

# KOOPOVEREENKOMST

## DE ONDERGETEKENDEN:

- I. **Stichting MFC Zeevang**, gevestigd te Oosthuizen, per adres Oosteinde 16, 1474 MB Oosthuizen. Ingeschreven in het handelsregister met kvk-nummer 81121725, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders [redacted] geboren te [redacted] opnende in [redacted] en [redacted] geboren te [redacted] en [redacted] op [redacted]

(hierna te noemen: de 'Verkoper');

en

- II **Snackbar Café Seevanck B.V.**, gevestigd te Oosthuizen, per adres Oosteinde 16, 1474 MB Oosthuizen. Ingeschreven in het handelsregister met kvk-nummer 36034335, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] [redacted] [redacted]

(hierna te noemen: de 'Koper').

De Koper en Verkoper hierna gezamenlijk te noemen: 'Partijen' en ieder afzonderlijk 'Partij'.

## OVERWEGENDE DAT:

- A. Verkoper een koopovereenkomst met de gemeente Edam-Volendam heeft gesloten voor de koop van het perceel grond met opstal, kadastraal bekend gemeente Oosthuizen, sectie E, nummer 2116 (gedeeltelijk), plaatselijk bekend Raadhuisstraat 24, 1474 HG te Oosthuizen. Het perceel is op de gewaarmerkte situatietekening in gele kleur aangegeven (Bijlage 1);
- B. Verkoper het perceel met opstallen in 4 delen doorverkoopt en bij levering van de gemeente Edam-Volendam aan verkoper direct door levert aan de beoogde eigenaren. Deel A is het gezondheidscentrum en wordt verkocht aan Maatschappelijk Zorg Vastgoed, deel B het eetcafé met snackbar wordt verkocht aan Snackbar Café Seevanck B.V., deel C de pizzeria wordt verkocht aan Afhaalcentrum Pizza Maestro, deel D wordt een gezamenlijk eigendom van Afhaalcentrum Pizza Maestro en Café Seevanck B.V. De splitsingstekening is als Bijlage 2 toegevoegd;
- C. Verkoper alle rechten en plichten vanuit de koopovereenkomst met de gemeente Edam-Volendam volledig overdraagt aan de drie afnemers.
- D. Partijen de afspraken en voorwaarden evenals hun onderlinge verhouding met betrekking tot het verkochte in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Paraaf Verkoper

Para

## ZIJN HET VOLGENDE MET ELKAAR OVEREENGEKOMEN:

Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt, deel B met gedeeld eigendom (50%) van deel D zoals op de splitsingstekening (Bijlage 2) is aangegeven en waarvan de kadastrale grens na overdracht nog definitief moet worden ingemeten door het kadaster gelegen aan:

**Raadhuisstraat 24, 1474HG Oosthuizen**, kadastraal bekend als een gedeelte van perceel gemeente Oosthuizen, sectie E, nummer 2116,

hierna te noemen: '**het Verkochte**'.

De **koop prijs** voor het Verkochte bedraagt 16 J, te vermeerderen met eventueel verschuldigde belastingen en voorts onder de volgende bepalingen en bedingen.

### Artikel 1. Notariële akte

De notariële akte van levering wordt gepasseerd bij notariskantoor Abma Schreurs. Het passeren van de akte zal na het afgeven van de onherroepelijke omgevingsvergunning plaatsvinden, in overleg met Partijen op een nader te bepalen datum.

### Artikel 2. Kosten en belasting

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting, kadasterkosten, overige verschotten, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten, leges, en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper.
2. Aanvullende op bovenstaande worden de kosten van de overdracht tussen Gemeente Edam-Volendam en Verkoper voor 1/3 doorbelast aan koper.
3. De zakelijke lasten en belastingen, die van het Verkochte worden geheven, komen voor rekening van Koper met ingang van de akte van levering en worden op deze datum tussen Partijen verrekend.
4. De levering van het Verkochte zal plaatsvinden in de overdrachtsbelasting. Er is geen sprake van een met omzetbelasting belaste verkoop.

### Artikel 3. Betaling

1. De betaling van de koop prijs en van de kosten, rechten en belastingen vindt uitsluitend plaats door storting op een kwaliteitsrekening ten namen van het Notariskantoor.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór de ondertekening van de akte tot levering door creditering van de hiervoor in lid 1 vermelde bankrekening, uiterlijk met valuterig van de dag van ondertekening van de akte.

### Artikel 4. Feitelijke levering, staat van het Verkochte

1. De feitelijke levering van het Verkochte aan Koper zal in overeenstemming tussen Koper en Verkoper plaatsvinden. Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering. Voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn en voor aan Koper kenbare gebreken staat Verkoper niet in.

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper

2. De feitelijke levering van het Verkochte zal geschieden ter gelegenheid van de ondertekening van de akte tot levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een eerder tijdstip, eindigt de zorgplicht van Verkoper op het tijdstip van die feitelijke levering.
3. De feitelijke levering van het Verkochte zal geschieden in de staat waarin het zich nu bevindt. Verkoper zal zorgdragen voor het leeghalen en ontruimen van het Verkochte (voor zover dit nog niet is gebeurd).
4. Koper heeft het recht het Verkochte zo kort mogelijk vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren.

#### **Artikel 5. Bouwplan**

1. De gemeente Edam-Volendam is op de hoogte van het bouwplan van Koper om in het verkochte een cafe-snackbar te realiseren. Koper is zich bewust van het feit dat het bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan en zal gezamenlijk met Afhaalcentrum Pizza Maestro een ontvankelijke aanvraag indienen voor de benodigde vergunning(en) voor de realisatie van het bouwplan. Genoemd bouwplan is ter kennisgeving aan deze overeenkomst gehecht.
2. Koper heeft reeds verkennende gesprekken met Gemeente Edam-Volendam gevoerd omtrent een mogelijke aanbouw/serre aan het Verkochte. Koper is zich ervan bewust dat de bouwplannen voor een aanbouw/serre niet binnen de contouren van het Verkochte vallen. Koper zal hiervoor een los verzoek tot aankoop van grond bij de gemeente Edam-Volendam moeten indienen en een hiervoor de benodigde vergunning moeten aanvragen.  
De gemeente Edam-Verkoper heeft reeds aangegeven het verzoek tot aankoop van grond rondom de contouren van het Verkochte, te willen onderzoeken. De gemeente heeft in beginsel een positieve grondhouding voor genoemde verkoop tegen nader te bepalen voorwaarden.
3. De gemeente Edam-Volendam is bereid conform artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mee te werken aan het voeren van de noodzakelijke procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de realisatie van het bouwplan en wijziging van de bestemming.
4. De gemeente Edam-Volendam behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregel zoals deze door Koper is verzocht, of alsnog te weigeren deze planologische maatregel te treffen.
5. Koper is ervan op de hoogte dat in de buitenruimte van het Verkochte een meterkast is gevestigd, welke meterkast naast eigen gebruik, tevens wordt ingezet voor het faciliteren van een stroomvoorziening voor de wekelijkse markt. Koper is zich ervan bewust dat deze voorziening voor de markt, ook na verbouwing van het Verkochte, moet blijven bestaan en voor goedkeuring van het bouwplan de eis kan worden gesteld dat in de betreffende meterkast een tussenmeter moet worden geplaatst. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de gemeente.

#### **Artikel 6. Aanvaarding rechten en lasten**

1. Het Verkochte zal worden overgedragen vrij van hypotheek, beslagen en van inschrijvingen daarvan en met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.
2. Verkoper verklaart dat het Verkochte niet is belast met landinrichtingsrente.
3. Blijkens de kadastrale registratie en het Gemeentelijke beperkingenregister rusten er geen publieke beperkingen op het Verkochte.

4. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de Leveringsakte ontruimd zijn, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.
5. Er is geen sprake van erfpacht of een recht van opstal dat rust op het Verkochte.
6. Voor de bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere verplichtingen en/of kettingbedingen wordt verwezen naar hetgeen voorkomt in de akten van levering op achttien september negentienhonderd vijftien verleden voor [REDACTED] 11 J, destijds notaris te Oosthuizen (bijlage 3), ingeschreven in HYP 4 onder deel/nummer 7861/28.
7. Er zijn geen rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht, bekend.
8. Met betrekking tot het Verkochte is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig of aangekondigd.
9. Op het Verkochte rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte.
10. Blijkens het Gemeentelijke beperkingenregister rusten er geen voorkeursrechten ingevolge de Wet voorkeursrecht Gemeenten op het Verkochte.
11. Verkoper verklaart dat de stroomvoorziening in het buitengedeelte van het Verkochte wordt ingezet voor het faciliteren van een stroomvoorziening voor de wekelijkse markt. Koper blijft hier na verkoop toe verplicht en zal de kosten aan de gemeente doorbelasten.

#### **Artikel 7. Overdracht aanspraken**

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemers(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade, gaan over op Koper per het tijdstip van overdracht van het Verkochte op de voet van artikel 6:251 BW en worden overgedragen indien en voor zover ze niet op grond van voormeld artikel van rechtswege overgaan op Koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval voormelde aanspraken per dat tijdstip worden overgedragen. Koper is niet tot vrijwaring verplicht. Verkoper verplicht zich de haar bekende gegevens (zoals garantiebewijzen, facturen en dergelijke) ter zake aan Koper te verstrekken en machtigt Koper hierbij, voor zover nodig, deze overgang casu quo overdracht van aanspraken, nadat deze heeft plaatsgevonden, voor rekening van Koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen zodat een geldige contractovername tot stand kan worden gebracht door Partijen.

#### **Artikel 8. Oppervlakte**

De vermelding van de oppervlakte van het Verkochte houdt slechts een aanduiding in. Indien na opmeting door het Kadaster blijkt dat werkelijke oppervlakte afwijkt van de hiervoor opgegeven oppervlakte van het perceel, kan de benadeelde Partij geen beroep doen op verrekening.

#### **Artikel 9. Verrekening zakelijke lasten**

De zakelijke belastingen met betrekking tot het Verkochte, voor zover het de aanslagen over het lopende kalenderjaar betreft, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en per de dag van ondertekening van de akte tot levering worden verrekend, zodat Koper het desbetreffende deel aan Verkoper voldoet.

#### **Artikel 10. [REDACTED] aringen van Verkoper**

Verkoper v[REDACTED]ndeert, onverminderd het hiervoor in artikel 4 en 6 be[REDACTED]

Paraaf Verkoper

Para



volgende:

- a. Ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte bevoegd te zijn tot de overdracht van het Verkochte.
- b. Het Verkochte is heden niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving:
  - als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988;
  - door de provincie als beschermd monument.
- c. Het is Verkoper niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
  - eigen deskundigheid;
  - publicaties in (lokale) bladen;
  - ~~een uitgevoerd bodemonderzoek;~~
  - het gebezigde gebruik van het Verkochte, waaruit blijkt dat het Verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
- d. Het is Verkoper voorts niet bekend dat zich in het Verkochte (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden.
- e. Het is Verkoper niet bekend dat zich in het Verkochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.
- f. Aan Verkoper zijn van overheidswege geen veranderingen of voorzieningen betreffende het Verkochte voorgeschreven of aangekondigd (zoals aanschrijvingen ingevolge de Woningwet), welke nog niet zijn uitgevoerd of door dan wel in opdracht van de overheid zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald; evenmin zijn ten aanzien van het Verkochte tot op heden van overheidswege handhavingsbesluiten aangekondigd of meegedeeld;
- g. Er is geen leegstand in de zin van de Huisvestingswet;
- h. Aan Verkoper zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 BW bekend;
- i. Het recht van Verkoper op het Verkochte is niet voorwaardelijk en niet onderworpen aan een tijdsbepaling;
- j. Verkoper is niet bekend met verontreiniging van de grond of het grondwater van het Verkochte.

#### **Artikel 11. Mededelingsplicht/onderzoeksplicht**

Verkoper staat er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.

#### **Artikel 12. Risico-overgang, beschadiging**

1. Het Verkochte komt pas voor risico van Koper, zodra de notariële akte tot levering is ondertekend, tenzij  ring eerder plaatsvindt, in welk geval het risico door die feitelijke levering overgaat 

Paraaf Verkoper 

Paraaf Koper 

2. Het Verkochte is door Verkoper verzekerd tegen (verdere) brandschade. 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.
3. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van de risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is Verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil haar bekend is geworden, Koper hiervan in kennis te stellen.
4. 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 koopprijs- 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 andere hoofde- jegens derden toekomen.
  - b. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 4, dan wel verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht danwel 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 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum danwel, 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 dit artikel toegekende rechten, prevaleert de keuze van koper.

### **Artikel 13. Faillissement**

Indien Koper vóór de datum van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling gekregen heeft, alsook wanneer er vóór de datum van de akte van levering executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is Verkoper bevoegd de overeenkomst direct te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

### **Artikel 14. ... g, verzuim/ontbinding en boete**

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper

1. Buiten het in artikel 15 bedoelde geval, is een partij in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van tien dagen schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploit. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van tien dagen alsnog zijn/haar verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
2. Wanneer een partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van tien dagen, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, geleden vanaf de in artikel 1 gemelde datum van levering, te vergoeden en kan deze nakoming van de overeenkomst vorderen, dan wel de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aan de in artikel 1 genoemde notaris gerichte brief, ontbinden. Ingeval een boete verschuldigd wordt als hierna in lid 3 bedoeld wordt deze niet in mindering gebracht op de schade.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij, onverminderd het hiervoor in lid 2 bepaalde, ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren naast en onverminderd diens recht op nakoming. De hoogte van deze boete is gelijk aan 3 procent van de totale koopprijs.

#### **Artikel 15. Ontbindende voorwaarde(n)**

1. Deze overeenkomst kan, met inachtneming van het navolgende, voorts worden ontbonden indien:
  - a) onherroepelijk vaststaat dat de benodigde Omgevingsvergunningen ten behoeve van het Bouwplan, welke nader dient te worden uitgewerkt, niet kunnen worden verleend. Ontbinding op grond van artikel 5.2 van onderhavige overeenkomst kan niet worden ingeroepen;
  - b) op 27-05-2021 voor de financiering van de onroerende zaak inclusief verbouwing voor een bedrag van € [REDACTED] zegge koopsom incl. verbouwingskosten, door Koper geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekende bankinstelling heeft verkregen, zulks tegen geen hogere bruto jaarlast dan marktconform, of een rentepercentage niet hoger dan marktconform, bij de volgende hypotheekvorm: één van de bij de bankinstellingen gehanteerde gebruikelijke hypotheekvormen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht;
  - c) op 27-05-2021 één van de andere kopers (Afhaalcentrum Pizza Maestro of Maatschappelijk Zorg Vastgoed) geen financiering voor haar deel heeft verkregen.
2. Ingeval van ontbinding van de Overeenkomst op grond van het bepaalde in artikel 15.1.a kan de ontbinding niet worden ingeroepen indien het niet verkrijgen van (een) vergunning(en)/planologische toestemmingen is te wijten aan een doen of nalaten van de partij die hier een beroep op doet.
3. Zodra één hierboven genoemde ontbindende voorwaarde zich voordoet, zal deze Overeenkomst als ontbonden worden beschouwd, zodra één van de Partijen deze ontbinding tegenover de andere partij bij aangetekende brief heeft ingeroepen en Partijen niet binnen één [REDACTED] zending van de brief anders besluiten. Partijen verplichten zich de schade

over en weer zoveel mogelijk te beperken. De gevolgen van de ontbinding worden in nader overleg, met inachtneming van het bepaalde in artikel VIII, nader geregeld.

#### **Artikel 16. Energieprestatiecertificaat**

Aan deze overeenkomst is een kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt het energielabel bij de feitelijke levering van het Verkochte overhandigd door Verkoper aan de Koper.

#### **Artikel 17. Kosten onderzoek notaris**

1. In geval van ontbinding wegens vervulling van een ontbindende voorwaarde komen de door de notaris verrichte uitgaven (zoals kosten kadaster) voor rekening van degene te wiens behoeve de ontbinding geschiedt behoudens voor zover elders in deze akte anders bepaald.
2. In geval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg is het honorarium voor de door de notaris verrichte werkzaamheden en zijn de ter zake daarvan verrichte uitgaven voor rekening van Verkoper en Koper, ieder voor de helft, behoudens voor zover elders in deze akte anders bepaald.
3. Een en ander geldt niet voor zover anders is overeengekomen met de notaris.

#### **Artikel 18. Opdracht notaris**

Verkoper en Koper geven de notaris hierbij opdracht om die werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de koop.

#### **Artikel 19. Waarborgsom, bankgarantie**

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is de Koper verplicht uiterlijk twee weken voor het ondertekenen van de Leveringsakte bij de Notaris op de kwaliteitsrekening als waarborgsom 10% van de totale koopprijs te storten.
2. In plaats van deze waarborgsom kan de Koper desgewenst, binnen de hiervoor genoemde termijn, bij en ten genoegen van de Notaris een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie tot laatst gemeld bedrag deponeren. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en gedurende ten minste één maand na de overeengekomen datum van ondertekenen van de Leveringsakte haar geldigheid te behouden en voorts de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan de Notaris zal uitkeren.
3. De waarborgsom zal, behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde en behoudens het bepaalde omtrent ingebrekestelling en ontbinding, met de koopprijs worden verrekend.

#### **Artikel 20. Woonplaatskeuze**

Deze koopovereenkomst zal berusten ten kantore van de hiervoor in artikel 1 genoemde notaris, alwaar Partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

#### **Artikel 21. Rechtskeuze en forumkeuze**

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing. Voor de kennisneming van alle geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst ontstaan, is het gerecht van de plaats waar het Verkochte is gevestigd.



Partijen verklaren tenslotte dat zij – voor zover niet anders bepaald – in gebreke zullen zijn door het enkele verloop van termijnen of door het enkele feit van overtreding of niet-nakoming van wat in deze overeenkomst bepaald, bedongen, voorgeschreven of verboden is of daaruit is voortvloeit.

**Artikel 22. Bijlagen**



Bij deze overeenkomst behoren de volgende door Partijen gewaarmerkte bijlage:

1. Situatietekening
2. Splitsingstekening
3. Akte van levering d.d. 18 september 1995
4. Energielabel
5. Bouwplan Pizzeria en Cafe-cafetaria

Aldus in drievoud opgemaakt en ondertekend te Oosthuizen,

**Koper**

Snackbar Café Seevanck B.V.

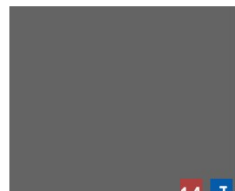

  
namens deze:   
Datum: 09-4-2021



  
namens deze: 

  
namens deze: 

**Verkoper**

Stichting MFC Zeevang

  
namens deze:   
Datum: 09-4-2021

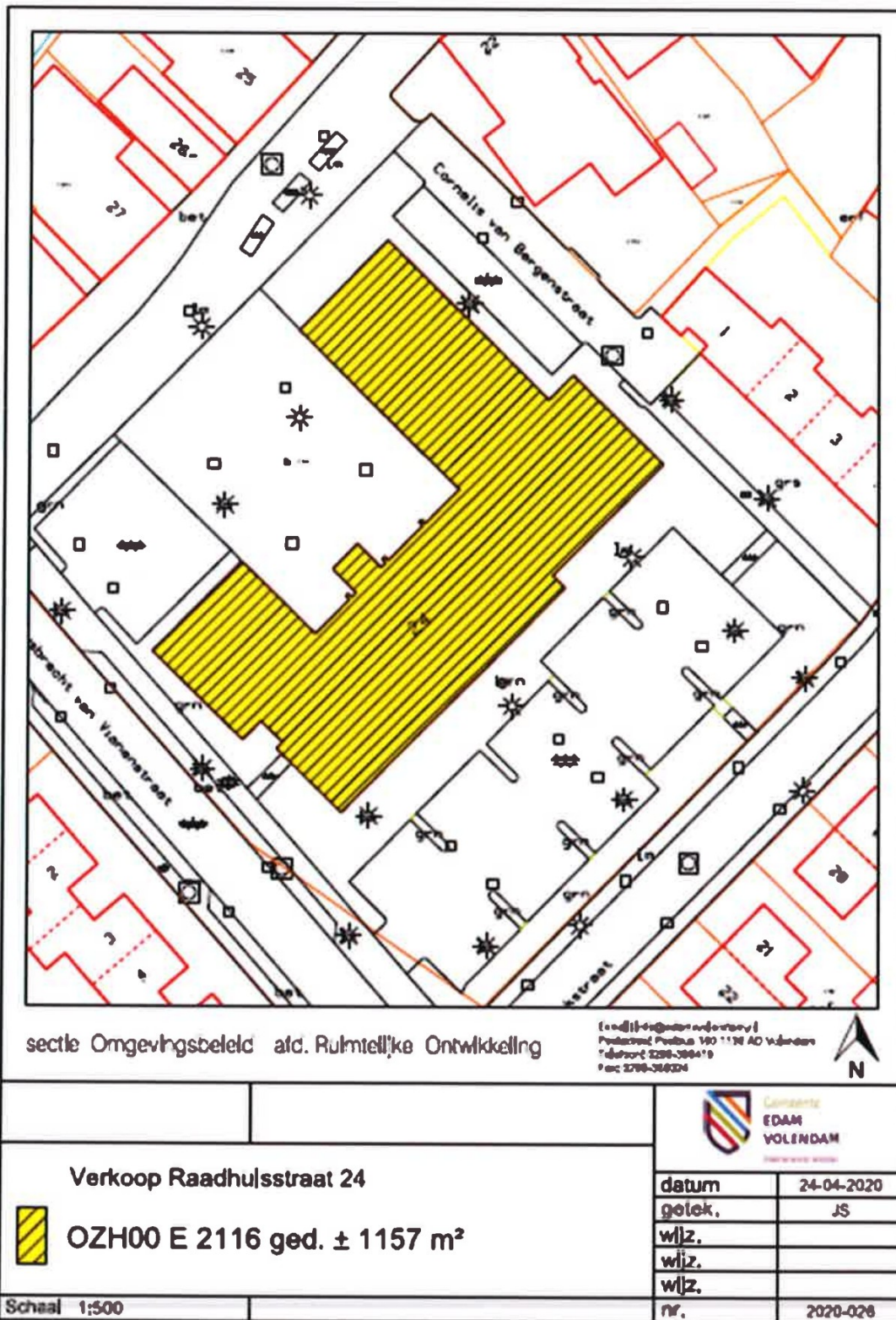
  
namens deze: 

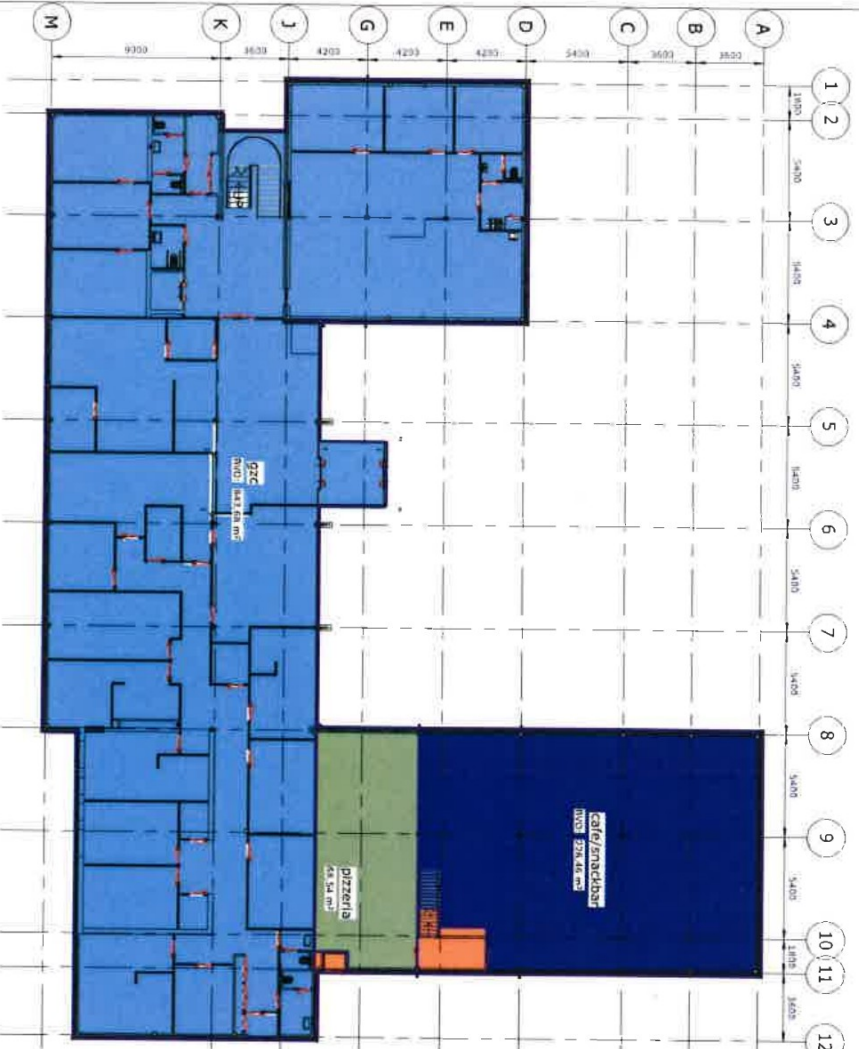
  
namens deze: 

Paraaf Verkoper









00 begane grond(BVO)



01 1e verdieping(BVO)

SPLITSINGSDIENEN



**schema bruto vloeroppervlak totaal vlags. NEN 2580**

bouwlaag	naam	oppervlakte
00	algemeen pizzeria+snackbar	4.00 m <sup>2</sup>
00	café/snackbar	10.15 m <sup>2</sup>
00	algemeen pizzeria	13.15 m <sup>2</sup>
00	algemeen pizzeria+snackbar	27.30 m <sup>2</sup>
00	café/snackbar	228.46 m <sup>2</sup>
00	algemeen pizzeria	472.36 m <sup>2</sup>
00	algemeen pizzeria+snackbar	700.82 m <sup>2</sup>
01	café/snackbar	91.31 m <sup>2</sup>
01	algemeen pizzeria	91.31 m <sup>2</sup>
01	algemeen pizzeria+snackbar	182.62 m <sup>2</sup>
01	café/snackbar	68.54 m <sup>2</sup>
01	algemeen pizzeria	68.54 m <sup>2</sup>
01	algemeen pizzeria+snackbar	137.08 m <sup>2</sup>
01	café/snackbar	134.42 m <sup>2</sup>
01	algemeen pizzeria+snackbar	273.42 m <sup>2</sup>

BIJLAGE 2

**project** GZC Oosthuizen  
Raadhuisstraat 24

**opdrachtgever** Initiatiegroep Oosthuizen

**onderwerp** SPLITSINGSTREKENING

**getekend** Wouter Leterink

**schaal** 1 : 200

**formaat** A2

**tekening** p18020 OP-BVO-00-01

**datum** 09-01-2020

**status** voorlopig

**BIBD&W**  
Buit bij De Wildt

Hebke 113  
5273 AD Oosthuizen  
t +31 (0)174 - 5510718  
info@bibd&w.nl  
www.buitbijwildt.nl

Landnummer	Tijdstip van aanmelding	De datum van het bevel
ALKHAAR	18-SEP-1995 09:00	

Landsoort: Z Klasse

De 00000310 S: 1104849224

Kadaster

Op vijftien september negentienhonderd vijf en negentig verschenen voor mij, Mr Hillegonda Alberdina Maria Miessing-Verhaar, notaris ter standplaats Oosthuizen gemeente Zeevang: de heer Frans Reginald Oscar Hamakers, gemeentesecretaris, wonende te 1474 PA Oosthuizen gemeente Zeevang, De Wijzend 15, geboren te Rotterdam op dertien november negentienhonderd vijf en dertig, gehuwd, rijbewijsnummer 3012478920, ten deze handelend als lasthebber van:

1. a. de heer Hendrik Jacob Koops, ambtenaar, wonende te 1474 PA Oosthuizen gemeente Zeevang, De Wijzend 187, geboren te Hoogveen op negentien januari negentienhonderd vijf en veertig, gehuwd;
- b. de heer Kerst Beuling, boekhouder, wonende te 1473 JP Beets gemeente Zeevang, Voorkamp 24, geboren te Berkhout op een april negentienhonderd acht en dertig, gehuwd,

in hun hoedanigheid van respectievelijk voorzitter en secretaris van de STICHTING BEJAARDENCENTRUM DE SEEVANCK, gevestigd te Oosthuizen, per adres Voorkamp 24, 1473 JP Beets, en gemelde stichting, hierna te noemen: verkoper, rechtsgeldig vertegenwoordigend ter uitvoering van het besluit van het bestuur der stichting van acht juli negentienhonderd drie en negentig;

2. de heer Dirk Teunis den Hartog, burgemeester der gemeente Zeevang, wonende te Oosthuizen gemeente Zeevang, ten deze handelende in zijn gemelde hoedanigheid en als zodanig de publiekrechtelijke rechtspersoon DE GEMEENTE ZEEVANG, kantoorhoudende te 1474 HG Oosthuizen gemeente Zeevang, Raadhuisstraat 22, hierna genoemd: koper, rechtsgeldig vertegenwoordigend, zulks ter uitvoering van het besluit van de Raad van de gemeente van drie en twintig november negentienhonderd drie en negentig nummer 93/08-11;

blijkende van gemelde volmachten, waarvan mij, notaris, genoegzaam is gebleken, uit twee onderhandse akten, welke aan deze akte zullen worden gehecht.

De comparant verklaarde het navolgende:

LEVERING, REGISTERGOED, GEMEENK

Verkoper heeft blijkens gemelde besluiten en een brief van vier en twintig november negentienhonderd drie en negentig aan koper verkocht en de comparant in zijn sub 1 genoemde hoedanigheid levert op grond daarvan aan koper, die blijkens gemelde besluiten en gemelde brief van verkoper heeft gekocht en voor en namens wie de comparant in zijn sub 2 genoemde hoedanigheid bij deze aanvaardt:

- a. het bejaardenhuis De Seevanck te Oosthuizen gemeente Zeevang, Raadhuisstraat 24, met ondergrond en erf;
- b. de woningen te Oosthuizen gemeente Zeevang, Gijsbrecht van Vianenstraat 8, 9 en 10 met ondergrond en erf;

Kyp. 4

9/10379

c. de weg/berm van de Cornelis van Bergenstraat te Oosthuizen gemeente Zeewang, uitmakende een ter plaatse aangegeven gedeelte ter grootte van ongeveer 48 are van het perceel kadastraal bekend gemeente Oosthuizen sectie E nummer 1370, zoals nader schetsmatig is aangeduid op een aan deze akte te hechten en door de comparant en mij, notaris, te tekenen situatietekening, hierna ook te noemen het verkochte, door koper te gebruiken als bouwterrein voor de bouw van een nieuw gemeentehuis.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper verkregen, grotendeels door toedeling bij de akte van ruilverkaveling op zestien mei negentienhonderd zes en zestig voor de destijds te Edean standplaats hebbende notaris J.B.Uyt den Bogaard verleden, overgeschreven ten hypotheekantore te Alkmaar op achttien mei daarna in deel 1645 nummer 155 en voor het overige door de overschrijving ten hypotheekantore te Alkmaar op negen februari negentienhonderd zeven en zestig in deel 1680 nummer 155 en 156 van twee aktes van ruiling om niet, houdende afstand van de rechten eventueel voortvloeiende uit het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het (oud) Burgerlijk Wetboek, acht februari daarvoor voor de destijds te Oosthuizen gevestigde notaris C.Marenaker verleden.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs bedraagt in totaal VIJFHONDERD DUIZEND GULDEN (f. 500.000,00), welk bedrag door koper is voldaan. De comparant in zijn sub 1 genoemde hoedanigheid verleent namens verkoper aan koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

De zakelijke lasten en belastingen worden voor zoveel nodig rechtstreeks door koper aan verkoper voldaan. Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEDINGEN

kosten en belastingen

Artikel 1

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
- onvoorwaardelijk is;
  - niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
  - niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, tenzij hierna vermeld;
  - niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdiensbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;

## Kadaster

- 3 -

e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, tenzij hierna vermeld.

2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich op heden bevindt, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht. De opstallen zijn thans grotendeels voor rekening en risico van koper gesloopt.
4. Voor zover aan verkoper bekend, zijn er geen feiten die erop wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte dan wel tot het nemen van andere maatregelen.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risicoArtikel 3

Behoudens als voormeld vindt de feitelijke levering (aflevering) van het verkochte plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDEOVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, waaronder begrepen het niet verkrijgen van de benodigde goedkeuring van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, zijn thans uitgewerkt. Koch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

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

AFTAND VAN HET RECHT ONTBINDING TE KUNNEN VORDEREN  
Partijen doen afstand van het recht op welke grond dan ook ontbinding der onderliggende overeenkomsten en de levering te kunnen vorderen.

WOONPLAATSKIEUZE

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

De comparant in zijn sub 2 genoemde hoedanigheid, verklaarde bij deze een beroep te doen op vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub c van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

De comparant is mij, notaris, bekend.  
NAARVAN AKTE in minuut is verleden te Oosthuizen gemeente Zeevang op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheken 14 J

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparant heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant en mij, notaris, ondertekend om acht uur veertig minuten. getekend: F.R.O. Haakers; H. Wiessing-Verhaar.

VOOR AFSCHRIFT

getekend: H. Wiessing-Verhaar.

De ondergetekende, mr Hillegonda Alberdina Maria Wiessing-Verhaar, notaris ter standplaats Oosthuizen gemeente Zeevang, verklaart dat de onroerende zaak bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 van die wet.

getekend: H. Wiessing-Verhaar.

De ondergetekende mr Hillegonda Alberdina Maria Wiessing-Verhaar, notaris ter standplaats Oosthuizen gemeente Zeevang, verklaart dat dit afschrift eensluidend is met het bij deze ter inschrijving aangeboden stuk.



## Energie label gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



**C**  
(zie toelichting in bijlage)

### Dit gebouw

Weinig besparingsmogelijkheden

Labeldasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

1474HG24-Oosthuizen

Kantoorfunctie (zie de bijlage voor de samenstelling)

Gebruiksoppervlak	Naam adviseur	Adviesbedrijf
1543.0 m <sup>2</sup>	E. Veerman	Duurzaam Energieloket
Opnamedatum	Examennummer	Inschrijfnummer
26-04-2018	5729	IKB2768
Energie label geldig tot	Handtekening	KvK-nummer
26-04-2028		05135121
Afmeldnummer		
221263469		



Straat (zie bijlage)  
Raadhuisstraat  
Nummertoevoeging  
24  
Postcode  
1474 HG  
Woonplaats  
Oosthuizen  
Volgnummer gebouw

Energie label op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel?  nee

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:



### Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m<sup>2</sup>), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m<sup>2</sup>), gas (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) en warmte (GJ/m<sup>2</sup>).
- De CO<sub>2</sub>-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m<sup>2</sup>).

**740,1 MJ/m<sup>2</sup>**  
(megajoules)

**40,7 kg/m<sup>2</sup>**  
(CO<sub>2</sub>-emissie)

32,9 kWh/m<sup>2</sup> (electriciteit)  
12,4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (gas)  
0 GJ/m<sup>2</sup> (warmte)



## Advies voor dit gebouw

---

Een goed moment om energiebesparende maatregelen te treffen is tijdens het uitvoeren van (groot)onderhoud of een renovatie. De kosten van de energiebesparende maatregelen zullen dan lager zijn. Via [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) kunt u een indicatie krijgen hoeveel onderstaande maatregelen kosten en wat zij opleveren aan energiebesparing. U kunt ook een advies op maat aanvragen, speciaal op uw situatie afgestemd (maatwerkadvies). De adviseur zet op een rij hoe u energie kunt besparen, hoeveel u daarvoor moet investeren en op welke termijn u de investering kunt terugverdienen. In de praktijk blijkt dat aanvragers van het energielabel dit vaak combineren met een maatwerkadvies.

Het merendeel van de bedrijven en organisaties in Nederland valt direct onder het Activiteitenbesluit. Bij een jaarlijks energiegebruik van meer dan 50.000 kWh elektriciteit en/of 25.000 m<sup>3</sup> aeq (aardgasequivalenten) dienen ze alle mogelijke energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder. Mogelijk zijn een aantal geadviseerde maatregelen verplicht in het kader van het Activiteitenbesluit. Op [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) vindt u (een link met) meer informatie over het Activiteitenbesluit.

De volgende verbetermaatregelen kunnen voor dit gebouw van belang zijn:

*Toepassing van veegschakeling en/of dagschakeling en/of aanwezigheidsdetectie.*

*Toepassing van kierdichting.*

*Toepassing van zonnepanelen voor elektriciteit.*

---

Sommige energiebesparende maatregelen kunnen gelijktijdig op het energielabel genoemd worden, terwijl slechts één van de maatregelen zinvol is om uit te voeren. Bijvoorbeeld bij 'HR-107 ketel' en 'warmtepomp voor verwarming'. U kunt hieruit een keuze maken. Een maatwerkadvies kan u hierbij helpen.

Energiezuinige schakeling

Kierdichting

Zonnepanelen

## BIJLAGE

### Toelichting gebruiksoppervlakte

De gebruiksoppervlakte is dat deel van de vloeroppervlakte dat direct gericht is op het gebruik van het gebouw of van afzonderlijke delen van het gebouw. De niet-dragende binnenwanden spelen bij de bepaling geen rol. De oppervlakte zal afwijken van Bruto vloeroppervlakte (BVO), Netto vloeroppervlakte (NVO) en Verhuurbare Vloeroppervlakte (VVO). De volledige definitie voor de bepaling van de oppervlakte is vastgelegd in de NEN 2580.

Een gebouw kan één of meerdere gebruiksfuncties hebben. De volgende gebruiksfuncties kunnen voorkomen: bijeenkomstgebouw-, celgebouw-, gezondheidsgebouw- (klinisch of niet-klinisch), kantoor-, logiesgebouw-, onderwijsgebouw-, sportgebouw-, en winkelfunctie. Dit gebouw heeft de volgende samenstelling aan gebruiksfuncties.

Samenstelling/functie	Percentage
Kantoorfunctie	100 %

## Energielabelklasse

Voor dit gebouw is de energieprestatie bepaald. Dit getal wordt vertaald naar een energielabelklasse die aangeeft hoe energiezuinig uw gebouw is. De energielabelklasse wordt weergegeven met een letter en kleur in onderstaande balk. De energielabelklasse wordt bij de basismethodiek uitgedrukt in de energie-index (EI), bij de gedetailleerde methodiek wordt deze uitgedrukt in de  $E_{p,ref}/E_{p,reference}$  waarde (E/E).



Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de basismethodiek, dan krijgt het gebouw een energielabelklasse in de range G tot en met A. De basismethodiek wordt vooral gebruikt bij bestaande gebouwen.

Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de gedetailleerde methodiek, dan krijgt het gebouw een energielabelklasse in de range B tot en met A++++. De gedetailleerde methodiek wordt vooral gebruikt bij nieuwbouw en bestaande gebouwen die grondig gerenoveerd zijn (tot bijna nieuwbouw niveau).

Het energielabel wordt berekend op basis van de energieprestatie van de bouwlandige eigenschappen en de gebouwgebonden installaties. De berekening houdt rekening met het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad en gemiddeld gebruikersgedrag.

## BIJLAGE

---

### Disclaimer

*De op het energielabel voorgestelde maatregelen zijn in de meeste gevallen kosteneffectief of kunnen dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden.*

*Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenmilieu, comfort, technische mogelijkheden, gezondheid, kosteneffectiviteit en dergelijke is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van dit gebouw. U kunt hierover nader advies inwinnen bij uw adviseur.*

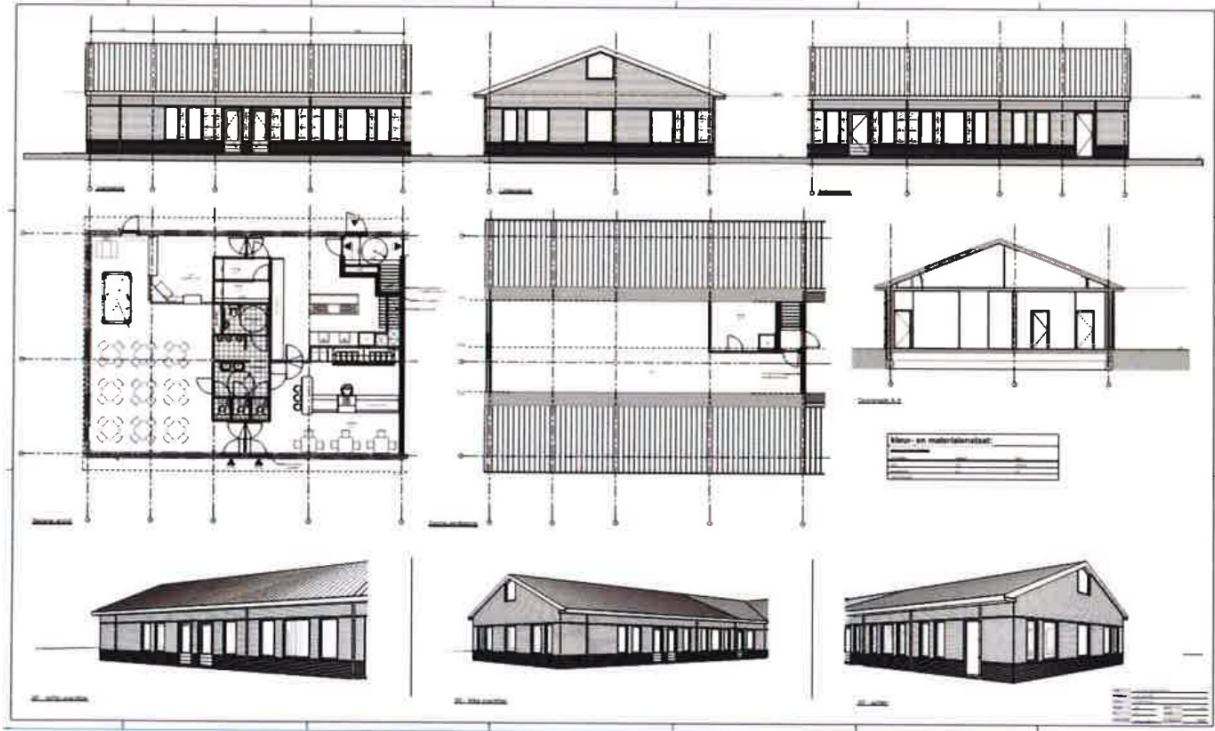
*Het energielabel geeft inzicht in het gestandaardiseerd gebouwgebonden energiegebruik en niet in het daadwerkelijke energiegebruik van de gebruikers van dit gebouw. Daarom komt het jaarlijks energiegebruik op het energielabel wellicht niet overeen met de informatie op de jaarlijkse energierekening van dit gebouw.*

*Alleen een volledig ingevuld energielabel is rechtsgeldig.*

---

**BIJLAGE 5**

**Indicatieve tekening nieuwe toestand Cafe-cafetaria**



**Indicatieve tekening nieuwe toestand Pizzeria**



## 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

## Toelichting rollen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Bij deze vlakken is in sommige gevallen ingevuld welke rol wordt vervuld door het betreffende gegeven. Het cijfer dat hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende rol in onderstaand overzicht.

**3** Adres

**11** Deskundige

**14** Handtekening

**16** Bedrag