

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 september 2023 13:50
Aan: [redacted]@nunspeet.nl>; "Elskamp J.M." <[redacted]@nunspeet.nl>
Onderwerp: RE: Plan
Bijlage(n): Afschrift openbaar register - Hyp4 dl 72869 nr 85.pdf

Dag Jennifer,

In de bijlage tref je aan de akte van levering d.d.28 maart 2018 van de woning gelegen aan de [redacted].
In deze akte staat vermeld dat [redacted] met [redacted] een koopovereenkomst heeft gesloten op 9 februari 2018.
De koopsom was 240.000 euro. De woning verkeerde in een slechte staat. Inmiddels is de gehele woning gerenoveerd en is er een grote schuur bijgebouwd.

Met betrekking tot jouw vraag over de planschade.

Er is een inschatting gemaakt van de planschade door een onafhankelijk bureau. Hierbij gaan ze uit van een marktwaarde van de woning van 650.000,- en een waardevermindering van 100.000. Zie onderstaand.
De marktwaarde lijkt mij aardig reëel. De WOZ met laatste peildatum 1-1-2022 is ook al 563.000 euro.

Object	Waarde	Waarde vermindering	Maatschappelijk risico (NMR)	Planschade risico
[redacted]	€ 650.000	€ 100.000	€ [redacted]	€ [redacted]

Mocht [redacted] een planschadeverzoek indienen, dan zal er een definitief planschaderapport dienen te worden opgesteld.

Dit kan dan hoger of lager uitvallen als nu is ingeschat. Wij hebben zelf geen invloed op de hoogte van de planschade.

Morgen kunnen wij hier nog uitgebreider op in gaan. Tot morgen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Team Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting
Werkdagen: dinsdag t/m vrijdag



E [redacted]@nunspeet.nl | T (0341) 25 99 11 |

W www.nunspeet.nl



Disclaimer

De informatie in dit e-mailbericht en eventuele bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.
Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender door deze e-mail te beantwoorden.
Verder vragen wij u in dat geval dit e-mailbericht en uw antwoord te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 13 september 2023 09:49
Aan: Elskamp J.M. <j.m.elskamp@nunspeet.nl>
CC: [redacted]@nunspeet.nl>
Onderwerp: RE: Plan

Jennifer,

Gisteren heb ik onderstaande met [redacted] besproken. [redacted] zorgt dat de koopakte beschikbaar komt. Een tijdlijn gaat ons op dit moment niet lukken. De input moet vooral bij [redacted] vandaan komen en zij heeft op dit moment een overvolle agenda. Daar komt bij dat de aankoop door [redacted] voorgangers is begeleid. Ik weet niet in welke mate er ambtelijke ondersteuning is geweest bij de gesprekken tussen Jaap en [redacted] toen het ging over afspraken tav de

verkeersafwikkeling. Wellicht kan [redacted] daar vrijdag meer over vertellen.

Mijn input voor een tijdslijn zou zijn:

1 november 2018: raadsbesluit aankoop grond Oosteinderweg

Tussentijds gesprek(ken) Jaap – [redacted] (met ambtelijke ondersteuning?)

Juli 2022: gesprek gemeente ([redacted]) en [redacted] naar aanleiding van de ingediende
zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan (zie bijlage: gespreksverslag)

Januari 2023: vaststellen bestemmingsplan IKC Nunspeet Oost

Januari 2023 – heden: diverse gesprekken met familie [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]
Doorkiesnummer: (0341) [redacted]
E-mail: [redacted]@nunspeet.nl

Van: Elskamp J.M.

Verzonden: maandag 11 september 2023 17:59

Aan: [redacted]@nunspeet.nl>

CC: [redacted]@nunspeet.nl>

Onderwerp: Re: Plan

Dag [redacted] en [redacted]

Voorafgaand aan het overleg zou ik graag een korte tijdslijn krijgen van het moment vanaf de verkoop door [redacted] tot nu. Het zou fijn zijn als we ook de koopakte hebben bij onze bespreking. In ons overleg vrijdag bepalen we een definitieve koers die we dan bespreken met de familie [redacted]. Daarvoor moeten we alle feiten scherp hebben en ik merk dat ik toch af en toe weer overvallen wordt door nieuwe stukjes informatie. Dan helpt een tijdslijn mij. Ik heb ook wel wat extra duiding nodig over de opmerking van Jaap dat we als gemeente eigenlijk nooit zo'n hoog bedrag aan planschade betalen. Wat maakt deze situatie zo anders?

Laat maar weten of jullie hiermee uit de voeten kunnen.

Tot vrijdag.

Met vriendelijke groet,

Jennifer Elskamp

Wethouder Sociaal Domein en Onderwijs

image001.png

E [redacted]@nunspeet.nl | **T** (0341) 259911

W www.nunspeet.nl

Op 8 sep. 2023 om 11:58 heeft [redacted]@nunspeet.nl> het volgende geschreven:

□

Jennifer,

Ik lees je mail nog eens en nu lees ik het pas goed: Jaap stelt voor helemaal niets afzonderlijk te regelen voor de voorkant (nav toezeggingen) maar alles mee te nemen in de planschade. Eigenlijk is dat dus ons

standpunt voordat we ons laatste gesprek met [REDACTED] hadden: prima om maatregelen te realiseren maar geen dubbeling (ook niet tav de voorkant).

Ik weet niet waar Jaap zijn stelling op baseert dat de planschade veel lager dan € [REDACTED] gaat worden. Wij hebben een analyse laten uitvoeren en dit kwam eruit. Ik kan mij wel voorstellen dat het bedrag naar beneden gaat/kan op het moment dat we bijv. een groenstrook langs de kavel van [REDACTED] aanbrengen. Feitelijk neem je dan als gemeente al maatregelen om de overlast/waardedaling te beperken.

@ [REDACTED] prima om even te overleggen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Doorkiesnummer: (0341) [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]@nunspeet.nl

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 8 september 2023 11:29
Aan: Elskamp J.M. <j.m.elskamp@nunspeet.nl>; [REDACTED]@nunspeet.nl>
Onderwerp: RE: Plan

Dag Jennifer en [REDACTED],

Zal ik [REDACTED] vragen op korte termijn een overleg in te plannen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Team Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting
Werkdagen: dinsdag t/m vrijdag

<image001.png>

E [REDACTED]@nunspeet.nl | T (0341) 25 99 11 |

W www.nunspeet.nl

<image002.png>

<image003.png>

<image004.png>

<image005.png>

Disclaimer

De informatie in dit e-mailbericht en eventuele bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender door deze e-mail te beantwoorden. Verder vragen wij u in dat geval dit e-mailbericht en uw antwoord te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken.

Van: Elskamp J.M.
Verzonden: donderdag 7 september 2023 13:39
Aan: [REDACTED]@nunspeet.nl>
CC: [REDACTED]@nunspeet.nl>
Onderwerp: Re: Plan

Dag [REDACTED] en [REDACTED],

Jaaps standpunt is dat we voor een totaalbedrag voor planschade moeten gaan.

Vanuit onderwijshuisvesting.

De verwachting voor het bedrag van planschade is bij Jaap veel lager dan de [REDACTED] G
Jaap adviseert de koopakte op te vragen.

Geen apart budget dus voor de weg.

Graag op korte termijn overleg.

Met vriendelijke groet,

Jennifer Elskamp

Wethouder Sociaal Domein en Onderwijs

image001.png

E [REDACTED] J @nunspeet.nl | T (0341) 259911

W www.nunspeet.nl

Op 6 sep. 2023 om 15:57 heeft [REDACTED] J @nunspeet.nl> het volgende geschreven:

□

Ik heb een oude offerte van [REDACTED] J (oktober 2021) en daarin wordt gesproken over een prijs van € 170,- per m2 (geplaatst; excl. BTW). Gaan we naar prijspeil 2024, dan reken ik 3 keer 10% prijsindexatie:
€ 170,- + 30% = € 221 per m2 excl. BTW/€ 267,- per m2 incl. BTW.

In Nedbrowser heb ik het perceel van [REDACTED] J gemeten en dan kom ik grofweg op 45 meter (en 23 meter extra als we de halve boomgaard ook meenemen).

Uitgaande van een wal van 1 meter hoog:

45 x € 221,- = € 10.000,- excl BTW = 12.000,- incl BTW.

Optioneel: 23 x 221 = € 5.000,- excl. BTW = € 6.000,- incl. BTW

Totaal € 15.000,- excl. BTW/€ 18.000,- incl. BTW.

Ik geef bewust ook inclusief BTW aan omdat ik niet weet of we de BTW in dit geval kunnen verrekenen met de Belastingdienst. Ik zou voor de zekerheid de bedragen incl. BTW met Jaap bespreken inclusief de kokoswal voor de boomgaard omdat dit open punten zijn.

Voor de groenstrook aan de zijkant [REDACTED] J rekent Openbare Ruimte € 11.000,- excl. BTW. Dat is een lengte van 53 meter. Dat is ruim € 200 per meter. Ik weet niet precies wat OR daarvoor als uitgangspunt heeft gehanteerd maar dat is ongetwijfeld meer dan een rij coniferen oid voor een kokoswal. Laten we daarom uitgaan van € 150,- per meter. Dan kom je voor het groen op 45 meter keer € 150,- € 6.750,- excl. BTW/€ 8.200,- incl. BTW. Voor de boomgaard komt een takkenril (obv de vergunning). Dus een kokoswal kan daar achter doorlopen en daar hoeft dus geen groen voor te komen (schat ik in).

Daarom ruwweg: € 22.000,- excl. BTW/ € 26.000,- incl. BTW.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] J
[REDACTED] J
Doorkiesnummer: (0341) [REDACTED] J
E-mail: [REDACTED] J @nunspeet.nl

Van: Elskamp J.M.

Verzonden: woensdag 6 september 2023 15:04

Aan: [redacted]@nunspeet.nl>; [redacted]
<[redacted]@nunspeet.nl>

Onderwerp: RE: Plan

Dag [redacted]

Ik ga morgen met Jaap overleggen over het budget. Heb je een ruwe inschatting voor me? Op basis van vierkantemeter-prijzen kokoswal en beplanting?

Met vriendelijke groet,

Jennifer Elskamp

Wethouder Sociaal Domein en Onderwijs

<image001.png>

E [redacted]@nunspeet.nl | **T** (0341) 259911

W www.nunspeet.nl

Disclaimer

De informatie in dit e-mailbericht en eventuele bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender door deze e-mail te beantwoorden.

Verder vragen wij u in dat geval dit e-mailbericht en uw antwoord te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken.

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 6 september 2023 13:55

Aan: [redacted]@nunspeet.nl>; [redacted]
<[redacted]@nunspeet.nl>

Onderwerp: RE: Plan

Jennifer, [redacted]

Ten aanzien van de financiële doorrekening heb ik daar Openbare Ruimte al over geïnformeerd. Zij wilden al een inrichtingsplan opstellen obv het verhaal met een grondwal. Ik heb aangegeven: wacht daarmee want de plannen worden mogelijk gewijzigd.

Zodra [redacted] en ik de dorpsbouwmeester hebben gesproken over de mogelijkheden, zal ik OR vragen om deze variant door te rekenen. De vraag die er dan nog ligt is hoever we willen gaan met een kokoswal. [redacted] geeft aan dat het verkeersgeluid nu over de 'boomgaard' gaat naar zijn huis en dat dit niet zou gebeuren als het verkeer vanaf de Rondweg zou komen. Ik vraag me dat af: er komt een takkenril, we hebben het over een groenstrook langs het fietspad, er komen fruitbomen in het veld. Ik zou dit punt voorlopig willen parkeren met bovenstaande argumentatie.

Wellicht is het ten aanzien van de financiering al wel verstandig dit punt (gevolgen af-/uitspraken Groothuis) al in het college te laten landen. Ik heb namelijk niet helder uit wel ander budget dit zou moeten komen. Jaap heeft al eens 'rondweg' of 'bedrijventerrein' gezegd maar ik vraag mij af of dit zomaar kan. Beide projecten zijn volgens mij allang afgesloten (denk ik) en zomaar openbreken mag niet. Daar gaat de accountant zeker niet akkoord mee. De planschade vormt volgens mij een onlosmakelijk onderdeel van dit bestemmingsplan en zou in lijn met de overige kosten voor het bestemmingsplan tlv het huisvestingskrediet kunnen komen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectleider onderwijshuisvesting
Doorkiesnummer: (0341) [redacted]
E-mail: [redacted]@nunspeet.nl

Van: Elskamp J.M.

Verzonden: woensdag 6 september 2023 13:41

Aan: [redacted]@nunspeet.nl; [redacted]
<[redacted]@nunspeet.nl>

Onderwerp: RE: Plan

Dag [redacted],

Dank je wel voor de update.

Voordat we aan [redacted] aan gaan geven dat de kokoswal en de beplanting (als die mogelijk zijn) buiten de planschade vallen, lijkt het me belangrijk dat we de financiële doorrekening daarvan scherp hebben en in het de financiering geregeld hebben via college.

Dan hebben we dat budget beschikbaar naast de planschade. Dit kan nl niet vanuit onderwijshuisvesting betaald worden, maar is het gevolg van eerder gemaakte afspraken. Planschade valt dan wel onder onderwijshuisvesting (toch [redacted]).

Met vriendelijke groet,

Jennifer Elskamp

Wethouder Sociaal Domein en Onderwijs

<image001.png>

E [redacted]@nunspeet.nl | **T** (0341) 259911

W www.nunspeet.nl

Disclaimer

De informatie in dit e-mailbericht en eventuele bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender door deze e-mail te beantwoorden.

Verder vragen wij u in dat geval dit e-mailbericht en uw antwoord te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken.

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 6 september 2023 13:16

Aan: Elskamp J.M. <[redacted]@nunspeet.nl>; [redacted]
<[redacted]@nunspeet.nl>

Onderwerp: RE: Plan

Dag Jennifer,

We hebben afgesproken dat [redacted] en ik bij de dorpsbouwmeester gaan informeren over de mogelijkheden van de door [redacted] voorgestelde kokoswal met beplanting aan de voorzijde.

Daarnaast zal ik een mail maken aan [redacted] waarin we aangeven welke punten uit de brief in onze beleving vallen onder de planschade en welke punten vallen onder de opdracht vanuit de raad.

Ik zal deze mail eerst in concept aan jou en [redacted] mailen.

In ieder geval zou ik vrijdag 15 september nog even contact hebben met [REDACTED] wat dan de stand van zaken is.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Team Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting
Werkdagen: dinsdag t/m vrijdag

<image001.png>

E [REDACTED]@nunspeet.nl | T (0341) 25 99 11 |

W www.nunspeet.nl

<image002.png>

<image003.png>

<image004.png>

<image005.png>

Disclaimer

De informatie in dit e-mailbericht en eventuele bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender door deze e-mail te beantwoorden.

Verder vragen wij u in dat geval dit e-mailbericht en uw antwoord te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken.

Van: Elskamp J.M.

Verzonden: vrijdag 1 september 2023 12:28

Aan: [REDACTED]@nunspeet.nl>; [REDACTED]

<[REDACTED]@nunspeet.nl>

Onderwerp: Plan

Dag [REDACTED] en [REDACTED]

Graag verneem ik wat de afspraken zijn die er gisteren met de fam. [REDACTED] gemaakt zijn.

Met vriendelijke groet,

Jennifer Elskamp

Wethouder Sociaal Domein en Onderwijs

<image001.png>

E [REDACTED]@nunspeet.nl | T (0341) 259911

W www.nunspeet.nl

Disclaimer

De informatie in dit e-mailbericht en eventuele bijlagen zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender door deze e-mail te beantwoorden.

Verder vragen wij u in dat geval dit e-mailbericht en uw antwoord te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken.

Ondergetekende, mr. Jan Ulke Stelwagen, notaris in de gemeente Epe, verklaart:

- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om twaalf uur zesenzeventig minuten (12:46 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 2018JS47109PST

Heden, achtentwintig maart tweeduizend achttien, verschenen voor mij, mr. Jan Ulke Stelwagen, notaris in de gemeente Epe:

1. a. de heer [redacted] op [redacted] [redacted] zich identificerende met zijn Nationaal Paspoort, met kenmerk [redacted] uitgegeven te Nunspeet, op elf maart tweeduizend zestien, gehuwd, wonende te [redacted].
- b. mevrouw [redacted] geboren te [redacted] [redacted] werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 8171 CG Vaassen, Vicarieweg 13, te dezen handelend als schriftelijk aevolmachiade van mevrouw [redacted] geboren te [redacted] op [redacted] [redacted] zich identificerende met haar Nationaal Paspoort, met kenmerk [redacted] uitgegeven te Nunspeet, op achtentwintig april tweeduizend zestien, gehuwd, wonende te [redacted].
- hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "verkoper";

en

2. a. de heer [redacted] geboren te [redacted] op [redacted] [redacted] zich identificerende met zijn Nationaal Paspoort, met kenmerk [redacted] uitgegeven te Nunspeet, op [redacted].
- b. mevrouw [redacted], geboren te [redacted] op [redacted] [redacted] zich identificerende met haar Nationaal Paspoort, met kenmerk [redacted] uitgegeven te Nunspeet, op tien oktober tweeduizend dertien; gehuwde echtgenoten, tezamen wonende te [redacted].
- hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op negen februari tweeduizend achttien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte wordt gehecht en hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij

aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het recht van eigendom met betrekking tot het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verdere aan en toebehoren, gelegen te 8072 PD Nunspeet, Oosteinderweg 70, kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie A, nummer 6155, ter grootte van zeventien are en twintig centiare (17 a 20 ca), hierna te noemen: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: **tweehonderdveertigduizend euro (€ 240.000,00).**

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden voorts het navolgende:

Volmacht

Van de volmacht van de volmachtgeefster sub 1.b. aan de comparante sub 1.b. blijkt uit een onderhandse volmacht, welke aan deze akte is gehecht.

Gebruik.

Het verkochte zal door koper worden gebruikt als woonhuis voor eigen bewoning. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar waren bij het aangaan van de koopovereenkomst.

Voorafgaande verkrijging.

Het Verkochte (hierna ook te noemen: het registergoed) is door verkoper in eigendom verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving bij de dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, in register Hypotheken 4, op twaalf oktober tweeduizend zeventien, in deel 71705, nummer 196, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op elf oktober tweeduizend zeventien verleden voor mij, notaris.

Koopsom, verrekening diverse bedragen.

De koopsom is door koper voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van mij, notaris, over welke rekening ik, notaris, kan beschikken.

De verrekening van de zakelijke belastingen, voor wat betreft de lopende termijnen, geschiedt buiten mij, notaris, om.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopsom.

Uitbetaling van de koopsom zal eerst plaatsvinden, nadat de notaris uit onderzoek bij voormelde openbare registers is gebleken, dat de overdracht en levering van het verkochte is geschied zonder inschrijvingen die bij de laatste recherche vóór het verlijden van deze akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het verlijden van deze akte van levering en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken. De notaris is bevoegd uit de koopsom rechtstreeks datgene aan ingeschreven schuldeisers te voldoen, dat ertoe zal leiden dat de ingeschreven zekerheidsrechten komen te vervallen.

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

B E D I N G E N :

Kosten en belastingen.

Artikel 1.

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van **koper**.
2. Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

Staat van het registergoed, gebruik.**Artikel 2.**

1. Het registergoed wordt aan koper in eigendom overgedragen in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van de koopovereenkomst bevond, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akten van eigendomsoverdracht, waarvan er aan partijen géén bekend zijn.
Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen, welke de verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door de koper aanvaard.
Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de verkoper voor die derden aangenomen.
Partijen hebben te kennen gegeven op een verdergaand extra-onderzoek naar erfdienstbaarheden en eventuele andere zakelijk rechten, uit te voeren door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, geen prijs te stellen.
3. Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het totstandkomen 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.**

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte, vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten. Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Over- en ondermaat.**Artikel 4.**

Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontlenen noch verkoper noch koper daaraan rechten.

Titelbewijzen en aanspraken.**Artikel 5.**

1. Koper wenst geen titelbewijs van de verkoper te ontvangen.
2. 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.
Voorzover 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 de koper te doen stellen.

Garanties van verkoper.

Artikel 6.

Verkoper garandeert het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte wordt geheel overgedragen vrij van huur/pacht, huurkoop en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
4. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
5. 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:

6. de zich in het verkochte bevindende technische installaties en leidingen naar behoren functioneren en dat het gebruik daarvan door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze is beperkt;
7. aan hem per dat tijdstip van overheidswege krachtens de Woningwet of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
8. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte dan wel het gebied waarin het verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:
 - a. als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet (of de destijds geldende Monumentenwet);
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Erfgoedwet (of de destijds geldende Monumentenwet);
 - c. door de gemeente of de provincie als beschermd monument of beschermd stads- of dorpsgezicht.
9. voorzover aan hem per dat tijdstip bekend, het verkochte niet was opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
10. voorzover aan hem per dat tijdstip bekend, de gemeente geen stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het verkochte was begrepen;

Verkoper verklaart dat zich, voorzover hem bekend, ten aanzien van het sub 7 tot en met 10 gestelde sedertdien geen verandering heeft voorgedaan.

Bodemverontreiniging.

Artikel 7.

Voorzover aan verkoper bekend, zijn ten aanzien van het verkochte geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming genomen door het bevoegd gezag.

Voorzover aan verkoper bekend, bevat het verkochte geen verontreiniging die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, danwel het nemen van andere

maatregelen.

Asbest.

Artikel 8.

Aan koper is bekend dat in het verkochte asbest is verwerkt.

Bij verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

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

Ondergrondse tanks.

Artikel 9.

In het verkochte is voor zover verkoper bekend geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

Het is koper wel bekend dat er een put al dan niet met vloeistoffen aanwezig is.

Artikel 10.

Ten aanzien van het verkochte bestaan geen lopende procedures en is de verkoper niet bekend dat deze aanhangig zijn of dreigen aanhangig gemaakt te worden.

Koopovereenkomst.

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen voor het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.

Energielabel

Met ingang van een januari tweeduizend vijftien is verkoper verplicht zorg te dragen voor de aanwezigheid van een "definitief energielabel" van de woning. Een "voorlopig energielabel" voldoet niet aan deze wettelijke verplichting. Verkoper is zelf verantwoordelijk voor de tijdige aanvraag en verkrijging van het label.

Overhandiging door verkoper van een definitief energielabel aan koper geschiedt buiten mij, notaris, om.

Overdrachtsbelasting

Wegens de verkoop en levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de koopsom, aangezien deze tenminste gelijk is aan de waarde in het economische verkeer.

Koper en verkoper doen een beroep op de faciliteit van artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, nu verkoper het verkochte in eigendom heeft verkregen, met meer, binnen een termijn van zes (6) maanden in het verleden, te rekenen vanaf vandaag, waarbij verkoper onder meer een tarief van twee procent (2 %) overdrachtsbelasting verschuldigd is geweest over een grondslag groot vier honderd drie en dertig duizend zes honderd vijftig euro (€ 433.650,00)

Verkoper verklaart dat van voormelde grondslag tenminste twee honderd vier en veertig duizend acht honderd euro (€ 244.800,00) aan het verkochte dient te worden toegekend.

Verkoper en koper zijn voorts overeengekomen dat koper aan verkoper zal vergoeden het verschil tussen enerzijds de overdrachtsbelasting die zonder de toepassing van de faciliteit van artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer verschuldigd zou zijn geweest en anderzijds de overdrachtsbelasting die met de toepassing van de faciliteit van artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer verschuldigd is.

Koper zal derhalve aan koper vergoeden een bedrag ad vier duizend acht honderd euro (€ 4.800,00).

Ontbindende Voorwaarden.

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Doorhaling hypothecaire inschrijvingen.

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonedig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

Rectificatievolmacht

Voorts verklaarden de verschenen personen, handelend als gemeld, volmacht te verlenen aan alle medewerkers van Notariaat Ridderhof & Stelwagen, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, om ingeval rectificatie van deze akte, alsmede ingeval rectificatie van de eventuele hiermee verband houdende mede op heden te tekenen hypotheekakte(n) ten laste van de koper(s), noodzakelijk mocht blijken te zijn, voor en namens partijen de akte van rectificatie te doen opmaken, te doen verlijden en te ondertekenen, alles met de macht van substitutie.

De identiteit van partijen is door mij, notaris, vastgesteld aan de hand van de vooromschreven documenten.

WAARVAN AKTE,

opgemaakt in minuut, is verleden te Vaassen, op de datum in het hoofd van deze akte gemeld. Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de verschenen personen, hebben deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om twaalf zesenzeventig minuten.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 28-03-2018 om 14:22 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 72869 nummer 85.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN PKIoverheid Organisatie CA - G2 met nummer 2738B6A80DE829B toebehoort aan Jan Uilke Stelwagen.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen