

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

Verzonden: 26-07-2023 16:35

Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

Onderwerp: Controle Schubertstraat [redacted]

Hi [redacted],

Zojuist werd ik gebeld door de aannemer van Schubertstraat [redacted]. Hij nodigt ons uit om te komen kijken naar hun oplossing m.b.t. de isolatie. Ik heb je daarom een agendaverzoek gestuurd voor vrijdagochtend.

Bedankt voor je hulp nogmaals!!

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Medewerker Bouwtoezicht**

Toezicht, Veiligheid & Leefbaarheid | Gemeente Nieuwegein

Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein

T 06 [redacted] | F 030 [redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl

Aanwezig woe, don & vrij

Proefprojecten Wet Kwaliteitsborging

Oefent u met de gemeente mee? Gemeente Nieuwegein wil

graag samen met inwoners, bouwers, projectontwikkelaars en andere

betrokkenen hard werken aan een goede invoering en uitvoering van

de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Mee doen?

Neem contact met ons op voor meer informatie!

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.

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

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Verzonden: 26-07-2023 16:30
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@Nieuwegein.nl>, [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
CC: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Onderwerp: FW: Schubertstraat [redacted] aanbouw woning

Hi [redacted] en [redacted],

Even over onderstaand [redacted] en ik twijfelden vandaag over onze handelwijze.

De aanbouw was voor circa 80% af en werd vergunningsvrij gebouwd. Echter de aangebrachte isolatie voldeed helemaal niet aan het Bouwbesluit. Ze halen met de aangebrachte isolatie maximaal 50% van de benodigde RC waarde. Wij hebben de aannemer en eigenaar hierover op de hoogte gebracht en verteld dat ze wat eraan moeten doen.

Maar moesten wij nu het werk stil laten leggen of niet? Vooral omdat ze bijna klaar waren met de werkzaamheden, zie foto's.

Wij horen graag jullie mening hierover.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Medewerker Bouwtoezicht**

Toezicht, Veiligheid & Leefbaarheid | Gemeente Nieuwegein

Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein

T 06 [redacted] | F 030 [redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl

Aanwezig woe, don & vrij

Proefprojecten Wet Kwaliteitsborging

Oefent u met de gemeente mee? Gemeente Nieuwegein wil graag samen met inwoners, bouwers, projectontwikkelaars en andere betrokkenen hard werken aan een goede invoering en uitvoering van de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Mee doen?

Neem contact met ons op voor meer informatie!

Van: [redacted], [redacted]
Verzonden: woensdag 26 juli 2023 15:40
Aan: [redacted]@hotmail.com
CC: [redacted], [redacted]; [redacted], [redacted]; [redacted], [redacted]
Onderwerp: Schubertstraat [redacted] aanbouw woning

Beste [redacted]

Naar aanleiding van een melding uit de buurt ben ik zojuist samen met mijn collega [redacted] langs geweest bij uw woning aan de Schubertstraat [redacted]. We hebben geconstateerd dat u een aanbouw in uw achtererfgebied bouwt. En wij hebben opgemerkt dat uw aanbouw voor zo goed als 80% af is. Uw aannemer gaf aan dat jullie vergunningsvrij willen bouwen. Vergunningsvrij betekent echter niet regelvrij, daarom willen wij u op de hoogte

brengen van aantal zaken;

1; U mag maximaal 50% van uw achtererfgebied bebouwen met bouwwerken.

2; Maximale hoogte van de aanbouw bedraagt maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de 1^{ste} verdiepingsvloer van uw woning.

3; De aangebrachte isolatie moet voldoen aan het Bouwbesluit 2012. De aangebrachte isolatie voldoet momenteel niet. De RC-waarden voor de wand zijn 4,7 en voor het dak zijn 6,3.

4; Zo snel mogelijk een objectvergunning aanvragen voor de container achter uw tuin. Dit kunt u online doen op de website van de gemeente Nieuwegein.

Mochten er vragen of dergelijke zijn kunt u mij persoonlijk contacteren.

Met vriendelijke groet,

 | **Medewerker Bouwtoezicht**

Toezicht, Veiligheid & Leefbaarheid | Gemeente Nieuwegein

Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein

T 06  | F 030  | E @nieuwegein.nl

Aanwezig woe, don & vrij

Proefprojecten Wet Kwaliteitsborging

Oefent u met de gemeente mee? Gemeente Nieuwegein wil

graag samen met inwoners, bouwers, projectontwikkelaars en andere

betrokkenen hard werken aan een goede invoering en uitvoering van

de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Mee doen?

Neem contact met ons op voor meer informatie!



MG-BAN

ALUPROF

MG-BAN



ALUPROF
ALUMINIUM SYSTEMS

ALUPROF
ALUMINIUM SYSTEMS

ALUPROF
ALUMINIUM SYSTEMS

ALUPROF
ALUMINIUM SYSTEMS

ALUPROF
ALUMINIUM SYSTEMS

Milwaukee

47 1/2"
90"
97 1/2"





Dan You

niet met
schoenen
naar binnen.



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.

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

Van: [redacted], [redacted]
Verzonden: 26-07-2023 16:35
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Onderwerp: Controle Schubertstraat [redacted]

Hi [redacted],

Zojuist werd ik gebeld door de aannemer van Schubertstraat [redacted]. Hij nodigt ons uit om te komen kijken naar hun oplossing m.b.t. de isolatie. Ik heb je daarom een agendaverzoek gestuurd voor vrijdagochtend.

Bedankt voor je hulp nogmaals!!

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Medewerker Bouwtoezicht**

Toezicht, Veiligheid & Leefbaarheid | Gemeente Nieuwegein

Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein

T 06 [redacted] | F 030 [redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl

Aanwezig woe, don & vrij

Proefprojecten Wet Kwaliteitsborging

Oefent u met de gemeente mee? Gemeente Nieuwegein wil

graag samen met inwoners, bouwers, projectontwikkelaars en andere

betrokkenen hard werken aan een goede invoering en uitvoering van

de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Mee doen?

Neem contact met ons op voor meer informatie!

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.

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

Nieuwegein



**Toezicht, Veiligheid &
Leefbaarheid**

Team omgevingstoezicht

Constateringsrapport

Dossier Z2023-00001182

Algemene gegevens

Datum : 28-07-2023
Tijd : 10.20 uur

Toezichthouder : [J] [J] en [J]
Adres/locatie : Schubertstraat [J]
[J] Nieuwegein

Kadastrale gegevens : BU [J]
Eigenaar : -
Gebruiker : -
Gesproken met : Aannemer
Foto 's gemaakt? : ja / nee* Datum: 26-07-2023
Overige bewijsstukken
(metingen etc)? : Ja-nee*
Aanleiding controle : klacht/verzoek om handhaving/op verzoek aannemer

Inleiding

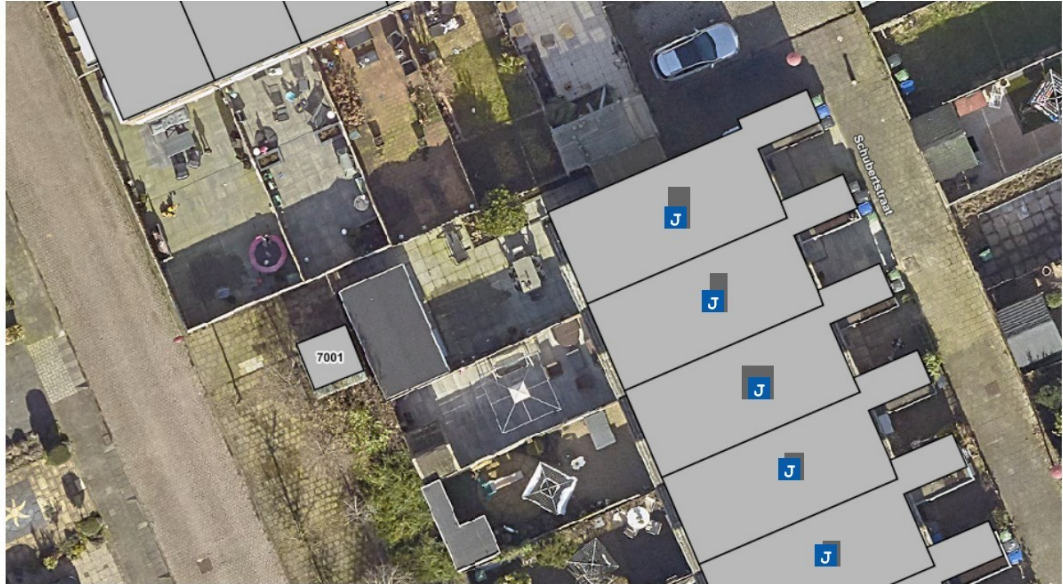
Op 26-07-2023 bevonden [J] en [J], toezichthouders van de gemeente Nieuwegein zich op het perceel aan de Schubertstraat [J] te Nieuwegein. Aanleiding hiervoor was een klacht uit de wijk over o.a. bouwwerkzaamheden.

Constatering toezichthouders:

Wij constateerden aantal bouwvakkers die bezig waren met het realiseren van een aanbouw in het achtererfgebied. De voorman gaf aan dat ze het vergunningsvrij die aanbouw bouwden.

We hebben onderzocht of ze voldeden aan vergunningsvrije regelgeving, en dat was het geval. Ze blijven onder de 50% bebouwing in het achtererfgebied en qua hoogte zaten ze ook goed omdat de aanbouw 10 cm boven de 1st verdieping laag uitsteekt.

Luchtfoto



Afbeelding 1



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

Aldus opgemaakt d.d. : 28-07-2023

Naam : [redacted] J

Ondertekening : [redacted] J

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.

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

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@Nieuwegein.nl>

Verzonden: 07-08-2023 15:27

Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

CC: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@Nieuwegein.nl>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

Onderwerp: FW: Schubertstraat [redacted] aanbouw woning

Hoi,

[redacted] R

Wij hebben hier met een vergunningsvrij project te maken maar niet met een bouwtechnisch vrije bouw. Het moet dus blijven voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit Bestaande Bouw.

Zover ik nu kan zien is dit bij lange na niet te halen met de gebruikte materialen. Zachte rockwool met een dikte van ca. 8 cm, niet al te netjes aangebracht en dan ook nog eens hemelwaterafvoeren in de isolatie.

Nu is er in de omgevingswet een ruimte gecreëerd die het mogelijk maakt om bij zelfbouw op bepaalde zaken niet het geëiste niveau te halen. Dat is dan eigen verantwoordelijkheid. Moeten wij dan hier op gaan handhaven?

Waarschijnlijk is er in het dak nog helemaal geen isolatie aangebracht. Omdat dat nog geheel open ligt kan je daar wel wat mee.

Waar ik mij veel meer zorgen over maak is dat ik niet kan zien of de bestaande achtergevel op de juiste wijze wordt opgevangen. Dat is een mogelijkheid van voortschrijdende schade en moet zeker uitgezocht/opgelost worden!

Andere meningen graag delen!

Met vriendelijke groet,

[redacted] | afd. Toezicht Veiligheid en Leefbaarheid | Gemeente Nieuwegein

Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein

T 030-[redacted] | Mob 06-[redacted] | F 030-[redacted] | [redacted]@nieuwegein.nl

Werktijden: maandag tot en met donderdag

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

Verzonden: woensdag 26 juli 2023 16:31

Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@Nieuwegein.nl>; [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

CC: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

Onderwerp: FW: Schubertstraat [redacted] aanbouw woning

Hi [redacted] en [redacted],

Even over onderstaand [redacted] en ik twijfelden vandaag over onze handelwijze.

De aanbouw was voor circa 80% af en werd vergunningsvrij gebouwd. Echter de aangebrachte isolatie voldeed helemaal niet aan het Bouwbesluit. Ze halen met de aangebrachte isolatie maximaal 50% van de benodigde RC waarde. Wij hebben de aannemer en eigenaar hierover op de hoogte gebracht en verteld dat ze wat eraan moeten doen.

Maar moesten wij nu het werk stil laten leggen of niet? Vooral omdat ze bijna klaar waren met de werkzaamheden, zie foto's.

Wij horen graag jullie mening hierover.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Medewerker Bouwtoezicht

Toezicht, Veiligheid & Leefbaarheid | Gemeente Nieuwegein

Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein

T 06 [redacted] | F 030 - [redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl

Aanwezig woe, don & vrij

Proefprojecten Wet Kwaliteitsborging

Oefent u met de gemeente mee? Gemeente Nieuwegein wil

graag samen met inwoners, bouwers, projectontwikkelaars en andere

betrokkenen hard werken aan een goede invoering en uitvoering van

de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Mee doen?

Neem contact met ons op voor meer informatie!

Van: [redacted], [redacted]

Verzonden: woensdag 26 juli 2023 15:40

Aan: [redacted]@hotmail.com

CC: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted], [redacted] <[redacted]@Nieuwegein.nl>

Onderwerp: Schubertstraat [redacted] aanbouw woning

Beste [redacted]

Naar aanleiding van een melding uit de buurt ben ik zojuist samen met mijn collega [redacted] langs geweest bij uw woning aan de Schubertstraat [redacted]. We hebben geconstateerd dat u een aanbouw in uw achtererfgebied bouwt. En wij hebben opgemerkt dat uw aanbouw voor zo goed als 80% af is. Uw aannemer gaf aan dat jullie vergunningsvrij willen bouwen. Vergunningsvrij betekent echter niet regelvrij, daarom willen wij u op de hoogte brengen van aantal zaken;

1; U mag maximaal 50% van uw achtererfgebied bebouwen met bouwwerken.

2; Maximale hoogte van de aanbouw bedraagt maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de 1^{ste} verdiepingsvloer van uw woning.

3; De aangebrachte isolatie moet voldoen aan het Bouwbesluit 2012. De aangebrachte isolatie voldoet momenteel niet. De RC-waarden voor de wand zijn 4,7 en voor het dak zijn 6,3.

4; Zo snel mogelijk een objectvergunning aanvragen voor de container achter uw tuin. Dit kunt u online doen op de website van de gemeente Nieuwegein.

Mochten er vragen of dergelijke zijn kunt u mij persoonlijk contacten.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Medewerker Bouwtoezicht

Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein

T 06 [redacted] | F 030 - [redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl

Aanwezig woe, don & vrij

Proefprojecten Wet Kwaliteitsborging

Oefent u met de gemeente mee? Gemeente Nieuwegein wil graag samen met inwoners, bouwers, projectontwikkelaars en andere betrokkenen hard werken aan een goede invoering en uitvoering van de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Mee doen?

Neem contact met ons op voor meer informatie!



MG-BAN

ALUPROF

MG-BAN



90"

97.5"

47.5"

ALUPROF
ALUMINIUM SYSTEMS

ALUPROF
ALUMINIUM SYSTEMS

ALUPROF
ALUMINIUM SYSTEMS

ALUPROF
ALUMINIUM SYSTEMS

Milwaukee

ALUPROF
ALUMINIUM SYSTEMS

ALUPROF
ALUMINIUM SYSTEMS

ALUPROF
ALUMINIUM SYSTEMS

ALUPROF
ALUMINIUM SYSTEMS

ALUPROF
ALUMINIUM SYSTEMS

ALUPROF
ALUMINIUM SYSTEMS

ALUPROF
ALUMINIUM SYSTEMS

ALUPROF
ALUMINIUM SYSTEMS

ALUPROF
ALUMINIUM SYSTEMS

ALUPROF
ALUMINIUM SYSTEMS

ALUPROF
ALUMINIUM SYSTEMS

ALUPROF
ALUMINIUM SYSTEMS

ALUPROF
ALUMINIUM SYSTEMS

ALUPROF
ALUMINIUM SYSTEMS

ALUPROF
ALUMINIUM SYSTEMS

ALUPROF
ALUMINIUM SYSTEMS





Dan You

niet met
schoenen
naar binnen.



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.

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

R Art. 5.2 lid 1

De informatie uit documenten betreft persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@Nieuwegein.nl>
Verzonden: 08-08-2023 07:43
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
CC: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>, [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Onderwerp: RE: Schubertstraat [redacted] aanbouw woning

Ja, [redacted] en [redacted] zijn hier langs geweest. Het dak is wel voorzien van isolatie maar dit was ook te weinig. Heeft eigenaar al iets verbeterd. De constructie is in orde. Dus niet verder ouwehoeren over die te minne isolatie als het herstel eigenlijk niet meer terechtvaardigen is ten opzichte van de kosten.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | afd. Toezicht Veiligheid en Leefbaarheid | Gemeente Nieuwegein
Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein
T 030-[redacted] | Mob 06-[redacted] | F 030-[redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl
Werktijden: maandag tot en met donderdag

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Verzonden: maandag 7 augustus 2023 16:17
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@Nieuwegein.nl>
Onderwerp: RE: Schubertstraat [redacted] aanbouw woning

He [redacted],

[redacted] Is dit een klacht vanuit de bewoners zelf of vanuit de burens? Wie heeft de foto's gemaakt? Is er al iemand langs geweest vanuit de gemeente?

[redacted] Afdeling TVL | Gemeente Nieuwegein
Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein
T 030-[redacted] | W www.nieuwegein.nl | E [redacted]@nieuwegein.nl

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@Nieuwegein.nl>
Verzonden: maandag 7 augustus 2023 15:27
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
CC: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted], [redacted] <[redacted]@Nieuwegein.nl>; [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Onderwerp: FW: Schubertstraat [redacted] aanbouw woning

Hoi,

[redacted]

Wij hebben hier met een vergunningsvrij project te maken maar niet met een bouwtechnisch vrije bouw. Het moet dus blijven voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit Bestaande Bouw.
Zover ik nu kan zien is dit bij lange na niet te halen met de gebruikte materialen. Zachte rockwool met een dikte van ca. 8 cm, niet al te netjes aangebracht en dan ook nog eens hemelwaterafvoeren in de isolatie.
Nu is er in de omgevingswet een ruimte gecreëerd die het mogelijk maakt om bij zelfbouw op bepaalde zaken niet

het geëiste niveau te halen. Dat is dan eigen verantwoordelijkheid. Moeten wij dan hier op gaan handhaven? Waarschijnlijk is er in het dak nog helemaal geen isolatie aangebracht. Omdat dat nog geheel open ligt kan je daar wel wat mee.

Waar ik mij veel meer zorgen over maak is dat ik niet kan zien of de bestaande achtergevel op de juiste wijze wordt opgevangen. Dat is een mogelijkheid van voortschrijdende schade en moet zeker uitgezocht/opgelost worden!

Andere meningen graag delen!

Met vriendelijke groet,

J | afd. Toezicht Veiligheid en Leefbaarheid | Gemeente Nieuwegein
Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein
T 030- **J** | Mob 06- **J** | F 030- **J** | E **J**@nieuwegein.nl
Werktijden: maandag tot en met donderdag

Van: **J**, **J** <**J**@nieuwegein.nl>

Verzonden: woensdag 26 juli 2023 16:31

Aan: **J**, **J** <**J**@Nieuwegein.nl>; **J** <**J**@nieuwegein.nl>

CC: **J**, **J** <**J**@nieuwegein.nl>

Onderwerp: FW: Schubertstraat **J** aanbouw woning

Hi **J** en **J**,

Even over onderstaand zaak.. **J** en ik twijfelden vandaag over onze handelwijze.

De aanbouw was voor circa 80% af en werd vergunningsvrij gebouwd. Echter de aangebrachte isolatie voldeed helemaal niet aan het Bouwbesluit. Ze halen met de aangebrachte isolatie maximaal 50% van de benodigde RC waarde. Wij hebben de aannemer en eigenaar hierover op de hoogte gebracht en verteld dat ze wat eraan moeten doen.

Maar moesten wij nu het werk stil laten leggen of niet? Vooral omdat ze bijna klaar waren met de werkzaamheden, zie foto's.

Wij horen graag jullie mening hierover.

Met vriendelijke groet,

J | Medewerker Bouwtoezicht

Toezicht, Veiligheid & Leefbaarheid | Gemeente Nieuwegein

Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein

T 06 **J** | F 030 - **J** | E **J**@nieuwegein.nl

Aanwezig woe, don & vrij

Proefprojecten Wet Kwaliteitsborging

Oefent u met de gemeente mee? Gemeente Nieuwegein wil graag samen met inwoners, bouwers, projectontwikkelaars en andere betrokkenen hard werken aan een goede invoering en uitvoering van de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Mee doen? Neem contact met ons op voor meer informatie!

Van: **J**, **J**

Verzonden: woensdag 26 juli 2023 15:40

Aan: danial-50@hotmail.com

CC: [J], [J] <[\[J\]@nieuwegein.nl](mailto:[J]@nieuwegein.nl)>; [J] <[\[J\]@nieuwegein.nl](mailto:[J]@nieuwegein.nl)>; [J], [J] <[\[J\]@Nieuwegein.nl](mailto:[J]@Nieuwegein.nl)>

Onderwerp: Schubertstraat [J] aanbouw woning

Beste Danial,

Naar aanleiding van een melding uit de buurt ben ik zojuist samen met mijn collega [J] langs geweest bij uw woning aan de Schubertstraat [J]. We hebben geconstateerd dat u een aanbouw in uw achtererfgebied bouwt. En wij hebben opgemerkt dat uw aanbouw voor zo goed als 80% af is. Uw aannemer gaf aan dat jullie vergunningsvrij willen bouwen. Vergunningsvrij betekent echter niet regelvrij, daarom willen wij u op de hoogte brengen van aantal zaken;

- 1; U mag maximaal 50% van uw achtererfgebied bebouwen met bouwwerken.
- 2; Maximale hoogte van de aanbouw bedraagt maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de 1^{ste} verdiepingvloer van uw woning.
- 3; De aangebrachte isolatie moet voldoen aan het Bouwbesluit 2012. De aangebrachte isolatie voldoet momenteel niet. De RC-waarden voor de wand zijn 4,7 en voor het dak zijn 6,3.
- 4; Zo snel mogelijk een objectvergunning aanvragen voor de container achter uw tuin. Dit kunt u online doen op de website van de gemeente Nieuwegein.

Mochten er vragen of dergelijke zijn kunt u mij persoonlijk contacten.

Met vriendelijke groet,

[J] | Medewerker Bouwtoezicht

Toezicht, Veiligheid & Leefbaarheid | Gemeente Nieuwegein

Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein

T 06 [J] | F 030 - [J] | E [\[J\]@nieuwegein.nl](mailto:[J]@nieuwegein.nl)

Aanwezig woe, don & vrij

Proefprojecten Wet Kwaliteitsborging

Oefent u met de gemeente mee? Gemeente Nieuwegein wil graag samen met inwoners, bouwers, projectontwikkelaars en andere betrokkenen hard werken aan een goede invoering en uitvoering van de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Mee doen? Neem contact met ons op voor meer informatie!

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.

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

R Art. 5.2 lid 1

De informatie uit documenten betreft persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter

Van: [redacted]
Verzonden: 14-05-2024 09:41
Aan: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>
Onderwerp: RE: Ruzie buren Schubertstraat [redacted] en [redacted]

Hi [redacted],

Helder verhaal... ik ben vorig jaar vanwege een vermeende illegale bouwwerk daar betrokken geweest. Die zaak was snel afgedaan maar die ene buurman bleef mij soms dingen doorsturen.

Ik zal voortaan hem dan ook doorverwijzen naar de wijkagent.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Medewerker Bouwtoezicht**

Toezicht, Veiligheid & Leefbaarheid | Gemeente Nieuwegein

Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein

T 06 [redacted] | F 030 - [redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl

Aanwezig woe, don & vrij

Proefprojecten Wet Kwaliteitsborging

Oefent u met de gemeente mee? Gemeente Nieuwegein wil

graag samen met inwoners, bouwers, projectontwikkelaars en andere

betrokkenen hard werken aan een goede invoering en uitvoering van

de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Mee doen?

Neem contact met ons op voor meer informatie!

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 13 mei 2024 14:22

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Ruzie buren Schubertstraat [redacted] en [redacted]

Beste [redacted]

Ik heb met [redacted] (de wijkagent) gesproken en hij is bekend met dit verhaal en heeft het ook opgepakt. Ik ga er daarom niet direct iets mee doen, om de contactpersonen en communicatie duidelijk te houden. Als ik nodig ben, dan betreft hij mij erbij. Ik weet niet in hoeverre jij betrokken bent, maar als de dat bent mag je me ook op de hoogte houden.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Wijkcoördinator Zuilenstein, Blokhoeve & Huis de Geer | Gemeente Nieuwegein**

Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein

M 06 [redacted] | [redacted]@nieuwegein.nl | werkdagen: ma, di, woe, do en vrijdag.

Van: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

Verzonden: woensdag 24 april 2024 11:18

Aan: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

Onderwerp: RE: Ruzie buren Schubertstraat [redacted] en [redacted]

Hierbij de nummer van [redacted] 06: [redacted] Hij klaagt over zijn buurman.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Medewerker Bouwtoezicht**

Toezicht, Veiligheid & Leefbaarheid | Gemeente Nieuwegein

Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein

T 06 [redacted] | F 030 - [redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl

Aanwezig woe, don & vrij

Proefprojecten Wet Kwaliteitsborging

Oefent u met de gemeente mee? Gemeente Nieuwegein wil graag samen met inwoners, bouwers, projectontwikkelaars en andere betrokkenen hard werken aan een goede invoering en uitvoering van de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Mee doen?

Neem contact met ons op voor meer informatie!

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 24 april 2024 10:51

Aan: [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

Onderwerp: Ruzie buren Schubertstraat [redacted] en [redacted]

Hi [redacted],

Ik krijg laatste tijd berichten van een bewoner aan de Schubertstraat [redacted] Hij geeft aan erg veel last te hebben van de bewoner aan de Schubertstraat [redacted] Ze hebben flinke ruzie onderling met elkaar. Ik was benieuwd of je hiervan op de hoogte was? Politie is daar heel vaak langsgeweest...

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Medewerker Bouwtoezicht**

Toezicht, Veiligheid & Leefbaarheid | Gemeente Nieuwegein

Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein

T 06 [redacted] | F 030 – [redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl

Aanwezig woe, don & vrij

Proefprojecten Wet Kwaliteitsborging

Oefent u met de gemeente mee? Gemeente Nieuwegein wil graag samen met inwoners, bouwers, projectontwikkelaars en andere betrokkenen hard werken aan een goede invoering en uitvoering van de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Mee doen?

Neem contact met ons op voor meer informatie!

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.

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

Van: [redacted], [redacted]
Verzonden: 24-04-2024 10:49
Aan: [redacted], [redacted] de <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>
Onderwerp: RE: Ruzie buren Schubertstraat [redacted] en [redacted]

Hi [redacted],

Ohhh... sorry!! Ik ga [redacted] mailen hierover. Dank voor je snelle reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Medewerker Bouwtoezicht**

Toezicht, Veiligheid & Leefbaarheid | Gemeente Nieuwegein

Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein

T 06 [redacted] | F 030 - [redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl

Aanwezig woe, don & vrij

Proefprojecten Wet Kwaliteitsborging

Oefent u met de gemeente mee? Gemeente Nieuwegein wil

graag samen met inwoners, bouwers, projectontwikkelaars en andere

betrokkenen hard werken aan een goede invoering en uitvoering van

de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Mee doen?

Neem contact met ons op voor meer informatie!

Van: [redacted], [redacted] de

Verzonden: woensdag 24 april 2024 10:47

Aan: [redacted], [redacted]

Onderwerp: RE: Ruzie buren Schubertstraat [redacted] en [redacted]

Hoi [redacted],

Dit is de wijk Zuilenstein, toch?

Dat is (eerst van Shida) nu de wijk van [redacted]

Het zei mij al niets 😊

Kan jij zo verder?

Fijne dag en vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Wijkcoördinator Jutphaas Wijkersloot

Gemeente Nieuwegein

Afdeling Toezicht Veiligheid Leefbaarheid (TVL)

Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein

T (030) [redacted] | M 06-[redacted] | [redacted]@nieuwegein.nl

Aanwezig: maandag t/m vrijdag 12.00 uur

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

Verzonden: woensdag 24 april 2024 10:16

Aan: [redacted], [redacted] de <[redacted]@NIEUWEGEIN.NL>

Onderwerp: Ruzie burea Schubertstraat [redacted] en [redacted]

Hi [redacted],

Ik krijg laatste tijd berichten van een bewoner aan de Schubertstraat [redacted]. Hij geeft aan erg veel last te hebben van de bewoner aan de Schubertstraat [redacted]. Ze hebben flinke ruzie onderling met elkaar. Ik was benieuwd of je hiervan op de hoogte was? Politie is daar heel vaak langsgeweest...

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Medewerker Bouwtoezicht

Toezicht, Veiligheid & Leefbaarheid | Gemeente Nieuwegein

Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein

T 06 [redacted] | F 030 - [redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl

Aanwezig woe, don & vrij

Proefprojecten Wet Kwaliteitsborging

Oefent u met de gemeente mee? Gemeente Nieuwegein wil

graag samen met inwoners, bouwers, projectontwikkelaars en andere

betrokkenen hard werken aan een goede invoering en uitvoering van

de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Mee doen?

Neem contact met ons op voor meer informatie!

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.

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

Van: Omgevingsloket <[redacted]@nieuwegein.nl>

Verzonden: 03-03-2025 14:36

Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>,
Omgevingsloket <[redacted]@nieuwegein.nl>,
[redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

Onderwerp: RE: Aanvraag toestemming afsluiting en vergroening zijpad Deventerschans [redacted]

[redacted],

Hierbij het koopcontract, waaruit blijkt dat [redacted] per 1 mei 2025 eigenaar wordt van Deventerschans [redacted]. Dit ter informatie.

Groet

[redacted]

Van: [redacted], [redacted]

Verzonden: vrijdag 28 februari 2025 10:51

Aan: Omgevingsloket ; [redacted], [redacted]

Onderwerp: RE: Aanvraag toestemming afsluiting en vergroening zijpad Deventerschans [redacted]

Goedemorgen [redacted],

Ik zal woensdag dit met [redacted] bespreken en zullen je dan een terugkoppeling geven.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Medewerker Bouwtoezicht**

Toezicht, Veiligheid & Leefbaarheid | Gemeente Nieuwegein

Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein

T 06 [redacted] | F 030 - [redacted] | E [redacted]@nieuwegein.nl

Aanwezig woe & vrij

Proefprojecten Wet Kwaliteitsborging

Oefent u met de gemeente mee? Gemeente Nieuwegein wil

graag samen met inwoners, bouwers, projectontwikkelaars en andere

betrokkenen hard werken aan een goede invoering en uitvoering van

de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Mee doen?

Neem contact met ons op voor meer informatie!

Van: Omgevingsloket <[redacted]@nieuwegein.nl>

Verzonden: donderdag 27 februari 2025 15:14

Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>; [redacted], [redacted] <[redacted]@nieuwegein.nl>

CC: Omgevingsloket <[redacted]@nieuwegein.nl>

Onderwerp: FW: Aanvraag toestemming afsluiting en vergroening zijpad Deventerschans [redacted]

J,

Hij zal ook nog het koopcontract mailen.

Hij geeft aan dat het geen brandgang is en dat er meerdere gangen beschikbaar zijn vanaf de andere straat en in deze straat.

Daarnaast geeft hij aan dat eigenlijk bijna alle hoekwoningen dicht zijn.

Hij zou het ook voor de helft dicht kunnen maken, of in overleg met de buurman beide kanten.

En hij wil het met sierlijsten dicht maken en er bloemen in doen.

Hoe denken jullie hierover: afsluiten zijpad?

Groet

J

Van: [redacted] <[redacted]@hotmail.com>

Verzonden: woensdag 26 februari 2025 00:28

Aan: Omgevingsloket <[redacted]@nieuwegein.nl>

Onderwerp: Aanvraag toestemming afsluiting en vergroening zijpad Deventerschans J

Betreft: Aanvraag toestemming afsluiting en vergroening zijpad Deventerschans J

Geachte vrienden van gemeente Nieuwegein,

Mijn naam is [redacted] J, en ik ben eigenaar van de hoekwoning aan Deventerschans J [redacted] J Nieuwegein.

Na kadastraal onderzoek via mijn notaris is gebleken dat het pad naast mijn woning tot mijn eigendom behoort. Dit heb ik laten uitzoeken vanwege het achterstallige onderhoud, wat ik ook telefonisch met de gemeente medewerkers heb besproken. Omdat dit stuk grond privé-eigendom is, wordt het door de gemeente niet onderhouden.

Dit begrijp ik volledig.

Echter, het pad zorgt momenteel voor veel overlast in de vorm van:

- Hangjongeren en spelende kinderen
- Voetgangers, fietsers, scooters en andere voertuigen die het als doorgang gebruiken
- Geluidsoverlast en verzakking van de tegels die al achterstallige onderhoud bevinden en wat leidt tot wateroverlast in mijn woning

Aangezien het onderhoud van het pad mijn verantwoordelijkheid is en het kadastraal tot mijn eigendom behoort, wil ik graag toestemming om het pad aan de voor- en achterkant af te sluiten. Mijn plan is om dit stuk niet te gebruiken voor opslag, maar juist voor vergroening en verbetering van de leefomgeving, zo als ik dat ook heb gedaan in mijn oude woning in Schubertstraat 13, en ook al veel gesprekken heb mogen voeren om de hele wijk te verbeteren. En dat gaat ook in voorjaar door vriendelijke planning van gemeente gebeuren.

Mijn plan omvat:

- Het vervangen van de huidige tegels door een combinatie van stevige bestrating en insecten-, vlinder- en vogelvriendelijke beplanting
- Het uitbreiden van zowel de voor- als achtertuin met extra groen
- Het verminderen van milieuvervuiling door minder verharding en meer groen op mijn kosten.

- Het behoud en onderhoud van de beplanting door een nette en stevige toegang tot het terrein.

Ik wil deze aanpassingen doorvoeren om ook de overlast aanzienlijk te verminderen en tegelijkertijd een bijdrage te leveren aan een groenere en duurzamere omgeving en zeer zeker veel tuin plezier en bezigheid aan mijn groene vingers.

Daarnaast wil ik graag een schriftelijke toestemming, vergunning of verklaring van de gemeente ontvangen, zodat ik aan nieuwsgierige buurtbewoners kan aantonen dat ik dit officieel mag realiseren mag in elke vorm, een bord van eigen beheer bijvoorbeeld.

Ter informatie: in mijn vorige woning aan de Schubertstraat [redacted] in Nieuwegein heb ik samen met mijn vrouw al veel bijgedragen aan vergroening rondom de woning, volledig op eigen initiatief en kosten wat zorg heeft gedragen dat vele ander ook meegenomen werden in mijn plan en meer planten, en onderhouden van bestrating.

Ik heb foto's van de huidige situatie per e-mail meegestuurd en sta open voor een gesprek om mijn plannen verder toe te lichten. Ik hoop op uw medewerking en een spoedige reactie.

Met vriendelijke groet,

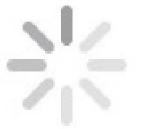
[redacted] [initials]

[redacted] [initials]

[redacted] [initials] Nieuwegein

(06) [redacted] [initials]

21:11 



OOPOVEREENKOMST WONING

Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2023). Vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis.

Gebruik van dit model is uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is.

Bij deze koopovereenkomst behoort de 'Toelichting op de koopovereenkomst voor de consument'.

De ondergetekende(n):

A.	Verkoper(s)	Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of andere medeverkoper
Naam:	[redacted]	[redacted]
Voornamen:	[redacted]	[redacted]
Geboorteplaats:	[redacted]	[redacted]
Geboortedatum:	[redacted]	[redacted]
Straat:	Deventerschans	Deventerschans
Postcode:	[redacted]	[redacted]
Woonplaats:	Nieuwegein	Nieuwegein
E-mailadres:	[redacted]@hotmail.com	[redacted]@hotmail.com
Telefoon:	Mobiel: 06 [redacted]	Mobiel: 06 [redacted]
Burgerlijke staat:	Gehuwd in gemeenschap van goederen	Gehuwd in gemeenschap van goederen

De onder (A) genoemde perso(o)n(en) hierna (samen) te noemen 'verkoper'.

Verkoper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner die als bewijs daarvan deze akte medeondertekent.

B.	[redacted]	Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of andere medekoper
Naam:	[redacted]	[redacted]
Voornamen:	[redacted]	[redacted]
Geboorteplaats:	[redacted], Iran	[redacted]
Geboortedatum:	[redacted]	[redacted]
Straat:	Schubertstraat	Schubertstraat
Postcode:	[redacted]	[redacted]
Woonplaats:	Nieuwegein	Nieuwegein
E-mailadres:	[redacted]@hotmail.com	[redacted]@gmail.com
Telefoon:	Privé: 06 [redacted] Mobiel: 06 [redacted]	Mobiel: 06 [redacted]
Burgerlijke staat:	Samenwonend zonder samenlevingscontract	Samenwonend zonder samenlevingscontract

De onder (B) genoemde perso(o)n(en) hierna (samen) te noemen 'koper'.

Koper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van diens echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner, die door medeondertekening van deze koopovereenkomst hierbij aan koper toestemming en een onherroepelijke volmacht geeft de onroerende zaak te bezwaren. Door medeondertekening verklaart de echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner tevens zich te zullen onthouden van activiteiten die koper tegenwerken bij het verkrijgen van de benodigde vergunningen en/of financieringen en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken.

Betreft: **Deventerschans** [redacted], [redacted] **Nieuwegein**

1

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

Verkoper en koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als 'partijen'.

Verkoper en koper komen overeen:

artikel 1 Verkoop en koop

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt de eigendom van het perceel grond met woning en verdere aanhorigheden:

- plaatselijk bekend (incl. postcode): **Deventerschans** ,  **Nieuwegein**

- kadastraal bekend: gemeente **Vreeswijk**, sectie **A** nummer **1259**

- groot: **262** m²

hierna te noemen: 'de onroerende zaak',

tegen een koopsom van **€ 600.000,-**, zegge **ZESHONDERDDUIZEND EURO**

met inbegrip van de zaken zoals omschreven in de bij deze koopovereenkomst behorende lijst.

De in de koopsom opgenomen roerende zaken worden door partijen gewaardeerd op **€ 0,00**, zegge **NIHIL EURO**.

artikel 2 Kosten/ Overdrachtsbelasting

2.1. De kosten die op de eigendomsoverdracht betrekking hebben en die de notaris in rekening brengt, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van **koper/verkoper**. De notaris wordt aangewezen door **koper/verkoper**.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheek en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak zijn voor rekening van koper.

Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.

~~**2.2.** Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de verschuldigde overdrachtsbelasting wordt verminderd op grond van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR), zal koper aan verkoper **wel**/niet uitkeren het verschil tussen enerzijds de overdrachtsbelasting die zonder toepassing van artikel 13 WBR verschuldigd zou zijn en anderzijds de werkelijk verschuldigde overdrachtsbelasting (hierna te noemen: 'art. 13-verschil'). Indien het art. 13-verschil aan verkoper wordt uitgekeerd, dan zal koper daarover (ook) overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Partijen spreken af dat de over het art. 13-verschil verschuldigde overdrachtsbelasting in mindering wordt gebracht op het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil. Hiermee wordt bewerkstelligd dat het totaalbedrag dat koper betaalt aan overdrachtsbelasting vermeerderd met het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil gelijk zal zijn aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn geweest zonder toepassing van artikel 13 WBR.~~

~~Indien partijen overeenkomen dat het genoemde verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.~~

artikel 3 Betaling

De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering.

Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat de onroerende zaak wordt geleverd vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

artikel 4 Eigendomsoverdracht

4.1. De akte van levering zal gepasseerd worden op **1 mei 2025** of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor **volgt z.s.m.**

....., gevestigd te

....., hierna verder te noemen notaris.

Betreft: **Deventerschans** ,  **Nieuwegein**

2

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

4.2. Verkoper staat in voor diens bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

4.3. Indien sprake is van de verkoop van een recht van erfpacht moet in deze koopovereenkomst voor 'eigendomsoverdracht' gelezen worden 'de overdracht van het recht van erfpacht'.

artikel 5 Bankgarantie/ Waarborgsom

5.1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op **7 februari 2025** een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van **€ 60.000,-**, zegge **ZESTIGDUIZEND EURO**. Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en de clause bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 11 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 11.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij dezen wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan diens verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

5.2. In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening.

De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.

Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 11 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra koper aan diens verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan.

Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.

Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

5.3. Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 5.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 11.2 aan verkoper zijn verbeurd.

artikel 6 Staat van de onroerende zaak/ Gebruik

6.1. De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.

6.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op de onroerende zaak rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akten van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte.

Verkoper heeft van al deze notariële akten de letterlijke tekst (in kopie) aan koper ter hand gesteld.

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten.

Verkoper heeft aan koper medegedeeld dat de volgende publiekrechtelijke beperkingen op de onroerende zaak rusten:

Conform de bijgevoegde juridische akten.

Koper verklaart deze bijzondere (publiekrechtelijke) lasten uitdrukkelijk te aanvaarden.

6.3. De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: **woning**.

Betreft: **Deventerschans**   **Nieuwegein**

Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn.

Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen voor rekening en risico van koper.

Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten. Bij het vaststellen van de herstelkosten wordt rekening gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'.

Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij verkoper een verwijt treft.

6.4.1. Aan verkoper is niet bekend of/~~Aan koper is bekend~~ dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.

6.4.2. Voor zover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak ~~wel~~/geen** ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig.**

Voor zover verkoper bekend is met de aanwezigheid van een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen), verklaart verkoper met betrekking tot het al dan niet nog in gebruik zijn en/of het volgens wettelijke voorschriften onklaar gemaakt zijn, het volgende: .

6.4.3. Aan verkoper is niet bekend of/~~Aan koper is bekend~~ dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

6.4.4. Aan verkoper is niet bekend of/~~Aan koper is bekend~~ dat ten aanzien van de onroerende zaak beperkingenbesluiten voor bodem zijn genomen door het bevoegd gezag.

6.5. Koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak van binnen en van buiten te inspecteren.

6.6. Verkoper staat ervoor in dat tot op de dag dat verkoper deze koopovereenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd.

Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze koopovereenkomst voor verkoper voortvloeiende verplichtingen.

6.7.1. Aan verkoper is niet bekend of/~~Aan koper is bekend~~ dat de onroerende zaak is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:

- a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
- b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening, bestemmingsplan of omgevingsplan.

6.7.2. Aan verkoper is niet bekend of/~~Aan koper is bekend~~ dat de onroerende zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:

- a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet respectievelijk artikel 2.34 lid 4 Omgevingswet;
- b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening, bestemmingsplan of omgevingsplan.

6.8. Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.

6.9. Voor zover aan verkoper bekend is de onroerende zaak ~~wel~~/niet** opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten respectievelijk hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.**

6.10. In de koop is niet begrepen datgene waarop huurders krachtens hun wettelijk wegneemrecht rechten doen gelden.

Betreft: **Deventerschans** ,  **Nieuwegein**

4

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

6.11. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht. In afwijking hiervan komen partijen het volgende overeen: **De woning is conform de meetinstructie van de NVM ingemeten, het perceeloppervlak is kadastraal ingemeten, afwijkingen zowel positief als negatief zullen niet leiden tot verrekening tussen partijen.**

6.12. Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan.

Voor zover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

6.13. De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.

artikel 7 Feitelijke levering/ Overdracht aanspraken

7.1. De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op het moment van het ondertekenen van de akte van levering zoals weergegeven in artikel 4.1, tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen, vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten met uitzondering van de volgende overeenkomsten welke door koper gestand worden gedaan: **woning is aangesloten op stadsverwarming.**

7.2. Voor zover uit het artikel 7.1 niet anders voortvloeit staat verkoper ervoor in dat de onroerende zaak bij de feitelijke levering vrij is van aanspraken tot gebruik, ongevorderd is, en behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, leeg en ontruimd is.

7.3. Indien koper de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten:

a. staat verkoper ervoor in dat verkoper ten tijde van de feitelijke levering niet reeds betalingen heeft ontvangen voor toekomstige termijnen en dat er tevens geen beslag is gelegd op dergelijke termijnen;

b. staat verkoper ervoor in dat vanaf het tot stand komen van deze koopovereenkomst bestaande huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, de onroerende zaak niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper; en

c. verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van de over te nemen genoemde huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten.

7.4. In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats per de datum van de eigendomsoverdracht. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan de ondertekening van de akte van levering, dan wordt de overdracht van bovenvermelde aanspraken effectief per die eerdere datum.

In dat laatste geval, verplicht verkoper zich al bij de feitelijke levering de aan verkoper bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt verkoper koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

artikel 8 Baten, lasten en canons

De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van **de datum van de notariële levering.**

De dan lopende baten, lasten, belastingen, heffingen en canons, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom. Voor zover er met betrekking tot de onroerende zaak belastingen en/ of heffingen ten laste van het gebruik worden geheven zullen deze niet tussen partijen worden verrekend.

Betreft: **Deventerschans** ,  **Nieuwegein**

5

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

artikel 9 Hoofdelijkheid

Indien verkoper en/of koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

- a. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
- b. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, verlenen elkaar bij dezen onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en
- c. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

artikel 10 Risico-overgang/ Beschadiging door overmacht

10.1. De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper.

10.2. Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht koper hiervan onverwijld in kennis te stellen.

10.3. Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

a. koper uitvoering van deze koopovereenkomst verlangt, in welk geval verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom - aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde- jegens derden toekomen. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4; dan wel

b. verkoper verklaart de schade voor diens rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht dan wel indien het onheil zich voordoet in de vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen datum van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken na het onheil zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem onder sub a. van dit artikel 10.3 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum dan wel, indien het onheil zich voordoet binnen vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, uiterlijk zes weken na het onheil. Ingeval zowel koper als verkoper verklaren gebruik te willen maken van de in artikel 10.3 toegekende rechten, prevaleert de keuze van koper.

10.4. Indien koper na de eigendomsoverdracht de koop op goede gronden heeft ontbonden als bedoeld in artikel 7:10 lid 3 BW, blijft het risico in afwijking van die bepaling voor koper tot aan het moment van de terugoverdracht aan verkoper, indien en voor zover dat risico door koper is verzekerd of - bij gebreke daarvan - indien en voor zover dat risico bij een object als het verkochte door een gebruikelijke opstalverzekering pleegt te worden gedekt. Voor de overige risico's waartegen koper niet is verzekerd en die bij een object als het verkochte ook niet plegen te worden verzekerd, blijft het bepaalde in artikel 7:10 leden 3 en 4 BW van kracht.

artikel 11 Ingebrekestelling/ Ontbinding

11.1. Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van diens uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.

Betreft: **Deventerschans** ,  **Nieuwegein**

6

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

11.2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

11.3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van diens recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 11.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille (3%) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

11.4. Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog diens verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

11.5. De notaris wordt bij dezen verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;

b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;

c. indien het geval van artikel 5.3 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;

d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluidende betalingsopdracht van partijen - de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie de notaris het bedrag moet afdragen.

11.6. Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van artikel 11.2 en/of artikel 11.3 zodra de koopsom is betaald en de levering van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden. De boetes die tot dat moment ingevolge artikel 11.3 zijn verbeurd, blijven verschuldigd. De omstandigheid dat geen boetes meer kunnen worden verbeurd krachtens artikel 11.2 en/of artikel 11.3 (nadat de koopsom is betaald en de onroerende zaak aan koper is geleverd), laat onverlet dat een partij schadevergoeding kan vorderen indien aan de daarvoor geldende wettelijke eisen is voldaan.

artikel 12 Woonplaats


Deze koopovereenkomst wordt verzonden naar de notaris en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst woonplaats ten kantore van de notaris.

artikel 13 Registratie koopovereenkomst

Partijen geven de notaris hiermee **desgewenst** de opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven. De inschrijving vindt niet eerder plaats dan **de datum van onherroepelijk worden van deze overeenkomst**.

De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van **partij welke de inschrijving wenst**.

artikel 14 Identiteit partijen

 en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de verzoekende partij zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

Betreft: **Deventerschans** ,  **Nieuwegein**

7

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

artikel 15 Ontbindende voorwaarden

15.1. Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:

a. op **31 januari 2025** koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van **€ 400.000,=**, zegge **VIERHONDERDDUIZEND EURO** geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstreckende bankinstelling heeft verkregen, zulks tegen geen hogere bruto jaarlast dan **normaal**, of een rentepercentage niet hoger dan **normaal**, bij de volgende hypotheekvorm: **bij een gerenommeerde geldverstreckende instelling tegen normaal geldende condities**.

Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht; of

b. op ~~.....~~ koper geen met de aangevraagde hypothecaire geldlening corresponderende Nationale Hypotheek Garantie heeft verkregen; of

c. op **6 januari 2025** uit het rapport van een bouwtechnische keuring uitgevoerd door **nader te bepalen** blijkt dat de kosten van direct noodzakelijk herstel van gebreken en achterstallig onderhoud een bedrag van **€ 5.000,=**, zegge **VIJFDUIZEND EURO**, te boven gaan of als aanvullend specialistisch onderzoek wordt aanbevolen. Als de keurder bij onderdelen in het rapport een bandbreedte in de herstelkosten aanhoudt, wordt uitgegaan van het hoogste bedrag.

15.2. Deze koopovereenkomst kan door ieder van de partijen worden ontbonden indien verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten respectievelijk hoofdstuk 9 van de Omgevingswet niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat verkoper ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan diens verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.

15.3. Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen.

De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de **eerste** werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.

Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 15.1 onder sub a. wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstreckende bankinstelling aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. **In aanvulling hierop/In afwijking hiervan** komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': **afwijsbrief van hypotheekverstrekker waarin naam aanvrager(s) + reden van afwijzing + hypotheekbedrag**. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van de bouwtechnische keuring als bedoeld in artikel 15.1 onder c wordt onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat een kopie van het keuringsrapport, met daarin een overzicht van de kosten voor het direct noodzakelijk herstel van gebreken en het achterstallig onderhoud, aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij dezen verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

artikel 16 Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Betreft: **Deventerschans** ,  **Nieuwegein**

8

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet koper ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

artikel 17 Schriftelijke vastlegging

17.1. Uit deze koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend.

17.2. De partij die deze koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat deze partij uiterlijk op de **zevende** werkdag nadat deze partij de koopovereenkomst ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Indien de partij die als eerste heeft ondertekend niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft deze partij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij deze partij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

artikel 18 Nederlands recht

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

artikel 19 Bijlagen

Tot deze koopovereenkomst behoren de volgende bijlagen:

- ontvangstbevestiging;
- toelichting op de koopovereenkomst voor de consument;
- lijst van zaken;
- vragenlijst verkoop woning;
- **uittreksel van de kadastrale registratie,**
- **kadastrale kaart,**
- **eigendomsbewijs,**
- **energielabel.**

artikel 20 Nadere afspraken

Geen nadere afspraken.

artikel 21 Makelaarskosten

Deze overeenkomst is tot stand gekomen door bemiddeling van Makelaardij Evers BV te Nieuwegein. Verkoper erkent overeenkomstig de getekende opdracht tot dienstverlening, courtage verschuldigd te zijn en machtigt de notaris deze onherroepelijk t.b.v. Makelaardij Evers BV te Nieuwegein bij de eigendomsoverdracht te verrekenen.

Betreft: **Deventerschans** ,  **Nieuwegein**

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen, zoals nader uitgelegd in de bij deze koopovereenkomst behorende toelichting en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze koopovereenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Verkoper(s)

Naam: _____
Plaats: _____
Datum: _____

Naam: _____
Plaats: _____
Datum: _____

Koper(s)

Naam: _____
Plaats: _____
Datum: _____

Naam: _____
Plaats: _____
Datum: _____

Voor gezien NVM-lid optredende voor de verkoper:
Naam: _____

Voor gezien optredende voor de koper:
Naam: _____

Ontvangstbevestiging

Behorende bij Model koopovereenkomst (model 2023).

De ondergetekende(n):

	Koper(s)	Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of andere medekoper
Naam:	[redacted]	[redacted]
Voornamen:	[redacted]	[redacted]
Geboorteplaats:	[redacted], Iran	[redacted]
Geboortedatum:	[redacted]	[redacted]
Straat:	Schubertstraat [redacted]	Schubertstraat [redacted]
Postcode:	[redacted]	[redacted]
Woonplaats:	Nieuwegein	Nieuwegein
E-mailadres:	[redacted]@hotmail.com	[redacted]@gmail.com
Telefoon:	Privé: 06 [redacted] Mobiel: 06 [redacted]	Mobiel: 06 [redacted]
Burgerlijke staat:	Ongehuwd	Samenwonend zonder samenlevingscontract

hierna (samen) te noemen 'koper'.

Koper verklaart dat op [redacted] een afschrift van de door verkoper en tevens door koper ondertekende koopovereenkomst aan koper ter hand is gesteld waarbij is verkocht: **Deventerschans** [redacted], **Nieuwegein** door:

	Verkoper(s)	Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of andere medeverkoper
Naam:	[redacted]	[redacted]
Voornamen:	[redacted]	[redacted]
Geboorteplaats:	[redacted]	[redacted]
Geboortedatum:	[redacted]	[redacted]
Straat:	Deventerschans [redacted]	Deventerschans [redacted]
Postcode:	[redacted]	[redacted]
Woonplaats:	Nieuwegein	Nieuwegein
E-mailadres:	[redacted]@hotmail.com	[redacted]@hotmail.com
Telefoon:	Mobiel: 06 [redacted]	Mobiel: 06 [redacted]
Burgerlijke staat:	Gehuwd in gemeenschap van goederen	Gehuwd in gemeenschap van goederen

De koper(s)

Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of andere medekoper

Naam: [redacted]
Plaats: [redacted]
Datum: [redacted]

Naam: [redacted]
Plaats: [redacted]
Datum: [redacted]

Betreft: **Deventerschans** [redacted], **Nieuwegein**

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.

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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 februari 2026 11:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Informatieverzoek Bouw- en Woningtoezicht - Schubertstraat [redacted]
Bijlagen: Constateringsrapport Schubertstraat [redacted].doc (geanonimiseerd).pdf; Mail naar eigenaar (geanonimiseerd).pdf

Geachte [redacted]

Naar aanleiding van uw verzoek om informatie ontvangt u bijgaand de bij ons aanwezige documenten. Vanuit privacy oogpunt zijn alle naar personen te herleiden gegevens in de documenten geanonimiseerd.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Dèvin van der Laan | Handhavingsjurist | Toezicht, Veiligheid & leefbaarheid | Gemeente Nieuwegein
Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein | Stadsplein 1, 3431 LZ Nieuwegein
T 14030 | E [redacted]@nieuwegein.nl
W www.nieuwegein.nl

Van: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Verzonden: dinsdag 27 januari 2026 13:14
Aan: Gemeente Nieuwegein <[redacted]@nieuwegein.nl>
Onderwerp: Informatieverzoek Bouw- en Woningtoezicht - Schubertstraat [redacted]

U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]@gmail.com. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Let op: Dit is een externe e-mail. Wees voorzichtig bij het klikken op links of het openen van bijlagen. Neem bij twijfel contact op met de Supportdesk op nummer 030-60 [redacted] optie 1.

Beste,

Ik verzoek u mij te informeren en afschriften te verstrekken van alle rapporten en/of verslagen, alsmede overige documenten en communicatie die zijn opgemaakt naar aanleiding van het gemeentelijke bezoek (waar wij door buurtbewoners op gewezen zijn) aan het pand Schubertstraat [redacted] te Nieuwegein (dat sinds juni jl. door ons is aangekocht) in verband met de uitbouw.

Het is mij niet te doen om persoonsgegevens van de toenmalige eigenaar; voor zover dergelijke gegevens in de gevraagde documenten voorkomen, begrijp ik dat deze kunnen worden gelakt. Het verzoek ziet uitsluitend op de inhoud, aard en het tijdstip van de constatering en mededelingen die door de gemeente zijn gedaan naar aanleiding van het bezoek aan het pand.

Aanleiding voor dit verzoek is dat wij twijfels hebben over de isolatie (niet voldoen aan de nieuwbouwnormen waar wij niet van op de hoogte gebracht zijn) van de uitbouw. In dat kader ontvangen wij graag afschriften van documenten waaruit blijkt welke constatering, opvallendheden of registraties zijn gedaan met betrekking tot de isolatie en/of bouwkundige kwaliteit van de uitbouw, **en of de toenmalige eigenaar hierover destijds door de gemeente is geïnformeerd.**

Indien mogelijk ontvang ik graag afschriften van de oorspronkelijke documenten zelf, en niet uitsluitend een samenvatting daarvan.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted contact information]

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.

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