaar kan de vereiste toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren.*

#### Splitsing en samenvoeging

1. *De erfpachter is tot splitsing van de erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachtsrechten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van het registergoed.*
2. *De eigenaar kan aan de toestemming voorwaarden verbinden waaronder herziening van de canon, alsmede de ten aanzien van het onderhoud van het registergoed na de splitsing.*
3. *Indien het registergoed door de erfpachter in appartementsrechten wordt gesplitst geldt dat overdracht en toedeling van deze appartementsrechten niet zonder toestemming van de eigenaar kunnen geschieden.*
4. *De eigenaar kan zijn toestemming in de zin van artikel 5:106 lid 6 van het Burgerlijk Wetboek weigeren, indien het beding van lid 1 van dit artikel niet in de akte van splitsing wordt opgenomen.*
5. *De eigenaar kan de vereiste toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren.*

#### Ondererfpacht

*Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar mag de erfpachter het registergoed niet geheel of ten dele in ondererfpacht geven.*

#### Verhuur of verpachting

*Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar mag de erfpachter het registergoed niet geheel of ten dele verhuren, verpachten of anderszins aan derden in gebruik geven. Aan het verlenen van toestemming kan door de eigenaar een vergoeding worden gekoppeld.*

#### Verplichtingen ten opzichte van hypotheekhouders

1. *Ingeval de erfpacht met één of meerdere hypotheekrechten wordt bezwaard, is de erfpachter verplicht om binnen een maand na vestiging hiervan aan de eigenaar een authentiek afschrift van de akte(n) van hypotheekverlening over te leggen. De kosten die hieraan zijn verbonden komen voor rekening van de erfpachter.*
2. *De eigenaar zal de hypotheekhouder tijdig in kennis stellen van een voornemen tot opzegging van de erfpacht of wijziging van de waarde van het registergoed waarop de canon gebaseerd is. Wijziging of splitsing van*

*de erfpacht kan uitsluitend plaatsvinden met voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder.*

#### Wegneming

*De erfpachter is, zowel tijdens de duur van de erfpacht als bij het einde daarvan, bevoegd de zaken die door hem zelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen, weg te nemen, mits hij het in erfpacht gegeven registergoed in de oude toestand terugbrengt.*

#### Vergoeding na einde erfpacht

*Na het einde van de erfpacht heeft de voormalige erfpachter recht op vergoeding van de waarde van de zaken, die door hemzelf of een rechtsvoorganger na voorgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen.*

*Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen zal de aan de erfpachter toekomende vergoeding worden vastgesteld bij arbitraal vonnis op de wijze, zoals hierna onder het hoofdstuk "Arbitrage" is geregeld.*

#### Facultatieve herziening canon

- 1. Onverminderd hetgeen hiervoor ten aanzien van de hoogte van de canon (en de indexering daarvan) is bepaald, kan op verzoek van een der partijen de canon telkens na afloop van tenminste vijftig (50) jaren, voor het eerst met ingang van één november tweeduizend vijf en veertig worden herzien, in verband met fluctuaties in de waarde van het registergoed.*
- 2. Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen zal de canon worden vastgesteld bij arbitraal vonnis op de wijze, zoals hierna onder het hoofdstuk "Arbitrage" is geregeld.*

#### Schade en verontreiniging

*De erfpachter is jegens de eigenaar aansprakelijk voor de schade van de eigenaar, die na uitgifte in erfpacht is ontstaan door het gebruik of door verontreiniging van het registergoed door de erfpachter of door iemand die door de erfpachter aldaar is toegelaten, alsmede voor de schade die ontstaat door gehele of gedeeltelijke instorting van de zaken in het registergoed en die door hem of in zijn opdracht geplaatst/aangebracht zijn of door hem in de uitoefening van een bedrijf gebruikt zijn of worden.*

*De erfpachter vrijwaart de eigenaar voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de uitgifte in erfpacht is ontstaan door het gebruik of door*



*verontreiniging door de erfpachter van het registergoed of door gehele of gedeeltelijke instorting van de zaken die tot het registergoed behoren.*

*Boetebepaling*

- 1. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de erfpacht, verbeurt de erfpachter casu quo de eigenaar, na ingebrekestelling en na van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de eigenaar respectievelijk de erfpachter een onmiddellijk opeisbare boete van vijftig procent (50%) van de canon.*
- 2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden de eigenaar en de erfpachter het recht om bij niet-nakoming van enige uit de erfpacht voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen of de erfpacht op te zeggen en/of schadevergoeding te vorderen.*

*Arbitrage*

- 1. Wanneer in deze akte arbitrage is voorgeschreven zal het arbitraal vonnis worden gewezen door drie arbiters, waarvan één te benoemen door de erfpachter, één door de eigenaar, terwijl deze beide arbiters samen een derde arbiter zullen aanwijzen.  
Op deze arbitrage zijn de bepalingen van het Vierde Boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van toepassing.*
- 2. De overeenkomstig artikel 1027 lid 3 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bevoegde president van de rechtbank is de president van de rechtbank van het arrondissement waarin het registergoed is gelegen.*
- 3. De wederpartij van degene die beslechting van het geding door arbiters verzoekt, is bevoegd binnen een maand nadat bij dit verzoek in geschrift heeft ontvangen, voor beslechting van het geschil door de bevoegde rechter te kiezen.*

*Appartementsrecht*

*Te dezen wordt verwezen naar de akte van splitsing in appartementsrechten op éénentwintig maart negentienhonderd vijfnegentig notaris mr A.J.A. van Orsouw te Utrecht verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Zwolle op vierentwintig maart negentienhonderd vijfnegentig, register 4, in deel 8381 nummer 49 en naar een akte van "onder" splitsing in appartementsrechten op negentien september negentienhonderd vijfnegentig voor genoemde notaris van Orsouw te Utrecht verleden, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven ten voormelde kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op register 4. De*

*bij die akten vastgestelde reglementen en de verdere inhoud van die akten is mede verbindend voor de erfpachter.*

*Het aan de appartementsrechten verbonden stemrecht in de vergadering van eigenaars wordt uitgeoefend door de eigenaar.*

Sponsorplan

*De erfpachter verklaart zich bekend met het sponsorplan "Een cultureel hart voor Deventer" en verbindt zich als ware hij partij bij de in dat verband gesloten en nog te sluiten sponsorovereenkomst voor zover betrekking hebbende op het onderhavige recht van erfpacht, de daaruit voortvloeiende verplichtingen na te leven en wederprestaties te leveren. De daaraan verbonden kosten zijn niet voor rekening van de erfpachter."*

11.5 Verkochte 11

Ten aanzien van bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het Verkochte 11 (voor wat betreft perceel 12316) wordt verwezen naar de Verkrijgingstitel Verkochte 11, waarin onder meer letterlijk het volgende voorkomt en waarin met het 'gekochte onder a.' wordt bedoeld op het Verkochte 11 (voor wat betreft perceel 12316):

*"Ten aanzien van bestaande erfdienstbaarheden met betrekking tot het gekochte onder a. vermeld wordt verwezen naar:*

*a. een akte op negen juli negentienhonderd vijf en zestig verleden voor mr. W.F.J. Fischer, destijds notaris te Deventer. Een afschrift van die akte werd overgeschreven op het kantoor van gemelde Dienst te Zwolle op twaalf juli daaraanvolgend, in het register Hypotheken 4, deel 1664 nummer 32.*

*In die akte staat woordelijk vermeld:*

*"De comparanten, handelend als gemeld verklaarden:*

*dat de comparant Rakhorst bij akte van transport op een en dertig december negentienhonderd een en veertig verleden voor notaris J.P. Spruyt, destijds te Deventer, heeft gekocht van de heer Hendrik de Vries de kadastrale percelen gemeente Deventer, sectie E, de nummers 9762 en 9763, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten voormalige Hypotheekkantore te Deventer op acht januari daaraanvolgende, in deel 884, nummer 93; dat in genoemde transportakte is vermeld, dat in de titel van aankomst van genoemde heer de Vries, zijnde een akte van transport op vijf en twintig januari negentienhonderd vier en twintig verleden voor de destijds te Deventer gevestigde notaris Upmeijer, bij afschrift overgeschreven alsvoren op dertig januari daarna, in deel 689 nummer 16, is gevestigd een erfdienstbaarheid van licht, ten behoeve van genoemd kadastraal nummer 9763*

*(zijnde thans de bakkerij van de heer Rakhorst) en ten laste van het kadastrale nummer 8701, opgenomen in het kadastrale perceel dat thans eigendom is van de gemeente Deventer en kadastraal bekend is als nummer 10913 van sectie E, groot zestien aren twee en tachtig centiaren, welke erfdiensbaarheid inhoudt: 'het recht van licht door het maken, hebben en houden van openingen in den scheidingsmuur, welke openingen moeten voorzien zijn en blijven van matglas of ander ondoorzichtig glas.'* dat de Gemeente Deventer op gemeld kadastraal nummer 10913 zodanig wenst te bouwen, dat daardoor een deel der zich in de bakkerij van de comparant Rakhorst bevindende ramen, waarop gemelde erfdiensbaarheid betrekking heeft, worden bedekt en derhalve van lichtinval worden verstoken; dat de comparant Rakhorst bereid is van de uitoefening van een deel van gemelde erfdiensbaarheid afstand te doen onder de hierna te vermelden voorwaarden.

*Partijen verklaarden in verband met het bovenstaande het volgende te zijn overeengekomen:*

- 1. Rakhorst verleent de Gemeente het recht vóór de ramen in de muur van zijn bakkerij, welke grenst aan het kadastrale nummer 10913 (eigendom van de Gemeente), een muur te bouwen, maximaal tot een hoogte van tweehonderd vijf en veertig centimeter boven de thans aanwezige betonvloer, waarop die muur zal komen te rusten, met inbegrip van het dak, op die muur rustende, en zodanig dat door water geen schade aan het pand van Rakhorst kan worden toegebracht.*
- 2. De Gemeente zal op haar kosten de bestaande ramen in de bakkerij zodanig doen verbouwen, dat zij een maximum aan daglicht doorlaten – derhalve de ruiten gevat in een kozijn zonder tussenstijlen, van ondoorzichtig, maar zoveel mogelijk licht doorlatend glas en met een zo smal mogelijke onderdorpel – terwijl deze ramen zodanig draaiend gemaakt moeten worden, dat daardoor een behoorlijke luchtverversing in de bakkerij mogelijk word gemaakt, op dezelfde wijze als het bovenste deel van de bestaande ramen thans geopend kan worden. Tenslotte zullen aan de buitenzijde van de ramen zo weinig mogelijk licht wegnemende metalen roosters worden aangebracht, welke roosters aan de muur bevestigd zullen worden en wel zodanig, dat zij op enige afstand van de ruiten verwijderd zullen zijn. Het door bovengenoemde muur bedekte gedeelte van de ramen in de bakkerij zal behoorlijk ingetand dichtgemetseld, bepleisterd en gesaust worden, waardoor één geheel ontstaat met de muren aan weerszijden. De tegels zullen worden doorgetrokken in het verlengde van de bestaande tegelwand.*
- 3. Indien de Gemeente niet voor een ontluchting van de zich onder de bakkerij*

- bevindende kelder zorgt ingeval de bestaande ontluchting wordt dicht gemaakt, zal zij aansprakelijk zijn voor de schade welke hieruit voor Rakhorst mocht voortvloeien.*
4. *Teneinde de mindere lichtinval zoveel mogelijk te compenseren zal de Gemeente voor haar rekening in de bakkerij twee extra elektrische armaturen met toevoerleidingen en lampen doen aanbrengen.*
  5. *Voor de werkdagen – waaronder begrepen de zaterdag – waarop tengevolge van de uitvoering van vorenbedoelde werkzaamheden (zowel direct als indirect) de bakkerij niet als zodanig kan worden gebruikt, zal door de Gemeente aan Rakhorst een vergoeding van vijftig gulden (f.50,--) per dag worden uitbetaald, een deel van een dag gerekend voor een hele dag.*
  6. *Bij de ondertekening van deze overeenkomst is door de Gemeente aan Rakhorst betaald een bedrag van vijfduizend zeshonderd gulden (f.5.600,--), als vergoeding voor mee stroomverbruik en vervanging van lampen, waarvoor Rakhorst de Gemeente kwijting verleent, zonder enig voorbehoud.*
  7. *“enzovoort.*
  - “ 8. *Indien de Arbeidsinspectie verder gaande eisen aan de verlichting van de bakkerij mochtstellen dan waaraan door de Gemeente krachtens deze akte zal worden voldaan – ook ingeval Rakhorst een knecht in dienst mocht nemen – zal de Gemeente verplicht zijn voor haar rekening aan die eisen te voldoen. “*
  - b. *Een akte op twaalf juni negentienhonderd zeven en zestig verleden voor J.Th. Smalbraak, destijds notaris te Deventer. Een afschrift van die akte werd overgeschreven op het kantoor van gemelde Dienst te Zwolle op veertien juni daaraanvolgend, in het register Hypotheken 4, deel 1750 nummer 116. In die akte staat woordelijk gemeld:*
  - “ 9. *Het bij deze akte verkochte is ten behoeve van het naastgelegen en aan de partij ter ene zijde in eigendom toebehorend perceel, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, nummer 11072, belast met een erfdienstbaarheid, inhoudende de bevoegdheid voor de eigenaar van het heersend erf tot het hebben en houden, herstellen en vernieuwen van een fundering in een strook grond (van het lijdend erf) gelegen langs de gehele kadastrale westgrens van het bij deze akte verkochte en welke strook grond een breedte zal hebben van ongeveer een meter; welke erfdienstbaarheid bij deze door de partij te ene zijde wordt voorbehouden; voorts wordt ten behoeve van het bij deze akte verkochte als heersend erf en ten laste van het naastgelegen en aan de partij ter ene zijde toebehorende perceel, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E,*

*nummer 11072, als lijdend erf, de erfdienstbaarheid gevestigd tot het stichten, hebben en houden, herstellen en vernieuwen van bouwconstructies boven het hiervoor bedoelde lijdende erf. “*

*Voormeld nummer 11072 maakt thans deel uit van het kadastrale nummer 12316, zijnde het in deze akte gekochte onder a. vermeld.”*

#### 11.6 Verkochte 12

Ten aanzien van bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het Verkochte 12 wordt verwezen naar de Verkrijgingstitel Verkochte 12, waarin onder meer letterlijk het volgende voorkomt:

##### *“BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN*

*Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar:*

*a. genoemde aankomsttitel, waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:*

*"Parkeerterrein en kwalitatieve verplichting*

##### *Artikel 7*

*1. De Leeuwenbrug is ingevolge voormelde samenwerkingsovereenkomst verplicht op de door haar bij deze in eigendom verkregen gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Deventer sectie E nummer 10585 en 12005 een parkeeraccomodatatie te realiseren volgens een in onderling overleg tussen de gemeente en De Leeuwenbrug op te stellen en door het college van Burgemeester en Wethouders van Deventer vooraf goed te keuren plan. De Leeuwenbrug verplicht zich voorts deze parkeeraccomodatatie aan de gemeente in huur aan te bieden evenals de gemeente zich verplicht deze parkeeraccomodatatie van De Leeuwenbrug te huren overeenkomstig de aan de samenwerkingsovereenkomst gehechte en als zodanig door partijen gewaarmerkte huurovereenkomst.*

*2. De Leeuwenbrug is ingevolge voormelde samenwerkingsovereenkomst verplicht op de door haar bij deze in eigendom verkregen percelen kadastraal bekend gemeente Deventer sectie E, nummer 9313 (geheel) en de nummers 12085, 11374, 12007 en 9295 (alle gedeeltelijk) en de door haar nog in eigendom te verkrijgen percelen kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummers 9379, 9380, 9381, 9974 en 9975 uitsluitend te gebruiken voor de bouw van een schouwburg, hotel en congresaccomodatatie en gezondheidscentrum en voor een creatief centrum, muziekschool en een filmhuis. Deze bovengenoemde verplichting geldt niet meer indien de Raad van de gemeente heeft vastgesteld dat de realisering van een cultureel centrum en een hotel niet of niet op deze voormelde percelen (bij partijen*

bekend als de "taartpunt") zal plaatsvinden.

3. Ter nadere uitvoering van het bepaalde in artikel 3 lid 2 van voormelde samenwerkingsovereenkomst komen partijen overeen met betrekking tot de hiervoor in de leden 1 en 2 van dit artikel omschreven registergoederen dat De Leeuwenbrug zich jegens de gemeente verbindt op zich te nemen een tweetal kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, ten eerste tot het dulden dat de in lid 1 van dit artikel voorschreven registergoederen een karakter krijgen en houden gelijk aan die van openbare weg en voorts tot een niet doen, in die zin dat het gebruik van de in lid 2 van dit artikel voorschreven registergoederen niet anders zal zijn dan de in lid 2 van artikel omschreven bebouwing. Deze verplichtingen zullen overgaan op al degenen die deze betreffende onroerende zaken geheel of gedeeltelijk of een beperkt recht daarop zullen verkrijgen, het zij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

Degenen die van De Leeuwenbrug een persoonlijk recht tot gebruik van voorschreven goederen zullen verkrijgen, zijn eveneens aan voorschreven verplichting verbonden."

Etcetera

"Samenwerkingsovereenkomst

#### Artikel 10

Voorzover door de onderhavige ruiling niet uitgewerkt blijft voorschreven samenwerkingsovereenkomst onverkort tussen partijen van kracht met name wat betreft het aldaar bepaalde in artikel 1.7, in welk artikel staat vermeld:

De Leeuwenbrug verplicht zich voorts jegens de gemeente zolang het gehele project niet volledig is gerealiseerd, zonder voorafgaande schriftelijk toestemming van de gemeente geen gedeelten daarvan te vervreemden. Bij niet-nakoming van deze verplichting zal "De Leeuwenbrug" aan de gemeente een direct zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verschuldigd zijn van een miljoen gulden (NLG 1.000.000,00). Deze verplichting zal "De Leeuwenbrug" bij wijze van kettingbeding opleggen aan eventuele rechtsopvolgers. Blijft "De Leeuwenbrug" in deze in gebreke dan verbeurt "De Leeuwenbrug" aan de gemeente een direct zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van eveneens een miljoen gulden (NLG 1.000.000,00).

Het bovenstaande laat de verplichting van "De Leeuwenbrug" tot nakoming van deze overeenkomst overigens geheel onverlet"

Etcetera

Aangezien het Verkochte 12 wordt geleverd aan de Koper, zijnde de Gemeente Deventer gaan de hiervoor omschreven (kwalitatieve) verplichtingen door vermenging teniet.

*"Bestaande erfdienstbaarheden*

*Met betrekking tot bestaande erfdienstbaarheden wordt ten deze verwezen naar voormelde titel van aankomst, de dato achttien december negentienhonderd negennegentig en heden verleden in welke akte de dato achttien december negentienhonderd negennegentig verleden staat vermeld, woordelijk luidende:*

- 11. a. Ten laste van de bij deze akte door de gemeente ten titel van ruiling afgestane gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Deventer sectie E nummers 10657 en 10658 alsmede ten laste van de aan De Leeuwenbrug ineigendom toebehorende percelen, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E nummer 10805 (geheel) 10385, 9899, 10655 en 11736 (gedeeltelijk) als dienend erf, en ten behoeve van de aan de gemeente in eigendom verblijvende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E nummer 10657 en 10658 en door de gemeente Deventer bij deze akte in eigendom verkregen gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E nummer 10385, 9899 en 10655 als heersend erf worden ten deze gevestigd de erfdienstbaarheden tot het op de voor de eigenaar van het dienend erf op de minst bezwarende wijze (doen) aanleggen, plaatsen, hebben, onderhouden en vervangen, zowel boven, op of in de grond van voorzieningen bestemd voor de uitoefening van openbare nutsdiensten door de gemeente of openbare nutsbedrijven belast met de electriciteits- en gasvoorziening zoals kabels, water- en gasleidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, tekens en palen voor de verkeersregeling en verkeersbegeleiding één en ander met de bijbehorende kasten en installaties.*
- 11. b. Ten laste van de bij deze akte door de Leeuwenbrug ten titel van ruiling afgestane gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E nummers 10385, 9899 en 10655 als dienend erf en ten behoeve van de aan de Leeuwenbrug in eigendom verblijvende gedeelten van die percelen als heersend erf, worden ten deze gevestigd voor de duur die de totale realisatie van het hiervoor vermelde bouwproject De Leeuwenbrug zal vergen, de erfdienstbaarheid tot het voor de eigenaar van het dienend erf op de minst bezwarende wijze en onder door de eigenaar van het dienend erf eventueel nader te stellen voorwaarden (doen) aanleggen, plaatsen, hebben, onderhouden en vervangen van al zodanige tijdelijke voorzieningen als de eigenaar van het heersend erf voor de tot standkoming van de te stichten bouwwerken nodig mocht achten.*



*Als gemeld wordt voorts verwezen naar voormelde titel van aankomst mede op heden, voor mij, notaris, verleden, in welke akte met betrekking tot het perceel kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummer 11206 staat vermeld:*

*Blijkens akte van transport op achttien april negentienhonderd negenenzestig verleden voor notaris R.J.F. Scholtens, destijds notaris te Deventer, overgeschreven ten hypotheekantore te Zwolle op eenentwintig april negentienhonderd negenenzestig, in deel 1840, nummer 100, is ten laste van het verkochte en ten nutte van het perceel Churchillplein 1 te Deventer, destijds uitmakende een gedeelte van voormeld kadastraal nummer 10811, gevestigd de erfdienstbaarheid van pad, om te komen van en te gaan de openbare straat.*

*Blijkens voormelde akte zijn tevens ten behoeve en laste van het bij deze akte verkochte en het perceel Churchillplein 1 voormeld, over en weer gevestigd, al zodanig erfdienstbaarheden, als zijn vereist ter bestendiging van de toestand, waarin die onroerende goederen zich ten opzichte van elkander bevonden.*

*Blijkens akte, houdende afstand van de rechten ontbinding dier overeenkomst te vragen op vijf september negentienhonderd negenenzeventig voor de plaatsvervanger van genoemde notaris Scholtens verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekantore te Zwolle op zes september negentienhonderd negenenzeventig, in deel 3521, nummer 5, is ten behoeve van de percelen, plaatselijk gemerkt Stationsstraat 4 en 2 te Deventer, respectievelijk kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, nummers 10386 en 10385 - als heersende erven - en ten laste van het bij deze verkochte - als lijdend erf - gevestigd de erfdienstbaarheden van pad, houdende bevoegdheid voor de bewoners der heersende erven om te voet en met een (motor)rijwiel aan de hand en met een kruiwagen of kinderwagen op de thans bestaande wijze te komen van en te gaan naar de Gedempte Gracht.*

*En in welke laatstgenoemde akte met betrekking tot het perceel kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummer 11207 staat vermeld, woordelijk luidend:*

*Blijkens een akte van transport op achttien april negentienhonderd negenenzestig voor notaris R.J.F. Scholtens destijds ter standplaats Deventer verleden, ingeschreven ten hypotheekantore te Zwolle op eenentwintig april negentienhonderd negenenzestig in deel 1840 nummer 100 werd ten nutte van het perceel kadastraal bekend gemeente Deventer sectie E nummer 11207 en ten laste van het perceel plaatselijk bekend Gedempte Gracht 19 te Deventer, kadastraal bekend Gemeente Deventer, sectie E nummer 11206 gevestigd de erfdienstbaarheid van pad om te komen van en te gaan naar de openbare straat, tevens werden ten behoeve en ten laste van het verkochte en voormeld perceel Gedempte Gracht 19 te Deventer over*



*en weer gevestigd als zodanige erfdienstbaarheden als zijn vereist ter bestendinging van de toestand waarin die onroerende goederen zich ten opzichte van elkaar bevinden.*

*Vestiging erfdienstbaarheid*

*De gemeente en de Leeuwenburg zijn voorts nog overeengekomen als volgt:*

*Ten laste van de bij deze akte door de gemeente ten titel van ruiling afgestane (gedeelten) van de percelen kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummers 9313, 9295, 11374, 12085, 10587, 12005, 10585, 12080, 12082, 12084 en 12007, alsmede ten alste van de geheel of gedeeltelijk aan de Leeuwenbrug in eigendom toebehorende percelen kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummers 11332, 11512, 11513, 11206, 11207 en 11736 als dienend erf, en ten behoeve van de aan de gemeente in eigendom verblijvende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummers 9295, 11374, 12085, 10587, 12005, 12007, 10585 en 12080 en de door de gemeente bij deze akte in eigendom verkregen gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummers 11332, 11206 en 11207 als heersend erf worden ten deze gevestigd de erfdienstbaarheden tot het op de voor de eigenaar het van dienend erf op de minst bezwarende wijze (doen) aanleggen, plaatsen, hebben, onderhouden en vervangen, zowel boven, op of in de grond van voorzieningen bestemd voor de uitoefening van openbare nutsdiensten door de gemeente of openbare nutsbedrijven belast met de electriciteits-, water- en gasvoorziening zoals kabels, water- en gasleidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, tekens en palen voor de verkeersregeling en de verkeersbegeleiding één en ander met de bijbehorende kasten en installaties.*

*Enzovoorts.*

*Recht van overpad/Kwalitatieve verplichting*

*De Leeuwenbrug verbindt zich jegens de gemeente op zich te nemen de kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van Burgerlijk Wetboek tot het dulden dat de eigenaren/bewoners en gebruikers van de percelen kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie E, nummers 10806 en 10500 alsmede voetgangers de bij deze akte aan de Leeuwenbrug overgedragen gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummers 12085 en 10587 betreden en benutten als parkeerplaats een en ander op de thans gebruikelijke wijze.*

*Dit recht zal eindigen nadat de Leeuwenbrug enig eigenaar van beide onroerende zaken, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummers 10806 en 10500, is geworden. Deze verplichting zal overgaan op al degenen die de ten deze bezwaarde*

*onroerende zaken kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummers 12085 en 10587 (beiden gedeeltelijk) geheel of gedeeltelijk of een beperkte recht daarop zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel. De comparant sub 1 genoemd verklaarde voormeld recht namens de gemeente te aanvaarden."*

Aangezien het Verkochte 12 wordt geleverd aan de Koper, zijnde de Gemeente Deventer gaat de hiervoor omschreven kwalitatieve verplichting/recht van overpad door vermenging teniet.

#### 11.7 Verkochte 13

Ten aanzien van bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het Verkochte 13 wordt verwezen naar de Verkrijgingstitel Verkochte 13, waarin onder meer letterlijk het volgende voorkomt:

*"In de koopovereenkomst zijn onder meer de volgende bepalingen opgenomen:*

##### *Artikel 7 Kwalitatieve verplichtingen*

*7.1a. 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 rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen krijgen.*

*7.2. 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 9 Niet nakoming, boetebedingen*

*9.1 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.*

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

9.3 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 boete zal vijf honderd euro (€ 500,00) per dag bedragen.

9.4 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. KETTINGBEDING

1. De koper verplicht zich jegens verkoper, die dit voor zich aanvaardt, het in artikel H. Artikel 7 vermelde bepaalde bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het perceel, alsmede bij verlening van enig goederenrechtelijke of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de verkoper op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om deze bepalingen in de akte van levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen. 2. Niet-nakoming.

Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming, hierna te noemen: "nietnakoming" ten aanzien in het bepaalde in dit artikel sub 1. wordt door de overtreder respectievelijk de nalatige ten behoeve van zijn tegenpartij een boete verbeurd van vijftig procent van de huidige koopsom (de huidige koopsom bedraagt dertig duizend euro) voor iedere overtreding of niet-nakoming, alsmede een boete van een honderd euro (€ 100,00) voor iedere dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning door de tegenpartij, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de bedoelde tegenpartij om tegelijk met de nakoming van de boete en van de betreffende verplichting te verlangen. De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de overtreder respectievelijk nalatige ten minste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet-nakoming opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien in die tijd ten genoegen van de tegenpartij is voldaan aan de voorgeschreven bepalingen.

Iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichtingen gebonden is en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de andere partij of diens rechtsopvolger gelijke verplichting(en) oplegt op straffe van de hiervoor vermelde boete wegens niet-nakoming van deze verplichting(en) en ander

*gelijke boete- bepalingen als hiervoor vermeld.”*

Aangezien het Verkochte 13 wordt geleverd aan de Koper, zijnde de Gemeente Deventer gaan de hiervoor omschreven (kwalitatieve) verplichtingen door vermenging teniet.

#### 11.8 Verkochte 14

Ten aanzien van bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het Verkochte 14 wordt verwezen naar de Verkrijgingstitel Verkochte 14, waarin onder meer letterlijk het volgende voorkomt:

*“Ten aanzien van erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het gekochte wordt verwezen naar: A. gemelde akte van veertien februari negentienhonderd zeven en negentig. In die akte is onder meer woordelijk vermeld:*

*“Kwalitatieve verplichtingen*

*Artikel 11*

*Partijen komen overeen dat de hierna in dit artikel genoemde verplichtingen hierbij als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek worden gevestigd 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 goed zullen verkrijgen. Ter uitvoering van hetgeen door partijen is overeengekomen, verklaart de koper zich ten opzichte van de verkoper te verbinden:*

*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 verkoper op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van openbare nutsdiensten door de Gemeente Deventer en openbare nutsbedrijven belast met de elektrische- water- en gasvoorzieningen, zoals (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.*

*Alle schade, die in redelijkheid naar het oordeel van het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Deventer een onmiddellijk gevolg is van aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen der werken, zal naar keuze van de verkoper op zijn kosten hersteld of aan de rechthebbende(n) worden vergoed.*

*Indien de werken worden aangebracht of hersteld, is de eigenaar verplicht de daarmede belaste personen, die daartoe door of namens het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Deventer zijn aangewezen, te allen*

*tijde onbelemmerd toe te laten.*

*Kettingbedingen*

*Artikel 12*

*a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens Gemeente Deventer die dit voor zich aanvaardt, het hierna onder b. bepaalde bij overdracht van het geheel of gedeelte van het verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt genotsrecht, aan de nieuw eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hierna dit artikel bepaalde in de akte van levering of vestiging van een beperkt genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijf en zeventig duizend gulden (f.75.000, — ) ten behoeve van de Gemeente Deventer, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*

*b. Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hierboven onder a. is bepaald, verbindt de koper zich jegens de Gemeente Deventer tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het hierna onder erfdienstbaarheden enzovoort bepaalde als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden.*

*Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente Deventer het beding aan."*

*Enzovoort.*

*"Erfdienstbaarheden*

*Comparanten verklaarden bij deze te vestigen al zodanige erfdienstbaarheden als zijn vereist ter bestendiging van de toestand, waarin de bij deze overgedragen registergoederen zich ten opzichte van de bij de gemeente Deventer in eigendom verblijvende gedeelten van de voormelde kadastrale percelen bevinden, zulks ten nutte en ten laste -over en weer- van de bij deze overgedragen registergoederen en van de gemeente Deventer in eigendom verblijvende gedeelten van de voormelde kadastrale percelen".*

Het Verkochte 14 behoort tot zowel het heersende en dienende erf van de hiervoor genoemde erfdienstbaarheid, terwijl Koper (zijnde de gemeente Deventer) reeds gerechtigd is tot andere percelen die behoren tot zowel het heersende en dienende erf van de hiervoor genoemde erfdienstbaarheid. De hiervoor aangehaalde erfdienstbaarheid gaat voor wat betreft die gedeelten dan ook door vermenging teniet.

- 11.9 Voor wat betreft het Verkochte 2, het Verkochte 7 (voor wat betreft perceel 11101), het Verkochte 8, het Verkochte 11 (voor wat betreft perceel 13089) komen in de verkrijgingstitels van Verkoper geen bijzondere lasten en beperkingen voor die aan

Koper opgelegd moeten worden.

Voorkeursrecht Koper

- 11.10 Het voorkeursrecht van Koper ten aanzien van het Verkochte 1, het Verkochte 2, het Verkochte 3, het Verkochte 7 (voor wat betreft perceel 11101), het Verkochte 8, het Verkochte 11 en het Verkochte 14 zoals genoemd in de respectieve verkrijgingstitels is niet van toepassing, daar deze registergoederen thans aan Koper overgedragen worden.

**12 CONSTATERING VERMENGING.**

- 12.1 Het Verkochte 7 (voor wat betreft perceel 11101) is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b van de (toenmalige) Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Koper ten aanzien van leidingen en kabels voor straatverlichting.
- 12.2 Dit zakelijk recht gaat door de inschrijving van deze Akte in de Openbare Registers door vermenging teniet, daar Koper alsdan gerechtigd is geworden tot zowel het zakelijk recht als het onderliggende eigendomsrecht.

**13 OVERGANG / OVERDRACHT VAN RECHTEN / CONTRACTSOVERNEMING**

- 13.1 Gelijktijdig met deze overdracht van het Verkochte gaan op Koper over alle overdraagbare vrijwaringsrechten, aanspraken uit hoofde van onrechtmatige daad en alle overige rechten, die Verkoper jegens zijn rechtsvoorgangers en/of derden – met inbegrip van aannemer(s), onderaannemer(s) en leverancier(s) – heeft ten aanzien van het Verkochte.

Ingeval een of meer in dit artikel bedoelde rechten om welke reden ook (al dan niet ingevolge het bepaalde in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek) niet overgaat / overgaan:

- (a) wordt dat recht/worden die rechten geacht te zijn begrepen in de onderliggende koop en verkoop van het Verkochte; en
- (b) levert Verkoper het betreffende recht hierbij aan Koper, die dat recht van Verkoper aanvaardt.

- 13.2 De hiervoor bedoelde rechten omvatten tevens – waar van toepassing en voor zover mogelijk – alle publiekrechtelijke vergunningen die betrekking hebben op het Verkochte. Indien een wijziging tenaamstelling van een dergelijke vergunning noodzakelijk of wenselijk is ten gevolge van de levering van het Verkochte, zal Verkoper – voor zover mogelijk – op eerste verzoek van Koper, zijn medewerking verlenen aan een dergelijke wijziging tenaamstelling.

- 13.3 Koper is na de onderhavige levering te allen tijde gerechtigd de desbetreffende schuldenaar of overheidsinstantie te informeren over de overgang en overdracht van

rechten. Verkoper zal Koper tijdig voorzien van alle noodzakelijke informatie verband houdende met bedoelde rechten.

13.4 Indien en voor zover na het verlijden van deze Akte, Verkoper een reden heeft voor een claim tegen een rechtsvoorganger en/of een derde partij, verleent de Koper hierbij een onherroepelijke volmacht aan de Verkoper om deze claim tegen die rechtsvoorganger of partij in te roepen, in naam van de Koper en in overeenstemming met de Koopovereenkomst.

13.5 Voor zover er sprake is van een overdracht van eerdergenoemde rechten, worden die rechten vrij van pandrechten, beslagen zakelijke genotsrechten en persoonlijke genotsrechten overgedragen.

#### **14 TITELBEWIJZEN**

De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voor zover Verkoper deze in zijn bezit had, aan Koper afgegeven.

#### **15 ENERGIELABEL.**

Verkoper is op grond van het Besluit energieprestatie gebouwen verplicht bij de verkoop van het Verkochte een geldig energielabel dan wel een gelijkwaardig document aan Koper ter beschikking te stellen. Verkoper beschikt voor een gedeelte van het Verkochte over deze energielabels en heeft deze aan Koper ter beschikking gesteld. Voor wat betreft het overige gedeelte van het Verkochte beschikt Verkoper niet over deze energielabels en heeft deze dus aan Koper ter beschikking gesteld. Het gedeeltelijk niet voldoen aan deze verplichting komt voor rekening en risico van Verkoper.

#### **16 OMZETBELASTING. OVERDRACHTSBELASTING.**

16.1 Verkoper verklaart ter zake de levering van het Verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 (hierna te noemen: '**Wet OB**').

16.2 Partijen zijn van mening dat de levering van het Verkochte in combinatie met de overgang van de huurovereenkomsten moet worden aangemerkt als de overgang van het geheel of een gedeelte van een algemeenheid van goederen als bedoeld in artikel 37d Wet OB, zodat ter zake van die levering geen omzetbelasting is verschuldigd. In dit verband verklaart Koper de bedrijfsactiviteiten van Verkoper met betrekking tot het Verkochte na de onderhavige levering voort te zetten.

Koper treedt ingevolge artikel 37d Wet OB in samenhang met artikel 8 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 in de plaats van Verkoper met betrekking tot de overgedragen onderneming of het overgedragen gedeelte daarvan.

Indien en voor zover artikel 37d Wet OB onverhoopt niet van toepassing mocht zijn ter zake van de levering van het Verkochte zien Partijen de levering als een interne levering binnen een fiscale eenheid als bedoeld in artikel 7 lid 4 Wet OB, zodat mitsdien over de koopprijs geen omzetbelasting is verschuldigd.

- 16.3 Ter zake de verkrijging van het Verkochte doet Koper hierbij een beroep op de vrijstelling als genoemd in artikel 15 lid 1 onder c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien Koper een gemeente is.

**17 WOONPLAATS.**

Verkoper en Koper kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de Openbare Registers, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

**18 OVERIG.**

- 18.1 Van de volmacht verstrekt door Verkoper blijkt uit een onderhandse volmacht, die aan deze Akte zal worden gehecht.
- 18.2 Van de volmacht verstrekt door Koper blijkt uit een onderhandse volmacht, die aan deze Akte zal worden gehecht.
- 18.3 Van de besluitvorming van Koper blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze Akte zal worden gehecht.

**SLOT.**

De zakelijke inhoud van deze Akte is door mij, Notaris, aan de verschenen persoon, die aan mij, Notaris, bekend is, meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, Notaris, de verschenen persoon gewezen op de gevolgen die uit de inhoud van de Akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens is deze Akte, welke verleden is te Amsterdam, onmiddellijk na beperkte voorlezing, door de verschenen persoon en mij, Notaris, ondertekend op de datum vermeld in de aanhef van deze Akte om



**VOLMACHT AANVAARDING REGISTERGOED**

*(Registergoederen N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer)*

Ondergetekende:

de te 7411 KT Deventer, Grote Kerkhof 1 (postadres: 7400 GC Deventer, Postbus 5000) gevestigde publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Deventer**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08214418,

hierna te noemen: de '**volmachtgever**',

verklaart bij deze volmacht te geven aan:

ieder van de medewerkers verbonden aan de afdeling notariaat van Dentons Europe LLP, Gustav Mahlerplein 2, 1082 MA Amsterdam, postadres: Postbus 75510, 1070 AM Amsterdam, hierna tezamen te noemen: de '**gevolmachtigden**' en elk van de gevolmachtigden afzonderlijk hierna te noemen: de '**gevolmachtigde**',

speciaal om voor en namens volmachtgever:

1. te aanvaarden van de gemeente Deventer de verkochte registergoederen als vermeld in de bijlage bij deze volmacht,

kosten wegens de overdracht voor rekening van koper en voorts onder al zodanige bepalingen en voorwaarden als met de verkoper zijn of alsnog zullen worden overeengekomen, zulks overeenkomstig een concept van een notariële akte met kenmerk 20210024.01\ND\BLR\1, opgesteld door de afdeling notariaat van Dentons Europe LLP, te Amsterdam;

2. om koopprijs te voldoen en daarvoor kwijting te verlangen op de wijze als vermeld in het hiervoor genoemde concept, de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te tekenen, woonplaats te kiezen en verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam of nuttig zal oordelen.

**Substitutie**

Aan de gevolmachtigden wordt de bevoegdheid toegekend van substitutie, ook in alle andere gevallen dan die, genoemd in artikel 3:64 van het Burgerlijk Wetboek.

Zelfstandige bevoegdheid gevolmachtigden

Ieder van de gevolmachtigden is zelfstandig bevoegd te handelen.

Tegenstrijdig belang

De onderhavige volmacht geeft de gevolmachtigden ook de bevoegdheid om de volmachtgever te vertegenwoordigen in geval van tegenstrijdig belang in de zin van artikel 3:68 van het Burgerlijk Wetboek.

Ontwerp van akte en eventuele wijzigingen

Door ondertekening verklaart volmachtgever (een) ontwerp(en) van bedoelde notariële akte(n) te hebben ontvangen. De gevolmachtigden zijn bevoegd in de te tekenen akte(n) al zodanige wijzigingen aan te brengen als hen nuttig of nodig voorkomen.

Vrijwaring

De volmachtgever verklaart Dentons Europe LLP, de gevolmachtigden en degene(n) die krachtens volmacht van de gevolmachtigden optreden op grond van de substitutiebevoegdheid van de gevolmachtigden, niet aansprakelijk te zullen houden voor schade van de volmachtgever voortvloeiend uit de onderhavige volmachtverlening, en hen te zullen vrijwaren voor aanspraken van derden, behoudens voor zover die schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de (substituut-) gevolmachtigden.

Toepasselijk recht

Op deze volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Door : \_\_\_\_\_

Functie : \_\_\_\_\_

Plaats : \_\_\_\_\_

Datum : \_\_\_\_\_

Door : \_\_\_\_\_

Functie : \_\_\_\_\_

Plaats : \_\_\_\_\_

Datum : \_\_\_\_\_

**BIJLAGE VOLMACHT AANVAARDING REGISTERGOED**

*(Registergoederen N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer)*

- (a) **'Verkochte 1'**: een perceel grond met bedrijfspand, ook bekend als Davogebouw, ondergrond en erf, plaatselijk bekend mr. H.F. Boerlaan 151, 7411 AH Deventer, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **C**, nummer **2890**, groot eenduizend tweehonderdvijftig vierkante meter (1.250 m<sup>2</sup>), welk perceel blijktens het Kadaster is belast met de volgende publiekrechtelijke beperkingen:
- (i) *"melding, bevel, beschikking of vordering krachtens de Wet bodembescherming"* met betrokken bestuursorgaan gemeente Deventer en afkomstig uit stuk Hyp4 80000/115;
  - (ii) *"besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder"* afkomstig uit stuk Hyp4 69695/136;
- (b) **'Verkochte 2'**: een perceel grond met bodenloods, ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Scheepvaartstraat 7, 7 B, 9 en 13, 7411 MB Deventer, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **C**, nummer **2892**, groot eenduizend tweehonderd zeven vierkante meter (1.207 m<sup>2</sup>), welk perceel blijktens het Kadaster is belast met de volgende publiekrechtelijke beperking:
- "melding, bevel, beschikking of vordering krachtens de Wet bodembescherming"* met betrokken bestuursorgaan gemeente Deventer en afkomstig uit stuk Hyp4 80000/115;
- (c) **'Verkochte 3'**: een perceel grond met magazijn, kantoor, garage, ondergrond en erf, plaatselijk bekend Havenplein 20, 7411 ME Deventer, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **C**, nummer **2893**, groot zeshonderd vijf vierkante meter (605 m<sup>2</sup>), welk perceel blijktens het Kadaster is belast met de volgende publiekrechtelijke beperkingen:
- (i) *"melding, bevel, beschikking of vordering krachtens de Wet bodembescherming"* met betrokken bestuursorgaan gemeente Deventer en afkomstig uit stuk Hyp4 80000/115;
  - (ii) *"besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder"* afkomstig uit stuk Hyp4 69695/136;
- (d) **'Verkochte 4'**: een perceel grond gelegen naast het Verkochte 1, plaatselijk niet nader bekend, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **C**, nummer **2925**, groot zeven vierkante meter (7 m<sup>2</sup>);

- (e) **'Verkochte 5'**: een perceel grond gelegen naast het Verkochte 3, plaatselijk niet nader bekend, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **C**, nummer **2926**, groot een vierkante meter (1 m<sup>2</sup>);  
welk perceel blijkens het Kadaster is belast met de volgende publiekrechtelijke beperking:  
*"melding, bevel, beschikking of vordering krachtens de Wet bodembescherming"* met betrokken bestuursorgaan gemeente Deventer en afkomstig uit stuk Hyp4 80000/115;
- (f) **'Verkochte 6'**: een perceel grond gelegen naast het Verkochte 1, plaatselijk niet nader bekend, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **C**, nummer **2928**, groot drie vierkante meter (3 m<sup>2</sup>),  
welk perceel blijkens het Kadaster is belast met de volgende publiekrechtelijke beperking:  
*"melding, bevel, beschikking of vordering krachtens de Wet bodembescherming"* met betrokken bestuursorgaan gemeente Deventer en afkomstig uit stuk Hyp4 80000/115;
- (g) **'Verkochte 7'**: een perceel grond met kantoorpand met ondergrond, bijbehorende grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Stromarkt 17, 18 en 18 A, 7411 PK Deventer, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **E**, nummers:
- (i) **11101**, groot eenduizend vijfhonderd zesenzeventig vierkante meter (1.546 m<sup>2</sup>), welk perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b van de (toenmalige) Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Koper (welk zakelijk recht door vermenging zoals nader omschreven onder **Error! Reference source not found.** teniet gaat);
- (ii) **13213**, groot tweeëntwintig vierkante meter (22 m<sup>2</sup>);
- (iii) **13295**, groot tweehonderd zeven vierkante meter (207 m<sup>2</sup>);
- (h) **'Verkochte 8'**: een perceel grond met bedrijfspand met ondergrond en bijbehorende grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Stromarkt 19, 7411 PK Deventer, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **E**, nummer **11436**, groot driehonderd vijf vierkante meter (305 m<sup>2</sup>),  
welk perceel blijkens het Kadaster is belast met de volgende publiekrechtelijke beperking:  
*"Besluit op basis van Monumentenwet 1988"* met betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), afkomstig uit stuk Hyp4 1799/39 Zwolle;

- (i) **'Verkochte 9'**: het met een erfpachtrecht (ten behoeve van N.V. Deventer Schouwburg) bezwaarde onder-appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het Cultureel Centrum, gelegen in het souterrain en op de begane grond, de eerste, tweede en derde verdieping, omvattende een toneelzaal, muziekcentrum, foyer, horecavoorziening(en), kantoorruimten en verder toebehoren, plaatselijk bekend Keizerstraat 72, 7411 HH Deventer, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **E**, complexaanduiding **12214-A**, appartementsindex **3**, uitmakende het éénhonderd negennegentig / tweehonderd twaalfde (199/212<sup>e</sup>) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Cultureel Centrum, gelegen in het souterrain en op de begane grond, de eerste, tweede en derde verdieping, omvattende een toneelzaal, muziekcentrum, foyer, horecavoorziening(en), kantoorruimten en verder toebehoren, ten tijde van de splitsing plaatselijk bekend Keizerstraat 68-78 (even nummers) en Leeuwenbrug 2 te Deventer en kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12214-A, appartementsindex 1, uitmakende het negenenvijftigduizend zeshonderddertigste (59.750/69.630<sup>e</sup>) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw omvattende:
- (i) het Cultureel Centrum, gelegen in het souterrain en op de begane grond, de eerste, tweede en derde verdieping, omvattende een toneelzaal, muziekcentrum, foyer, horecavoorziening(en), kantoorruimten en verder toebehoren, ten tijde van de splitsing plaatselijk bekend Keizerstraat 68-78 (even nummers) en Leeuwenbrug 2 te Deventer;
- (ii) de winkelruimte op de begane grond en twintig woningen op de eerste tot en met de zevende verdieping met bergingen en parkeerplaatsen in het souterrain, ten tijde van de splitsing plaatselijk bekend Keizerstraat 22-66 (even nummers) te Deventer, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummers:
- (i) 9379, groot éénhonderd negenentwintig vierkante meter (129 m<sup>2</sup>);
- (ii) 9380, groot éénhonderd een vierkante meter (101 m<sup>2</sup>);
- (iii) 9381, groot éénhonderdveertig vierkante meter (140 m<sup>2</sup>);
- (iv) 9975, groot tweehonderd zestien vierkante meter (216 m<sup>2</sup>);
- (v) 12208, groot tweeduizend vijfhonderd achtenzestig vierkante meter (2.568 m<sup>2</sup>);

- (vi) 12209, groot tweehonderd zesenvijftig vierkante meter (256 m<sup>2</sup>).
- (j) **'Verkochte 10'**: het met een erfpachtrecht (ten behoeve van N.V. Deventer Schouwburg) bezwaarde onder-appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de tussengang op het souterrain en deels op de begane grond, plaatselijk bekend Keizerstraat 72, 7411 HH Deventer, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **E**, complexaanduiding **12214-A**, appartementsindex **4**, uitmakende het één tweehonderd twaalfde (1/212) aandeel in de Ondergemeenschap Verkochte 9 en 10.
- (k) **'Verkochte 11'**: een perceel grond met filmtheater 'Mimik' en overige opstallen, ondergrond en erf, plaatselijk bekend Achter de Muren Vispoort 10 en Noordenbergstraat 1, 7411 SL en NJ Deventer, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **E**, nummers:
- (i) **12316**, groot eenduizend tweehonderd zesentachtig vierkante meter (1.286 m<sup>2</sup>), welk perceel blijktens het Kadaster is belast met de volgende publiekrechtelijke beperking:  
"Besluit op basis van Monumentenwet 1988" met betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), afkomstig uit stuk Hyp4 50252/5 met aanvullend stuk 76174/142;
- (ii) **13089** (afkomstig uit het reeds vervallen perceel van diezelfde kadastrale gemeente en sectie 11071), groot éénhonderd negenenzestig vierkante meter (169 m<sup>2</sup>), welk perceel blijktens het Kadaster is belast met de volgende publiekrechtelijke beperkingen:
- "Besluit op basis van Monumentenwet 1988" met betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), afkomstig uit stuk Hyp4 50252/5 met aanvullend stuk 76174/142;
  - "Besluit op basis van Monumentenwet 1988" met betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), afkomstig uit stuk Hyp4 1799/39 Zwolle;
- (l) **'Verkochte 12'**: een perceel grond, gelegen nabij Leeuwenbrug 2 te Deventer, plaatselijk niet nader bekend, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **E**, nummer **12906** (afkomstig uit het reeds vervallen perceel van diezelfde kadastrale gemeente en sectie 12095), groot twintig vierkante meter (20 m<sup>2</sup>);
- (m) **'Verkochte 13'**: de rijksmonumentale vestingtoren met toebehoren, plaatselijk bekend Achter de Muren Vispoort 8, 7411 SL Deventer,

kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **E**, nummer **13090**, groot eenenveertig vierkante meter (41 m<sup>2</sup>),

welk perceel blijkens het Kadaster is belast met de volgende publiekrechtelijke beperkingen:

- (i) “*Besluit op basis van Monumentenwet 1988*” met betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), afkomstig uit stuk Hyp4 50252/5 met aanvullend stuk 76174/142;
  - (ii) “*Besluit op basis van Monumentenwet 1988*” met betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), afkomstig uit stuk Hyp4 1799/39 Zwolle;
- (n) ‘**Verkochte 14**’: een perceel grond met het wijkcentrum ‘De Polakkers’ met ondergrond, erf en verder toebehoren, plaatselijk bekend Zwaluwenburg 2 en 4, 7423 DS Deventer, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **L**, nummers **3588** en **3589**, groot respectievelijk eenduizend tweehonderd drieënnegentig vierkante meter (1.293 m<sup>2</sup>) en dertien vierkante meter (13 m<sup>2</sup>);

**VOLMACHT LEVERING REGISTERGOED**

*(Registergoederen N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer)*

Ondergetekende:

de statutair te Deventer (feitelijk adres: 7411 ME Deventer, Havenplein 20) gevestigde naamloze vennootschap **N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 38021942,

hierna te noemen: de '**volmachtgever**',

verklaart bij deze volmacht te geven aan:

ieder van de medewerkers verbonden aan de afdeling notariaat van Dentons Europe LLP, Gustav Mahlerplein 2, 1082 MA Amsterdam, postadres: Postbus 75510, 1070 AM Amsterdam, hierna tezamen te noemen: de '**gevolmachtigden**' en elk van de gevolmachtigden afzonderlijk hierna te noemen: de '**gevolmachtigde**',

speciaal om voor en namens volmachtgever:

1. te leveren de verkochte registergoederen als vermeld in de bijlage van deze volmacht aan de gemeente Deventer,

kosten wegens de overdracht voor rekening van koper en voorts onder al zodanige bepalingen en voorwaarden als met de koper zijn of alsnog zullen worden overeengekomen, zulks overeenkomstig een concept van een notariële akte met kenmerk 20210024.01\ND\ BLR\1, opgesteld door de afdeling notariaat van Dentons Europe LLP, te Amsterdam;

2. om de koopprijs tegen verlening van kwijting te ontvangen op de wijze als vermeld in het hiervoor genoemde concept, de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te tekenen, woonplaats te kiezen en verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam of nuttig zal oordelen.

**Substitutie**

Aan de gevolmachtigden wordt de bevoegdheid toegekend van substitutie, ook in alle andere



gevallen dan die, genoemd in artikel 3:64 van het Burgerlijk Wetboek.

Zelfstandige bevoegdheid gevolmachtigden

Ieder van de gevolmachtigden is zelfstandig bevoegd te handelen.

Tegenstrijdig belang

De onderhavige volmacht geeft de gevolmachtigden ook de bevoegdheid om de volmachtgever te vertegenwoordigen in geval van tegenstrijdig belang in de zin van artikel 3:68 van het Burgerlijk Wetboek.

Ontwerp van akte en eventuele wijzigingen

Door ondertekening verklaart volmachtgever (een) ontwerp(en) van bedoelde notariële akte(n) te hebben ontvangen. De gevolmachtigden zijn bevoegd in de te tekenen akte(n) al zodanige wijzigingen aan te brengen als hen nuttig of nodig voorkomen.

Vrijwaring

De volmachtgever verklaart Dentons Europe LLP, de gevolmachtigden en degene(n) die krachtens volmacht van de gevolmachtigden optreden op grond van de substitutiebevoegdheid van de gevolmachtigden, niet aansprakelijk te zullen houden voor schade van de volmachtgever voortvloeiend uit de onderhavige volmachtverlening, en hen te zullen vrijwaren voor aanspraken van derden, behoudens voor zover die schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de (substituut-) gevolmachtigden.

Toepasselijk recht

Op deze volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Getekend te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
V.J.M. Buijsman

**BIJLAGE VOLMACHT LEVERING REGISTERGOED**

(Registergoederen N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer)

- (a) **'Verkochte 1'**: een perceel grond met bedrijfspand, ook bekend als Davogebouw, ondergrond en erf, plaatselijk bekend mr. H.F. Boerlaan 151, 7411 AH Deventer, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **C**, nummer **2890**, groot eenduizend tweehonderdvijftig vierkante meter (1.250 m<sup>2</sup>), welk perceel blijkens het Kadaster is belast met de volgende publiekrechtelijke beperkingen:
- (i) *"melding, bevel, beschikking of vordering krachtens de Wet bodembescherming"* met betrokken bestuursorgaan gemeente Deventer en afkomstig uit stuk Hyp4 80000/115;
  - (ii) *"besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder"* afkomstig uit stuk Hyp4 69695/136;
- (b) **'Verkochte 2'**: een perceel grond met bodenloods, ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Scheepvaartstraat 7, 7 B, 9 en 13, 7411 MB Deventer, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **C**, nummer **2892**, groot eenduizend tweehonderd zeven vierkante meter (1.207 m<sup>2</sup>), welk perceel blijkens het Kadaster is belast met de volgende publiekrechtelijke beperking:
- "melding, bevel, beschikking of vordering krachtens de Wet bodembescherming"* met betrokken bestuursorgaan gemeente Deventer en afkomstig uit stuk Hyp4 80000/115;
- (c) **'Verkochte 3'**: een perceel grond met magazijn, kantoor, garage, ondergrond en erf, plaatselijk bekend Havenplein 20, 7411 ME Deventer, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **C**, nummer **2893**, groot zeshonderd vijf vierkante meter (605 m<sup>2</sup>), welk perceel blijkens het Kadaster is belast met de volgende publiekrechtelijke beperkingen:
- (i) *"melding, bevel, beschikking of vordering krachtens de Wet bodembescherming"* met betrokken bestuursorgaan gemeente Deventer en afkomstig uit stuk Hyp4 80000/115;
  - (ii) *"besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder"* afkomstig uit stuk Hyp4 69695/136;
- (d) **'Verkochte 4'**: een perceel grond gelegen naast het Verkochte 1, plaatselijk niet nader bekend, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **C**, nummer **2925**, groot zeven vierkante meter (7 m<sup>2</sup>);

- (e) **'Verkochte 5'**: een perceel grond gelegen naast het Verkochte 3, plaatselijk niet nader bekend, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **C**, nummer **2926**, groot een vierkante meter (1 m<sup>2</sup>);  
welk perceel blijktens het Kadaster is belast met de volgende publiekrechtelijke beperking:  
*"melding, bevel, beschikking of vordering krachtens de Wet bodembescherming"* met betrokken bestuursorgaan gemeente Deventer en afkomstig uit stuk Hyp4 80000/115;
- (f) **'Verkochte 6'**: een perceel grond gelegen naast het Verkochte 1, plaatselijk niet nader bekend, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **C**, nummer **2928**, groot drie vierkante meter (3 m<sup>2</sup>),  
welk perceel blijktens het Kadaster is belast met de volgende publiekrechtelijke beperking:  
*"melding, bevel, beschikking of vordering krachtens de Wet bodembescherming"* met betrokken bestuursorgaan gemeente Deventer en afkomstig uit stuk Hyp4 80000/115;
- (g) **'Verkochte 7'**: een perceel grond met kantoorpand met ondergrond, bijbehorende grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Stromarkt 17, 18 en 18 A, 7411 PK Deventer, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **E**, nummers:
- (i) **11101**, groot eenduizend vijfhonderd zesenzeventig vierkante meter (1.546 m<sup>2</sup>), welk perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b van de (toenmalige) Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Koper (welk zakelijk recht door vermenging zoals nader omschreven onder **Error! Reference source not found.** teniet gaat);
- (ii) **13213**, groot tweeëntwintig vierkante meter (22 m<sup>2</sup>);
- (iii) **13295**, groot tweehonderd zeven vierkante meter (207 m<sup>2</sup>);
- (h) **'Verkochte 8'**: een perceel grond met bedrijfspand met ondergrond en bijbehorende grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Stromarkt 19, 7411 PK Deventer, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **E**, nummer **11436**, groot driehonderd vijf vierkante meter (305 m<sup>2</sup>),  
welk perceel blijktens het Kadaster is belast met de volgende publiekrechtelijke beperking:  
*"Besluit op basis van Monumentenwet 1988"* met betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), afkomstig uit stuk Hyp4 1799/39 Zwolle;

- (i) **'Verkochte 9'**: het met een erfpachtrecht (ten behoeve van N.V. Deventer Schouwburg) bezwaarde onder-appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het Cultureel Centrum, gelegen in het souterrain en op de begane grond, de eerste, tweede en derde verdieping, omvattende een toneelzaal, muziekcentrum, foyer, horecavoorziening(en), kantoorruimten en verder toebehoren, plaatselijk bekend Keizerstraat 72, 7411 HH Deventer, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **E**, complexaanduiding **12214-A**, appartementsindex **3**, uitmakende het éénhonderd negenennegentig / tweehonderd twaalfde (199/212<sup>e</sup>) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Cultureel Centrum, gelegen in het souterrain en op de begane grond, de eerste, tweede en derde verdieping, omvattende een toneelzaal, muziekcentrum, foyer, horecavoorziening(en), kantoorruimten en verder toebehoren, ten tijde van de splitsing plaatselijk bekend Keizerstraat 68-78 (even nummers) en Leeuwenbrug 2 te Deventer en kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, complexaanduiding 12214-A, appartementsindex 1, uitmakende het negenenvijftigduizend zeshonderddertigste (59.750/69.630<sup>e</sup>) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw omvattende:
- (i) het Cultureel Centrum, gelegen in het souterrain en op de begane grond, de eerste, tweede en derde verdieping, omvattende een toneelzaal, muziekcentrum, foyer, horecavoorziening(en), kantoorruimten en verder toebehoren, ten tijde van de splitsing plaatselijk bekend Keizerstraat 68-78 (even nummers) en Leeuwenbrug 2 te Deventer;
- (ii) de winkelruimte op de begane grond en twintig woningen op de eerste tot en met de zevende verdieping met bergingen en parkeerplaatsen in het souterrain, ten tijde van de splitsing plaatselijk bekend Keizerstraat 22-66 (even nummers) te Deventer, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummers:
- (i) 9379, groot éénhonderd negenentwintig vierkante meter (129 m<sup>2</sup>);
- (ii) 9380, groot éénhonderd een vierkante meter (101 m<sup>2</sup>);
- (iii) 9381, groot éénhonderdveertig vierkante meter (140 m<sup>2</sup>);
- (iv) 9975, groot tweehonderd zestien vierkante meter (216 m<sup>2</sup>);

- (v) 12208, groot tweeduizend vijfhonderd achtenzestig vierkante meter (2.568 m<sup>2</sup>);
- (vi) 12209, groot tweehonderd zesenvijftig vierkante meter (256 m<sup>2</sup>).
- (j) **'Verkochte 10'**: het met een erfpachtrecht (ten behoeve van N.V. Deventer Schouwburg) bezwaarde onder-appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de tussengang op het souterrain en deels op de begane grond, plaatselijk bekend Keizerstraat 72, 7411 HH Deventer, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **E**, complexaanduiding **12214-A**, appartementsindex **4**, uitmakende het één tweehonderd twaalfde (1/212) aandeel in de Ondergemeenschap Verkochte 9 en 10.
- (k) **'Verkochte 11'**: een perceel grond met filmtheater 'Mimik' en overige opstallen, ondergrond en erf, plaatselijk bekend Achter de Muren Vispoort 10 en Noordenbergstraat 1, 7411 SL en NJ Deventer, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **E**, nummers:
  - (i) **12316**, groot eenduizend tweehonderd zesentachtig vierkante meter (1.286 m<sup>2</sup>), welk perceel blijkens het Kadaster is belast met de volgende publiekrechtelijke beperking:

*"Besluit op basis van Monumentenwet 1988"* met betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), afkomstig uit stuk Hyp4 50252/5 met aanvullend stuk 76174/142;
  - (ii) **13089** (afkomstig uit het reeds vervallen perceel van diezelfde kadastrale gemeente en sectie 11071), groot éénhonderd negenenzestig vierkante meter (169 m<sup>2</sup>), welk perceel blijkens het Kadaster is belast met de volgende publiekrechtelijke beperkingen:
    - *"Besluit op basis van Monumentenwet 1988"* met betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), afkomstig uit stuk Hyp4 50252/5 met aanvullend stuk 76174/142;
    - *"Besluit op basis van Monumentenwet 1988"* met betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), afkomstig uit stuk Hyp4 1799/39 Zwolle;
- (l) **'Verkochte 12'**: een perceel grond, gelegen nabij Leeuwenbrug 2 te Deventer, plaatselijk niet nader bekend, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **E**, nummer **12906** (afkomstig uit het reeds vervallen perceel van diezelfde kadastrale gemeente en sectie 12095), groot twintig vierkante meter (20 m<sup>2</sup>);

- (m) **'Verkochte 13'**: de rijksmonumentale vestingtoren met toebehoren, plaatselijk bekend Achter de Muren Vispoort 8, 7411 SL Deventer, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **E**, nummer **13090**, groot eenenveertig vierkante meter (41 m<sup>2</sup>), welk perceel blijkens het Kadaster is belast met de volgende publiekrechtelijke beperkingen:
- (i) *"Besluit op basis van Monumentenwet 1988"* met betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), afkomstig uit stuk Hyp4 50252/5 met aanvullend stuk 76174/142;
  - (ii) *"Besluit op basis van Monumentenwet 1988"* met betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), afkomstig uit stuk Hyp4 1799/39 Zwolle;
- (n) **'Verkochte 14'**: een perceel grond met het wijkcentrum 'De Polakkers' met ondergrond, erf en verder toebehoren, plaatselijk bekend Zwaluwenburg 2 en 4, 7423 DS Deventer, kadastraal bekend gemeente **Deventer**, sectie **L**, nummers **3588** en **3589**, groot respectievelijk eenduizend tweehonderd drieënnegentig vierkante meter (1.293 m<sup>2</sup>) en dertien vierkante meter (13 m<sup>2</sup>);

**BESLUIT BUITEN VERGADERING TOT GOEDKEURING VERVREEMDING**

(Van N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer)

De ondergetekende:

de te 7411 KT Deventer, Grote Kerkhof 1 (postadres: 7400 GC Deventer, Postbus 5000) gevestigde publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Deventer**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08214418,

hierna te noemen: de '**Aandeelhouder**',

**IN AANMERKING NEMENDE:**

- A. De Aandeelhouder is van alle geplaatste aandelen in het kapitaal van: de statutair te Deventer (feitelijk adres: 7411 ME Deventer, Havenplein 20) gevestigde naamloze vennootschap **N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 38021942 (de '**Vennootschap**'), deze aandelen in het kapitaal van de Vennootschap hierna ook te noemen: de '**Aandelen**'.
- B. Er is noch een vruchtgebruik noch een pandrecht op één of meer van de Aandelen gevestigd.
- C. De Aandeelhouder kan het stemrecht op de Aandelen uitoefenen.
- D.
  - 1. Er zijn geen certificaten van aandelen uitgegeven waaraan het vergaderrecht als bedoeld in artikel 2:117 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is verbonden ('**Vergaderrecht**').
  - 2. Er zijn geen andere (rechts)personen dan de Aandeelhouder welke gerechtigd zijn de algemene vergadering van de Vennootschap bij te wonen en daarin het woord te voeren ('**Vergadergerechtigden**').
- E. De Vennootschap kent geen raad van commissarissen. De bestuurders van de Vennootschap zijn tijdig in kennis gesteld van deze voorstellen en zijn in het kader van de onderhavige besluitvorming in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen.
- F. Artikel 2:128 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek in samenhang met artikel 21 lid 6 van de statuten van de Vennootschap maken het mogelijk buiten vergadering besluiten te nemen aangezien er geen certificaathouders zijn.

**BESLUIT MET ALGEMENE STEMMEN TOT:**

toestemming te verlenen als bedoeld in artikel 15 lid e en h van de statuten van de Vennootschap voor het vervreemden van alle registergoederen waartoe de Vennootschap gerechtigd is aan de Aandeelhouder, overeenkomstig het concept van een notariële akte opgesteld door de afdeling notariaat van Dentons Europe LLP (advocaten, notarissen & fiscalisten) te Amsterdam met kenmerk 20210024.01\ND\BLR\1;

Door : _____	Door : _____
Functie : _____	Functie : _____
Plaats : _____	Plaats : _____
Datum : _____	Datum : _____





Belastingdienst

Belastingdienst, Postbus 5100, 7500 GC Enschede

Delloite belastingadviseurs B.V.  
t.a.v. mr. R.M van Genderen  
Postbus 30265  
6803 AG Arnhem

**Grote ondernemingen**  
Kantoor Enschede

Hengelosestraat 75  
7514 AE Enschede  
Postbus 5100  
7500 GC Enschede  
[www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl)

**Doorkiesnummer**

M. 06-27965428

**E-mailadres**

[b.mohammad@belastingdienst.nl](mailto:b.mohammad@belastingdienst.nl)

**Datum**

18 januari 2021

**Uw kenmerk**

Vooroverleg

**Kenmerk**

8024.01.092/BM/18-01-2021

Betreft: Standpunt m.b.t de fiscale gevolgen overdracht N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer naar de gemeente Deventer

Geachte heer Van Genderen,

In reactie op uw schrijven van 9 december 2020 inzake overdracht N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer (RSIN: 8024.01.092, hierna: MVD) naar de gemeente Deventer, berichten wij u graag als volgt.

## 1. Feiten en omstandigheden

De gemeente Deventer wil het maatschappelijk vastgoed dat in MVD zit terughalen naar de gemeente Deventer. Dit betekent dat het verhuurde maatschappelijk vastgoed (het Cultureel Centrum, Havenkwartier, de Bibliotheek en de Viking/Mimik) per 1 januari 2021 wordt overgedragen aan de gemeente Deventer. Na overdracht van het vastgoed resteren geen activiteiten meer binnen MVD. De verwachting is dat MVD uiterlijk eind 2021 zal worden geliquideerd. In uw brief van 9 december 2020 heeft u de feiten en omstandigheden die van belang zijn opgesomd.

## 2. Vennootschapsbelasting

Het vastgoed wordt overgedragen aan de gemeente Deventer. In uw brief geeft u aan dat de gemeente Deventer deze panden gaat beheren en verhuren. Indien de beheersactiviteiten bestaan uit de gebruikelijke verhuurderswerkzaamheden zoals klein onderhoud, innen van de huur en het sluiten van verhuurovereenkomsten delen wij uw mening dat deze activiteit kwalificeert als normaal vermogensbeheer. De gemeente Deventer zal daarom voor deze activiteit niet belastingplichtig zijn voor de vennootschapsbelasting, mits de panden en de bedoelde werkzaamheden niet moeten worden gerekend tot andere activiteiten van de gemeente, die wel als een onderneming worden aangemerkt. Voor de N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer is het echter voor de vennootschapsbelasting niet relevant of het beheer en de verhuur van de panden bij de gemeente Deventer tot de voor de vennootschapsbelasting belaste sfeer gaan behoren. De overdracht dient (fiscaal) te geschieden tegen de waarden die in het economische verkeer aan de panden moeten worden toegekend. Het verschil tussen deze waarde en de boekwaarde behoort tot het fiscale resultaat van de N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer in het boekjaar waarin de overdracht plaatsvindt. Gelet op de negatieve verschil zal

de N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer geen vennootschapsbelasting verschuldigd zijn ten aanzien van deze transactie.

### 3. Dividendbelasting

Wij delen uw mening dat ter zake van de overdracht van de panden aan de gemeente Deventer geen dividendbelasting is verschuldigd, gelet op art. 4, eerste lid, Wet Dividendbelasting 1965.

### 4. Overdrachtsbelasting

Wij zijn van mening dat de verkrijging van de onroerende zaken door de gemeente Deventer is vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Er is sprake van een overgang van een algemeenheid van goederen, waardoor als gevolg van de overdracht van het vastgoed inclusief de verhuurovereenkomsten geacht wordt dat geen leveringen of diensten plaatsvinden. Voor wat betreft de lopende herzieningstermijnen treedt de gemeente Deventer in de plaats van N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer.

### 5. Btw

Uw standpunt met betrekking tot de omzetbelasting delen wij. Er is sprake van een overgang van een algemeenheid van goederen, waardoor als gevolg van de overdracht van het vastgoed inclusief de verhuurovereenkomsten geacht wordt dat geen leveringen of diensten plaatsvinden. Voor wat betreft de lopende herzieningstermijnen treedt de gemeente Deventer in de plaats van N.V. Maatschappelijk Vastgoed Deventer.

### 6. Tot slot

Hierbij merken wij op dat dit standpunt geldt onder het voorbehoud van de juistheid en volledigheid van de door u aangedragen informatie. Als blijkt dat deze informatie niet juist en/of volledig is, dan is de inspecteur niet gebonden aan het ingenomen standpunt.


Voor de volledigheid wijzen wij u er nog op dat wij tevens het recht voorbehouden bovenstaande standpunten op basis van voortschrijdend inzicht, een besluit van de Staatsecretaris van Financiën en/of ontwikkelen in de jurisprudentie in de toekomst te wijzigen.

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen en of opmerkingen hebben, dan vernemen wij dit graag van u.

Hoogachtend,

Namens de inspecteur,

BA  
  
drs. H.J. Bresser

b.a.  
  
mr. B. Mohammad

**Grote ondernemingen**  
Kantoor Enschede

**Datum**  
18 januari 2021

**Onze referentie**  
8024.01.092/BM/18-01-2021

## Bijlage Koopprijs en financiële verrekening

		<b>SALDO</b>
		<b>1-1-2021</b>
<hr/>		
<b>Leningen</b>		
Cultureel Centrum		6.490.056
Bibliotheek		7.831.707
Mimik		1.145.500
Havenkwartier		2.302.017
Bodenloods		300.000
Coronalening		910.000
Rente 2020 bijschrijven		690.422
		<hr/>
		19.669.702
Aandelenkapitaal	22.936.024	
Minimum aandelenkapitaal	<hr/> -45.000	22.891.024
Verkoopbedrag		-43.448.854
		<hr/>
	<b>Schuldig in R/C</b>	-888.128

Zie voor een toelichting het collegevoorstel.