

Ref.: 27336TS/gs

## LEVERING

Heden, tien januari tweeduizend elf,  
verschenen voor mij, Mr. Theo Johannes van Solkema, notaris gevestigd te Harmelen,  
gemeente Woerden:

1. [REDACTED] kantooradres 3481 XC Harmelen,  
Kloosterweg 6a, [REDACTED]  
[REDACTED], ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
  - a. [REDACTED]
  - b. [REDACTED]
2. [REDACTED] hierna tezamen te noemen: [REDACTED] kantooradres 3481 XC Harmelen, Kloosterweg  
6a, [REDACTED]  
[REDACTED], ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
hierna genoemd: verkoper;
3. [REDACTED] kantooradres 3481 XC Harmelen, Kloosterweg  
6a, [REDACTED] ten deze  
handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de te Utrecht gevestigde publiekrechtelijke  
rechtspersoon: **Gemeente Utrecht**, met adres: Korte Minrebroederstraat 2, 3512 GG  
Utrecht, postadres: Postbus 8406, 3503 RP Utrecht, en handelend ter uitvoering van het  
besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van drie december tweeduizend  
tien, SO 10.088854, hierbij handelend op grond van het besluit van het College van  
Burgemeester en Wethouders de dato vijftien juli tweeduizend acht met kenmerk SO  
08.061064 (Mandaatregeling gemeente Utrecht) en het ondermandaatbesluit van de  
directeur Stadsontwikkeling van de gemeente Utrecht de dato een en twintig september  
tweeduizend tien, kenmerk SO 10.080218 (Ondermandaatsregister Stadsontwikkeling  
2009) en als zodanig dit publiekrechtelijk lichaam vertegenwoordigend,  
de gemeente Utrecht, hierna genoemd: koper.

De comparanten verklaarden het navolgende:

### LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

[REDACTED] is eigenaar van het hierna sub 1 genoemde registergoed.

Verkoper is eigenaar van het hierna sub 2 genoemde registergoed

Goes en verkoper hebben met elkaar een schriftelijke koopovereenkomst gesloten op drie en  
twintig februari negentienhonderd drie en negentig ten aanzien van het sub 1 genoemde  
registergoed.

Vervolgens hebben verkoper en koper met elkaar een koopovereenkomst gesloten met  
betrekking tot de koop door koper van de hierna sub 1 en sub 2 genoemde registergoederen.

Dit blijkt uit een schriftelijke koopovereenkomst, welke op zes december tweeduizend tien is  
gesloten tussen verkoper en koper.

Partijen wensen door middel van deze akte een rechtstreekse juridische levering door [REDACTED] aan  
koper van het hierna sub 1 te omschrijven registergoed te bewerkstelligen, dit zowel ter

voldoening van de verplichting van [REDACTED] tot levering aan verkoper als ter voldoening van de verplichting van verkoper tot levering aan koper.

Voorts wensen partijen een juridische levering door verkoper aan koper van het hierna sub 2 te omschrijven registergoed te doen plaatsvinden.

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande levert [REDACTED] aan koper, die bij deze aanvaardt:

1. **een perceel grond, uitmakende een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Vleuten, sectie F nummer 4618 ter grootte van ongeveer tien are en zevenenzestig centiare, zoals op de aan deze akte gehechte situatietekening nummer A35.950 schetsmatig met een kruisarcering is aangegeven, ten aanzien van dit perceel zijn twee besluiten genomen op basis van de Monumentenwet 1988;**

en levert verkoper aan koper, die bij deze aanvaardt:

2. **de woning met schuur, ondergrond, erf, tuin en verder aanhoren aan Groenedijk 1a te 3454 PA Utrecht, kadastraal bekend gemeente Vleuten, sectie F nummer 1832, groot tien are en negentig centiare, welk perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van N.V. Stedin Netten Utrecht;**

hierna ook te noemen het verkochte, door koper te gebruiken als woonhuis met erf.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld dat het haar niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

#### VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het sub 1 genoemde registergoed is door [REDACTED] in eigendom verkregen, door de inschrijving ten hypotheekkantore te Utrecht in register Hypotheken 4 op negen en twintig december negentienhonderd vijf en negentig in deel 8824 nummer 18, van een afschrift van een akte van verdeling, houdende kwijting en afstand van het recht om ontbinding dier overeenkomst te vorderen, op acht en twintig december negentienhonderd vijf en negentig verleden voor de heer A.F. Bouten, destijds notaris te Harmelen.

Het sub 2 genoemde registergoed is door verkoper in eigendom verkregen door de overschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Utrecht op tien juli negentienhonderd zeven en tachtig in register Hypotheken 4, deel 5612 nummer 62, van een afschrift van de akte van verdeling, inhoudende kwijting en décharge en afstand van het recht om ontbinding van de overeenkomst te vorderen op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het toenmalige Burgerlijk Wetboek) op negen juli negentienhonderd zeven en tachtig verleden voor de heer F.J. Bonk, destijds notaris te Vianen.

#### KOOPPRIJS

De koopprijs bedraagt een miljoen vijf en twintig duizend euro (€ 1.025.000,00).

Van deze koopprijs is een gedeelte groot acht honderd vijftig duizend euro (€ 850.000,00) door koper voldaan door storting op een *Derdengelden-rekening ten name van Derdengelden Van Solkema Notaris*.

Het restant, groot een honderd vijf en zeventig duizend euro (€ 175.000,00), zal worden voldaan bij het passeren van de akte van kwijting, welke zal worden verleden binnen twee weken nadat de feitelijke levering van het verkochte heeft plaatsgevonden.

Dit gedeelte van de koopsom blijft tot het tijdstip van betaling in depot bij koper.

Over dit bedrag zal geen rente worden vergoed.

In de koopprijs is geen bedrag begrepen voor mede-overgedragen roerende zaken.

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van het gedeelte van de koopprijs groot acht honderd vijftig duizend euro (€ 850.000,00).

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

#### BEDINGEN

##### Kosten en belastingen

##### Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

3. De comparant sub 3 verklaarde namens de Gemeente een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15, lid 1, letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

#### Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

##### Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
  - a. onvoorwaardelijk is;
  - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna vermeld;
  - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdiensbaarheden;
  - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht anders dan het gebruiksrecht ten behoeve van verkoper, zoals in deze akte omschreven. Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

#### Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

##### Artikel 3

- a. De feitelijke levering van perceel kadastraal bekend gemeente Vleuten sectie F nummer 1832 (het woonhuis) zal geschieden uiterlijk op een oktober tweeduizend twaalf. Verkoper is echter gerechtigd in overleg met de koper de feitelijke levering van dit perceel kadastraal) eerder te doen plaatsvinden.  
De feitelijke levering van de boomgaard (perceel kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie F nummer 4618 gedeeltelijk) zal geschieden uiterlijk op vijftien november tweeduizend twaalf.  
Vanaf heden komt de opstalverzekering voor rekening van koper.
- b. De koper heeft er geen bezwaar tegen, indien verkoper het verkochte tot het moment van feitelijke levering, zoals genoemd in sub a van dit lid, conform het gebruik ten tijde van het sluiten van de onderhavige overeenkomst blijft gebruiken. Verkoper is voor dit voortgezet gebruik geen vergoeding verschuldigd aan koper.
- c. Verkoper is gehouden het gebruikersonderhoud te (doen) verrichten. Alle kosten van gebruikersonderhoud en (overheids)heffingen, vergunningen en overige kosten met betrekking tot het gebruik komen tot het moment van feitelijke levering voor rekening van verkoper. De koper is niet gehouden onderhoud of werkzaamheden uit te voeren. Tot het gebruikersonderhoud behoren in ieder geval de volgende zaken:
  1. Het onderhoud en reparaties aan de buitenzijde inclusief de constructieve delen echter uitsluitend indien reparatie en/of vervanging noodzakelijk is als gevolg van normale slijtage.
  2. Het onderhoud en herstel van al hetgeen tot de centrale verwarmingsinstallatie, de gas- en waterleidingen en de elektrische leidingen behoort, daaronder begrepen de eventueel nodige herstelling of vernieuwing van de afsluiters.
  3. Het onderhoud en herstel van alle geringe en dagelijkse reparaties, waaronder in ieder geval wordt begrepen: herstellingen aan of vernieuwingen van deurknoppen, ruiten, sloten, sleutels van sloten, kranen, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen, voorts het schilderwerk en het behangen of witten van muren en plafonds, het schoonmaken en ledigen van putten, goten, riolen, schoorstenen en rookkanalen, alsmede het ontstoppen van afvoerleidingen.
- d. Verkoper verplicht zich het verkochte tot het moment van feitelijke levering zelf te gebruiken en niet te verhuren of anderszins ter beschikking te stellen aan derden.
- e. Koper is in deze periode van voortgezet gebruik gerechtigd om het verkochte regelmatig te betreden ten behoeve van toezicht op het gebruik en de instandhouding en te bezichtigen met derden, alsmede om op haar kosten bodemonderzoek(en) uit te voeren en overige

handelingen te verrichten die met het oog op de activiteiten met betrekking tot de planontwikkeling ter plekke nodig zijn een en ander in overleg met de verkoper en voorzover verkoper daar geen onredelijke hinder van ondervindt.

- f. Partijen verklaren uitdrukkelijk dat met het voortgezette gebruik geenszins beoogd is een pachtovereenkomst dan wel een huurovereenkomst aan te gaan. De (wettelijke) regelgeving met betrekking tot pacht en huur is derhalve in casu niet van toepassing.
- g. Indien het onderhavige object -door welke oorzaak ook- geheel of gedeeltelijk teniet mocht gaan, zal het voortgezet gebruik met ingang van de dag van het tenietgaan als beëindigd worden beschouwd.

Het verkochte komt voor risico van koper, zodra de feitelijke levering heeft plaatsgevonden. Vanaf de datum van feitelijke levering zullen de lopende baten en lasten worden verrekend.

#### Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

##### Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

#### Garanties van verkoper

##### Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte is thans geheel vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, behoudens het in artikel 3 opgenomen gebruiksrecht van verkoper. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandwet noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
- d. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- e. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat:

- f. aan haar per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
- g. aan haar op dat tijdstip betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:
  1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet anders dan de in deze akte ten aanzien van het verkochte sub 1 vermelde besluiten;
  2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
  3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- h. aan haar per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
- i. aan haar per dat tijdstip niet bekend was dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen, in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming, genomen zijn door het bevoegd gezag.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder f, g, h en i gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

## Bodemonderzoek

### Artikel 6

Aan verkoper is niet bekend dat het verkochte enige verontreiniging bevat, die ten nadele strekt van het door koper beoogde, hiervoor omschreven, gebruik van het verkochte, of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, danwel het nemen van andere maatregelen.

De koper heeft een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren door Tauw (rapportnummer R001-4722870KMU-agv-V01-NL) op negen juni tweeduizend tien.

Uit het onderzoek blijkt dat het verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik door koper.

Het risico dat achteraf blijkt dat nog niet ten tijde van deze overdracht in voormeld rapport gesignaleerde verontreiniging in het verkochte aanwezig is, is voor rekening van koper mits het verkochte geschikt is/blijft voor het beoogde gebruik door koper.

Vóór de datum van feitelijke levering is koper bevoegd voor haar rekening nader(e) bodemonderzoek(en) uit te voeren. Indien uit dit nadere onderzoek blijkt dat er sprake is van verdergaande/overige bodemverontreiniging dan blijkt uit het hiervoor genoemde rapport, zullen partijen in overleg treden. Alle verontreinigingen, waaronder bijvoorbeeld die ten gevolge van het gebruik van olie- en/of septictanks, komen voor rekening van verkoper.

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

Voorzover verkoper bekend, is het verkochte sub 1 en sub 2 niet met bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bezwaard.

### BIJZONDERE BEPALING

In voormelde koopovereenkomst staat nog het volgende woordelijk vermeld:

#### **"Artikel 22. Bestemming**

De gemeente zal in het voor het gebied De Hoge Woerd nog op te stellen bestemmingsplan De Hoge Woerd het verkochte 2. (het perceel grond met kruisarcering aangegeven) niet bestemmen voor bebouwing ten behoeve van zelfstandige bewoning gedurende een periode van tien (10) jaar, te rekenen vanaf datum ondertekening van deze overeenkomst (zijnde zes december tweeduizend tien) op straffe van een boete van een honderd duizend euro (€ 100.000,00) bij overtreding gedurende deze periode.

#### **Artikel 23. Buurman's opstal**

De gemeente is ermee bekend dat de eigenaar van het aangrenzende perceel Groenedijk 1 zijn opstal gedeeltelijk heeft uitgebouwd op het verkochte, zoals te zien op tekening A 35.950."

### AFSTAND ONTBINDING

Partijen doen afstand van alle rechten om ontbinding te vorderen van de in deze akte omschreven overeenkomsten.

### ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

### VOLMACHT AFSTAND HYPOTHEEKRECHTEN

Partijen verklaarden volmacht en last te geven aan de medewerkers van Van Solkema Notaris, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, om voor zoveel nodig namens hen afstand te doen van hypotheekrechten, voorzover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

### VOLMACHT RECTIFICATIE

Partijen verklaren onherroepelijk last en volmacht te geven aan de medewerkers van het kantoor van Van Solkema Notaris, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, om voorzoveel nodig namens hen te compareren in een akte van rectificatie, indien de in deze akte genoemde kadastrale omschrijving niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie en/of indien de personalia van partijen niet volledig juist mochten zijn.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat deze volmacht ook geldt voor de rectificatie van één of meer met de verkoop en koop casu quo levering samenhangende hypotheekakte(n).

### VOLMACHT

Van voormelde volmachten blijkt uit drie onderhandse akten, die aan deze akte zullen worden gehecht.

TOESTEMMING

Uit een aan deze akte gehechte verklaring blijkt dat de h

[REDACTED]

heeft verklaard de krachtens artikel 88 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming tot verkoop te hebben verleend en niet het (mede)bestuur te hebben over het verkochte.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee akkoord gegaan.

KOOPOVEREENKOMST

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

WOONPLAATSKEUZE

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

WAARVAN AKTE is verleden te Harmelen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een ontwerpakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen. Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om veertien uur vijfveertig minuten.  
Volgt ondertekening.

VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. Th.J. van Solkema

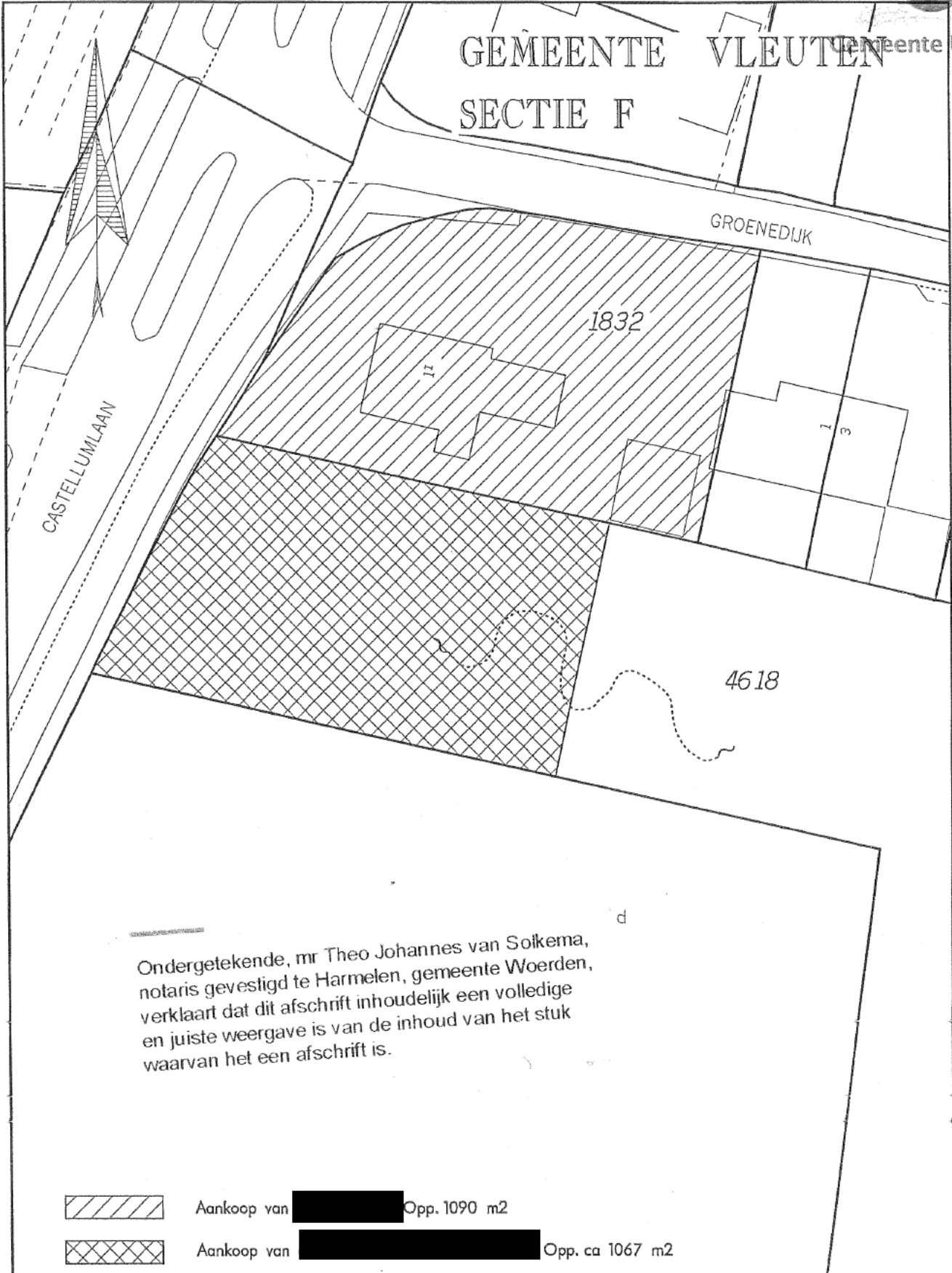
Ondergetekende, Mr. Theo Johannes Solkema, notaris gevestigd in de gemeente Woerden, kantoor houdende te Harmelen aan de Kloosterweg 6A, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de *Wet voorkeursrecht gemeenten*.

(w.g.) mr. Th.J. van Solkema

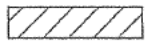
Ondergetekende, mr. Theo Johannes van Solkema, notaris gevestigd in de gemeente Woerden, kantoor houdende te Harmelen aan de Kloosterweg 6A, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

GEMEENTE VLEUTEN  
 SECTIE F

Gemeente Utrecht



Ondergetekende, mr Theo Johannes van Soikema, notaris gevestigd te Harmelen, gemeente Woerden, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



Aankoop van [redacted] Opp. 1090 m2



Aankoop van [redacted] Opp. ca 1067 m2

GEWIJZIGD	
18-06-2010 EB	



Gemeente Utrecht

Aankooptekening

Aankoop grond gelegen aan de Groenedijk 11

StadsOntwikkeling Ruimtelijke Informatievoorziening  
 Get. [redacted] Datum: 29-04-2010  
 0 5 10 m

TEKENINGNUMMER  
 A 35.950

V:\Bentley\Settings\Geoinformatie\Microstation\VT\zwan2008\_bent.tbl

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 10-01-2011 om 14:50 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 59406 nummer 121.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer BD516F8FDB2CC5639180046603392263 toebehoort aan Solkema van Theo Johannes.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.