Hoofdstraat 70 c, 2181EE HILLEGOM (43693)



Appartement
op 2-de étage gelegen appartement met berging op begane grond



Beschrijving

Op 2-de étage gelegen appartement met berging op begane grond.

Oppervlakte volgens BAG-viewer: 39 m²

Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Randstad-Midden dinsdag 12 februari 2019
Inzet	dinsdag 12 februari 2019 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 12 februari 2019 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Venduehuis der Notarissen te 's-Gravenhage Nobelstraat 5 2513 BC 's-Gravenhage
Kantoor	Krans Notarissen Van Eedenstraat 20 2012 EM Haarlem T: 023 531 93 98 F: 023 532 94 41 E: veilingen@kransnotarissen.nl
Behandelaar	mw. M. Ram (veilingen@kransnotarissen.nl)

Objectinfo

Woningtype	Appartement
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond

Kadastrale omschrijving	1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de flatwoning op de tweede verdieping aan de voorzijde met toebehoren te 2181 EE Hillegom, Hoofdstraat 70c, kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie A, nummer 8041 A-4, uitmakende het negen/eenhonderdste (9/100e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond met het daarop gestichte gebouw, omvattende een winkel op de parterre, plaatselijk genummerd te Hillegom, Hoofdstraat 68, twee flatwoningen op de eerste verdieping en twee flatwoningen op de tweede verdieping, plaatselijk genummerd Hoofdstraat nummers 70a, 70b, 70c en 70d, vier bergingen op de begane grond, een gemeenschappelijke entree, trappenhuis en verder toebehoren, kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie A nummers 8041 A-1 tot en met 8041 A-9, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie A, nummer 8040, groot een are zestig centiare; 2. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging op de parterre, gelegen te Hillegom aan de Hoofdstraat, plaatselijk ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie A, nummer 8041 A8, uitmakende het een/eenhonderdste (1/100e) onverdeeld aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;

Financieel

Lasten	OZB, € 116,22 jaarlijks Rioolheffing, € 227,00 jaarlijks Waterschapslasten, € 19,43 jaarlijks VvE, € 816,80 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Datum betaling koopsom
Inzetpremie	1% (verkoper)
Indicatie kosten veiling	€ 4.871,00 (per 12-02-2019 om 09:28 uur) In de kosten van de notaris is de achterstand bij de VvE verwerkt (per 16-01-2019 om 09:52 uur)

Bijzonderheden

Het huurbeding is ingeroepen en toegewezen. De beschikking is betekend, zodat de koper straks de (eventuele) ontruiming ter hand kan nemen.
Op 7 januari 2019 heeft de notaris van de gemeente Hillegom de verordening wijziging woningvoorraad 2014 ontvangen. Deze verordening is op de site geplaatst onder het kopje "brochures".
De bijdrage VvE bedraagt nu € 204,20 PER KWARTAAL.


S.V. Hillegom
Fioretti College Hillegom
Van Den Endelaan
Hoofdstraat
St. Jozef en st. Martinuskerk
Daltonschool Hillegom
Kastanjelaan
Prins Bernhardstraat
N208
Hotel Villa
Floraplein
Ambachtstraat
Pr. Marijkestraat
Albert Heijn
Het huis van Tante Trees
Meerstraat
Pr. Beatrixlaan
H.B. Transport
Lunchbreek
Eetcafé Zomerzorg
Jumbo
Oude beekbrug
Kerkstraat
Hofstraat
Google
Map data ©2024


Google
Imagery ©2024 Aerodata International Surveys, Airbus, Maxar Technologies

Kadastrale kaart

43693-kadastralekaart2181Hoofdstraat.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 2181943 254



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Deze kaart is noordgericht
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 19 november 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

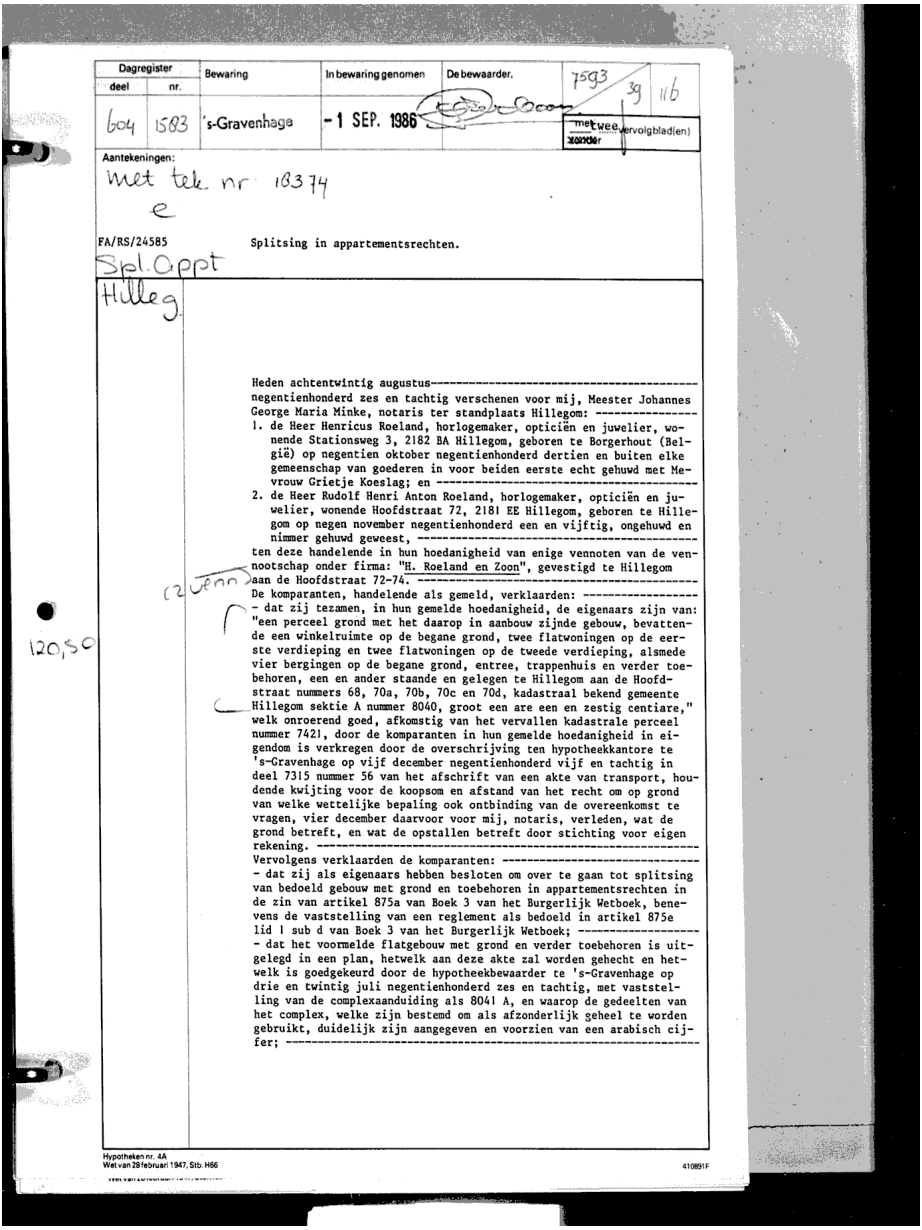
Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	Hillegom
Sectie	A
Perceel	8040

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage

43693_splitsingsakte met tekening.pdf



Dagregister deel	nr.	Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder.	7593	39	116
604	1583	's-Gravenhage	- 1 SEP. 1986		met twee vervolgblad(en) zonder		

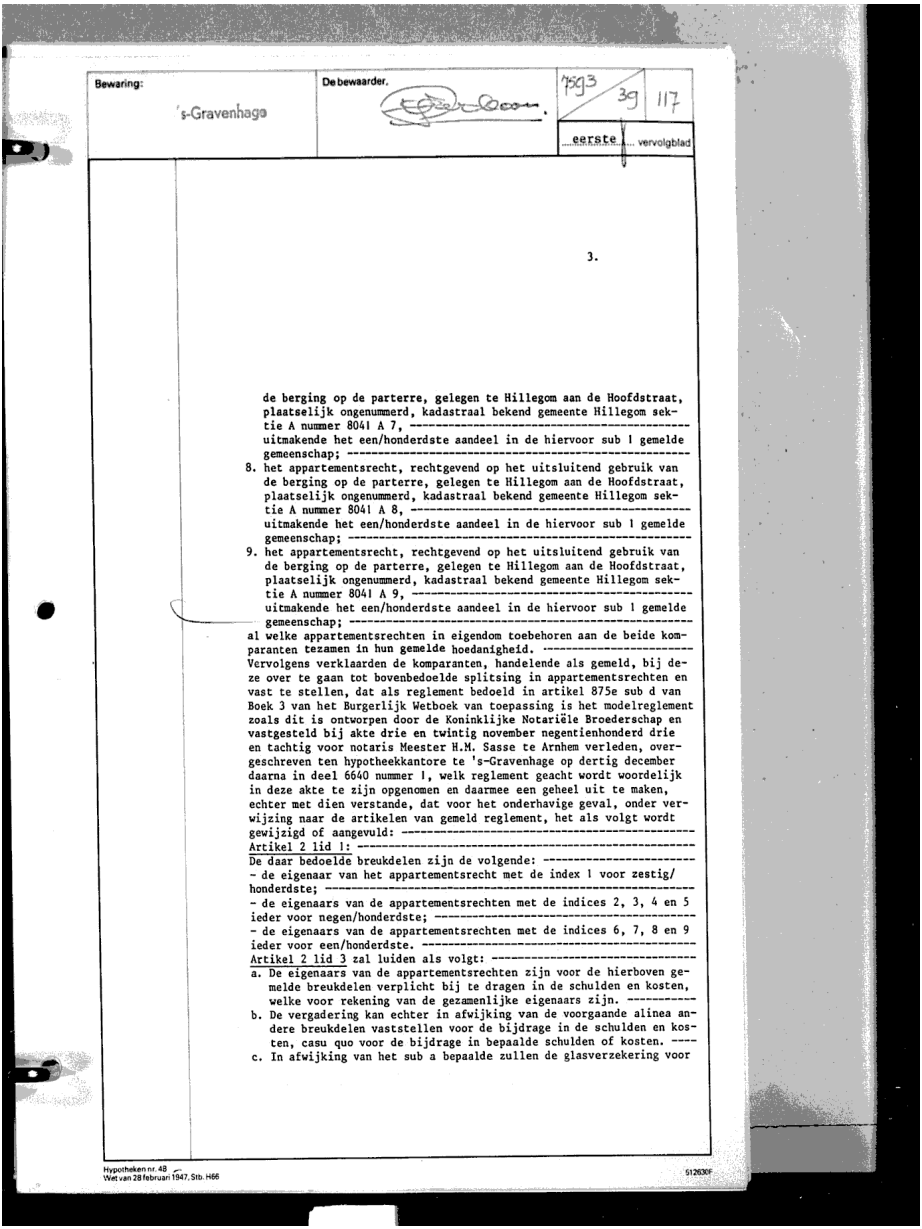
Aantekeningen:
met tek nr 18374
e

FA/RS/24585 Splitsing in appartementsrechten.
Spl. Appt
Hilleg.

Heden achtentwintig augustus----------
negentienhonderd zes en tachtig verschenen voor mij, Meester Johannes George Maria Minke, notaris ter standplaats Hillegom: ----------
1. de Heer Henricus Roeland, horlogemaker, opticiën en juwelier, wonende Stationsweg 3, 2182 BA Hillegom, geboren te Borgerhout (België) op negentien oktober negentienhonderd dertien en buiten elke gemeenschap van goederen in voor beiden eerste echt gehuwd met Mevrouw Grietje Koeslag; en ----------
2. de Heer Rudolf Henri Anton Roeland, horlogemaker, opticiën en juwelier, wonende Hoofdstraat 72, 2181 EE Hillegom, geboren te Hillegom op negen november negentienhonderd een en vijftig, ongehuwd en nimmer gehuwd geweest, ----------
ten deze handelende in hun hoedanigheid van enige vennoten van de vennootschap onder firma: "H. Roeland en Zoon", gevestigd te Hillegom aan de Hoofdstraat 72-74. ----------
12 Venn
De komparanten, handelende als gemeld, verklaarden: ----------
- dat zij tezamen, in hun gemelde hoedanigheid, de eigenaars zijn van: "een perceel grond met het daarop in aanbouw zijnde gebouw, bevattende een winkelruimte op de begane grond, twee flatwoningen op de eerste verdieping en twee flatwoningen op de tweede verdieping, alsmede vier bergingen op de begane grond, entree, trappenhuis en verder toebehoren, een en ander staande en gelegen te Hillegom aan de Hoofdstraat nummers 68, 70a, 70b, 70c en 70d, kadastraal bekend gemeente Hillegom sektie A nummer 8040, groot een are een en zestig centiare," welk onroerend goed, afkomstig van het vervallen kadastrale perceel nummer 7421, door de komparanten in hun gemelde hoedanigheid in eigendom is verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage op vijf december negentienhonderd vijf en tachtig in deel 7315 nummer 56 van het afschrift van een akte van transport, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht om op grond van welke wettelijke bepaling ook ontbinding van de overeenkomst te vragen, vier december daarvoor voor mij, notaris, verleden, wat de grond betreft, en wat de opstallen betreft door stichting voor eigen rekening. ----------
120,50
Vervolgens verklaarden de komparanten: ----------
- dat zij als eigenaars hebben besloten om over te gaan tot splitsing van bedoeld gebouw met grond en toebehoren in appartementsrechten in de zin van artikel 875a van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, benevens de vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 875e lid 1 sub d van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek; ----------
- dat het voormelde flatgebouw met grond en verder toebehoren is uitgelegd in een plan, hetwelk aan deze akte zal worden gehecht en hetwelk is goedgekeurd door de hypotheekbewaarder te 's-Gravenhage op drie en twintig juli negentienhonderd zes en tachtig, met vaststelling van de complexaanduiding als 8041 A, en waarop de gedeelten van het complex, welke zijn bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een arabisch cijfer; ----------

Hypotheken nr. 4A
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66
410891F

- dat het bedoelde gebouw met grond en toebehoren zal omvatten de volgende negen appartementsrechten: ----------
1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de winkel met werkplaats en magazijn op de parterre met toebehoren, plaatselijk bekend te Hillegom, Hoofdstraat 68, kadastraal bekend gemeente Hillegom sektie A nummer 8041 A 1, ----------
uitmakende het zestig/honderdste aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond met het daarop gestichte gebouw, omvattende een winkel op de parterre, plaatselijk genummerd te Hillegom, Hoofdstraat 68, twee flatwoningen op de eerste verdieping en twee flatwoningen op de tweede verdieping, plaatselijk genummerd Hoofdstraat nummers 70a, 70b, 70c en 70d, vier bergingen op de begane grond, een gemeenschappelijke entree, trappenhuis en verder toebehoren, kadastraal bekend gemeente Hillegom sektie A nummers 8041 A 1 tot en met 8041 A 9, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Hillegom sektie A nummer 8040, groot een are een en zestig centiare; ----------
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de flatwoning op de eerste verdieping aan de voorzijde, met toebehoren, plaatselijk bekend te Hillegom, Hoofdstraat 70a, kadastraal bekend gemeente Hillegom sektie A nummer 8041 A 2, ----------
uitmakende het negen/honderdste aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ----------
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de flatwoning op de eerste verdieping aan de achterzijde, met toebehoren, plaatselijk bekend te Hillegom, Hoofdstraat 70b, kadastraal bekend gemeente Hillegom sektie A nummer 8041 A 3, ----------
uitmakende het negen/honderdste aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ----------
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de flatwoning op de tweede verdieping aan de voorzijde, met toebehoren, plaatselijk bekend te Hillegom, Hoofdstraat 70c, kadastraal bekend gemeente Hillegom sektie A nummer 8041 A 4, ----------
uitmakende het negen/honderdste aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ----------
5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de flatwoning op de tweede verdieping aan de achterzijde, met toebehoren, plaatselijk bekend te Hillegom, Hoofdstraat 70d, kadastraal bekend gemeente Hillegom sektie A nummer 8041 A 5, ----------
uitmakende het negen/honderdste aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ----------
6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de parterre, gelegen te Hillegom aan de Hoofdstraat, plaatselijk ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Hillegom sektie A nummer 8041 A 6, ----------
uitmakende het een/honderdste aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ----------
7. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van



Bewaring: 's-Gravenhage

De bewaarder.

7593 / 39 / 117

eerste vervolgblad

3.

de berging op de parterre, gelegen te Hillegom aan de Hoofdstraat, plaatselijk ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Hillegom sektie A nummer 8041 A 7, ----------
uitmakende het een/honderdste aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ----------

8. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de parterre, gelegen te Hillegom aan de Hoofdstraat, plaatselijk ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Hillegom sektie A nummer 8041 A 8, ----------
uitmakende het een/honderdste aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ----------

9. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de parterre, gelegen te Hillegom aan de Hoofdstraat, plaatselijk ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Hillegom sektie A nummer 8041 A 9, ----------
uitmakende het een/honderdste aandeel in de hiervoor sub 1 gemelde gemeenschap; ----------

al welke appartementsrechten in eigendom toebehoren aan de beide komparanten tezamen in hun gemelde hoedanigheid. ----------
Vervolgens verklaarden de komparanten, handelende als gemeld, bij deze over te gaan tot bovenbedoelde splitsing in appartementsrechten en vast te stellen, dat als reglement bedoeld in artikel 875e sub d van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is het modelreglement zoals dit is ontworpen door de Koninklijke Notariële Broederschap en vastgesteld bij akte drie en twintig november negentienhonderd drie en tachtig voor notaris Meester H.M. Sasse te Arnhem verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage op dertig december daarna in deel 6640 nummer 1, welk reglement geacht wordt woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarmee een geheel uit te maken, echter met dien verstande, dat voor het onderhavige geval, onder verwijzing naar de artikelen van gemeld reglement, het als volgt wordt gewijzigd of aangevuld: ----------
Artikel 2 lid 1: ----------
De daar bedoelde breukdelen zijn de volgende: ----------
- de eigenaar van het appartementsrecht met de index 1 voor zestig/honderdste; ----------
- de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 2, 3, 4 en 5 ieder voor negen/honderdste; ----------
- de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 6, 7, 8 en 9 ieder voor een/honderdste. ----------
Artikel 2 lid 3 zal luiden als volgt: ----------

a. De eigenaars van de appartementsrechten zijn voor de hierboven gemelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, welke voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn. ----------
b. De vergadering kan echter in afwijking van de voorgaande alinea andere breukdelen vaststellen voor de bijdrage in de schulden en kosten, casu quo voor de bijdrage in bepaalde schulden of kosten. ----
c. In afwijking van het sub a bepaalde zullen de glasverzekering voor

Hypotheken nr. 48
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

512630F

de winkeleigenaar (index 1) en die voor de woningeigenaars (indices 2 tot en met 5) afzonderlijk worden geregeld. ----------

d. De kosten van electriciteit ten behoeve van entree en trappenhuis komen ten laste van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 5, ieder voor het een/vijfde gedeelte. ----------

Artikel 4 lid 1: ----------

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar loopt van heden tot en met een en dertig december negentienhonderd zes en tachtig. ----------

Artikel 8 lid 4: ----------

Het daar bedoelde bedrag wordt vastgesteld op tweeduizend vijfhonderd gulden (f 2.500,--) doch kan worden gewijzigd door de vergadering. ---

Artikel 9 wordt uitgebreid met een lid 4, luidende: ----------

4. In afwijking van hetgeen in dit reglement is bepaald zullen de navolgende gemeenschappelijke gedeelten en zaken niet door alle eigenaars tezamen worden beheerd en onderhouden, doch hetzij door de eigenaar van het appartementsrecht met de index 1, hierna ook aan te duiden als de winkeleigenaar, hetzij door de gezamenlijke eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 5, ieder voor het een/vijfde gedeelte, hierna ook aan te duiden als de vijf eigenaars, als volgt: ----------

a. door de winkeleigenaar: ----------
   - alle glas- en schilderwerk, deuren en kozijnen aan de winkel alsmede de puien, luifels en hetgeen zich bevindt achter de winkelbinnendeur; ----------
   - het dak met uitzondering van het dak boven de vier woningen; -----
   - luifeldaken en -randafwerkingen; ----------
   - riolering in de begane grond; ----------
   - leidingen met bijbehorende installaties van gas, water, electriciteit, telefoon, kabeltelevisie en -radio en andere dergelijke voorzieningen ten nutte van de winkel. ----------

b. door de vijf eigenaars: ----------
   - alle glas- en schilderwerk, deuren en kozijnen, voorzover behorend tot de vier woningen, alsmede van het gehele trappenhuis en entree, de bergingen, entree-deuren en boeidelen; ----------
   - dak, randafwerkingen en goten, voorzover boven of behorend tot de vier woningen; ----------
   - riolering van het dak van de woningen tot de begane grond; ------
   - leidingen met bijbehorende installaties van gas, water, electriciteit, telefoon, kabeltelevisie en -radio en andere dergelijke voorzieningen ten nutte van de woningen. ----------

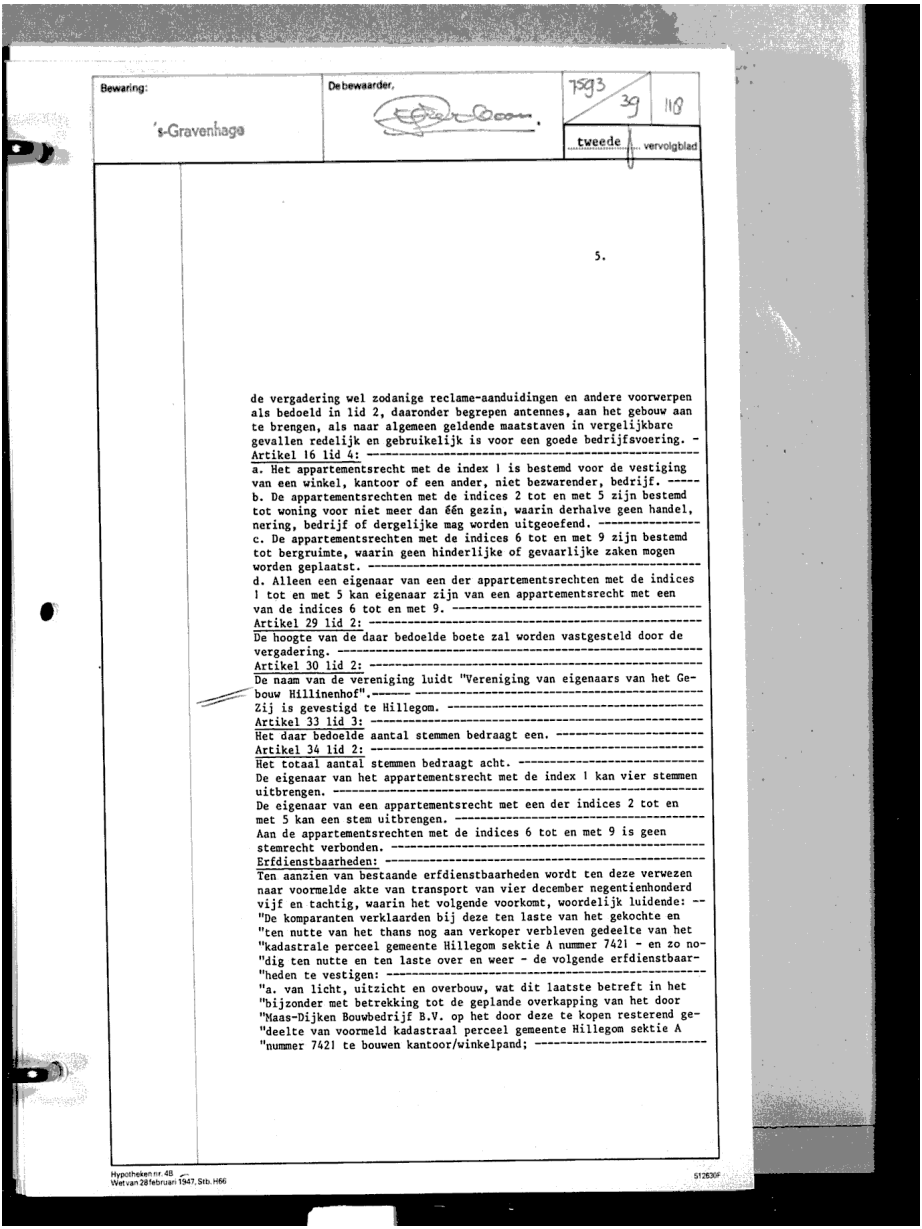
Onder onderhoud wordt hier begrepen zowel al het onderhoud, inclusief alle schilderwerk, als de vervanging. ----------

Het schoonhouden van het trappenhuis komt voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 2 tot en met 5 voor gelijke delen.----------

Er zal een onderhouds- en reservefonds worden gevormd voor het onderhoud en onvoorziene uitgaven van de appartementen met de indices 2 tot en met 5, waarin zal worden bijgedragen door de eigenaren van de appartementen met de indices 1 tot en met 5 voor gelijke delen.----

Artikel 13: hieraan wordt een lid 5 toegevoegd, luidende:----------

5. De eigenaar van het appartementsrecht met de index 1 heeft in afwijking van het hierboven bepaalde het recht zonder toestemming van



Bewaring: 's-Gravenhage

De bewaarder,

7593 / 39 / 118

tweede vervolgblad

5.

de vergadering wel zodanige reclame-aanduidingen en andere voorwerpen als bedoeld in lid 2, daaronder begrepen antennes, aan het gebouw aan te brengen, als naar algemeen geldende maatstaven in vergelijkbare gevallen redelijk en gebruikelijk is voor een goede bedrijfsvoering. -

Artikel 16 lid 4: ----------

a. Het appartementsrecht met de index 1 is bestemd voor de vestiging van een winkel, kantoor of een ander, niet bezwarender, bedrijf. -----

b. De appartementsrechten met de indices 2 tot en met 5 zijn bestemd tot woning voor niet meer dan één gezin, waarin derhalve geen handel, nering, bedrijf of dergelijke mag worden uitgeoefend. ----------

c. De appartementsrechten met de indices 6 tot en met 9 zijn bestemd tot bergruimte, waarin geen hinderlijke of gevaarlijke zaken mogen worden geplaatst. ----------

d. Alleen een eigenaar van een der appartementsrechten met de indices 1 tot en met 5 kan eigenaar zijn van een appartementsrecht met een van de indices 6 tot en met 9. ----------

Artikel 29 lid 2: ----------

De hoogte van de daar bedoelde boete zal worden vastgesteld door de vergadering. ----------

Artikel 30 lid 2: ----------

De naam van de vereniging luidt "Vereniging van eigenaars van het Gebouw Hillinenhof". ----------

Zij is gevestigd te Hillegom. ----------

Artikel 33 lid 3: ----------

Het daar bedoelde aantal stemmen bedraagt een. ----------

Artikel 34 lid 2: ----------

Het totaal aantal stemmen bedraagt acht. ----------

De eigenaar van het appartementsrecht met de index 1 kan vier stemmen uitbrengen. ----------

De eigenaar van een appartementsrecht met een der indices 2 tot en met 5 kan een stem uitbrengen. ----------

Aan de appartementsrechten met de indices 6 tot en met 9 is geen stemrecht verbonden. ----------

Erfdienstbaarheden: ----------

Ten aanzien van bestaande erfdienstbaarheden wordt ten deze verwezen naar voormelde akte van transport van vier december negentienhonderd vijf en tachtig, waarin het volgende voorkomt, woordelijk luidende: --

"De komparanten verklaarden bij deze ten laste van het gekochte en "ten nutte van het thans nog aan verkoper verbleven gedeelte van het "kadastrale perceel gemeente Hillegom sektie A nummer 7421 - en zo no- "dig ten nutte en ten laste over en weer - de volgende erfdienstbaar- "heden te vestigen: ----------

"a. van licht, uitzicht en overbouw, wat dit laatste betreft in het "bijzonder met betrekking tot de geplande overkapping van het door "Maas-Dijken Bouwbedrijf B.V. op het door deze te kopen resterend ge- "deelte van voormeld kadastraal perceel gemeente Hillegom sektie A "nummer 7421 te bouwen kantoor/winkelpand; ----------

Hypotheken nr. 48 Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

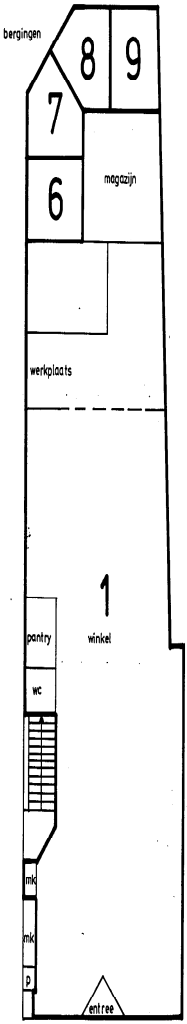
512630F

"b. van afvoer van regenwater, huishoudwater en faecaliën via goten, "afvoerpijpen, putten en (riool)buizen boven, op of in de grond, deel "uitmakende van het bij deze akte verkochte of zo nodig van het aan "verkoper nog verbleven perceelsgedeelte, zowel ten behoeve van beide "partijen als hun rechtsopvolgers; ----------
"c. van inankering of inbalking, zulks in verband met het feit, dat "de voor de koper te bouwen berging deel zal uitmaken van vorenbedoeld "kantoor/winkelpand; ----------
"d. van voetpad, inhoudende het recht voor de verkoper, diens rechts- "opvolgers, hun gasten en/of cliënten om het kantoor/winkelpand vanaf "de Hoogewerfstraat via het bij deze akte gekochte te voet, al dan "niet met een fiets aan de hand te bereiken of omgekeerd." ----------
Voorts verklaarden de komparanten, handelende als gemeld: ----------
- de eigenaars of gebruikers van de vier bergingen zullen om hun bergingen te bereiken gebruik mogen maken van het zijpad langs de zuidwestzijde van het gebouw, ----------
waartoe bij deze, voor het geval ----------
bedoelde bergingen door de komparanten aan derden in eigendom worden overgedragen, nu voor alsdan de erfdienstbaarheid van pad wordt gevestigd ten behoeve van de kadastrale nummers 8041 A 6 tot en met 8041 A 9 en ten laste van de kadastrale percelen nummers 4228 en 8039 van dezelfde gemeente en sektie, voorzover aan de komparanten in eigendom toebehorend, om te voet, daaronder begrepen het recht om een rijwiel, motorrijwiel, kruiwagen of ander niet bezwarender voertuig aan de hand te leiden, te komen en te gaan van en naar bedoelde bergingen en van en naar de openbare weg, uit te oefenen over het achter de bergingen gelegen erf; ----------
- de eigenaars of gebruikers van bedoelde bergingen zullen op het lijdend erf geen voertuigen mogen parkeren of andere zaken mogen plaatsen. ----------
Tenslotte verklaarden de komparanten, handelende als gemeld: ---------
- dat een afschrift van deze akte zal worden overgeschreven in de daartoe bestemde openbare registers; ----------
- dat zij voor de tenuitvoerlegging van deze akte domicilie kiezen ten kantore van de bewaarder van deze minuut. ----------
De komparanten zijn mij, notaris, bekend. ----------
---------- WAARVAN AKTE ----
In minuut opgemaakt en verleden te Hillegom op de datum in het hoofd van deze akte gemeld. ----------
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de komparanten, hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. ----------
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de komparanten en mij, notaris, ondertekend. ----------
H. Roeland, R.H.A. Roeland, J.G.M. Minke. ----------
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

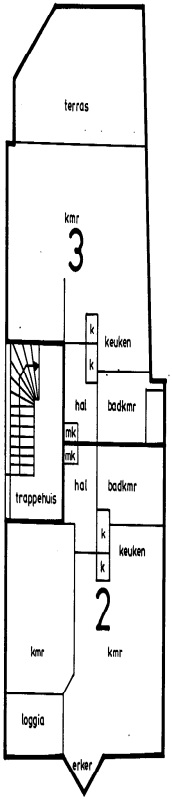
J.G.M. Minke

De ondergetekende, Mr Johannes George Maria Minke, notaris, wonende te Hillegom, verklaart dat het bovenstaande eensluidend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.

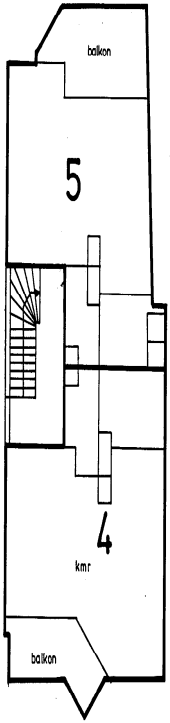
Voorgenomen splitsing in appartementsrechten v.h. kad. perceel
Gemeente HILLEGOM
Sectie A Nr. 8040
d.d. 9 juni 1986
de Notaris, Mr W.A.C. Haverkamp, kandidaat-notaris,
plaatsvervanger van Mr J.G.M. MINKE
NOTARIS
POSTBUS 171
2180 AD HILLEGOM
TEL. 02520-20850



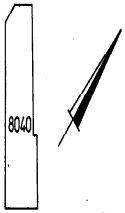
begane grond 1:100



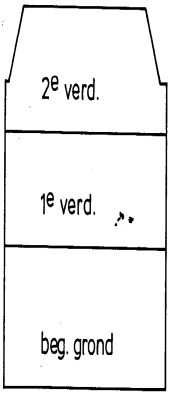
1e verdieping 1:100



2e verdieping 1:100



situatie 1:500



doorsnede 1:100

Voorschrift

J.G.M. Minke

De ondergetekende, Mr Johannes George Maria Minke, notaris, wonende te Hillegom, verklaart dat het bovenstaande eenshuidend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM

Archiefnr. .....

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers te 's-Gravenhage verklaart, dat voor ~~het~~ de in de splitsing betrokken ~~perceel~~ percelen kadastrale gemeente: Hillegom Sectie A nummer(s) 8040 de complexaanduiding is: 8041 A.

's-Gravenhage 23 JUNI 1986

De Bewaarder,

W.P.M. Ahuis
commies A

No. 40374
Bewaring 's-Gravenhage
Deze kaart behoort bij het afschrift in bewaring genomen in deel 1503 nr. 39
De Bewaarder,

Bijlage

43693_Verordening wijziging woningvoorraad gemeente Hillegom 2014.pdf

Verordening wijziging woningvoorraad gemeente Hillegom 2014

De raad van de gemeente Hillegom,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,
gelet op artikel 2 van de Huisvestingswet en artikel 32 van de wet,

besluit:
vast te stellen de volgende

Verordening wijziging woningvoorraad gemeente Hillegom 2014

Hoofdstuk 1 Begrippenlijst

Artikel 1 Begripsbepalingen
In deze verordening wordt verstaan onder:
bewoning: met bestemming tot bewoning wordt bedoeld dat men daar permanent woont en daar zijn hoofdverblijf heeft, zoals bedoeld in de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens;
eigenaar: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woonruimte of een gebouw;
Fonds Voorzieningen Sociale Woningbouw 2006: het fonds voortvloeiend uit de verordening "Fonds Voorzieningen Sociale Woningbouw 2006";
huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
inwoning: het bewonen van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
NEN 2580: Nederlandse Norm nummer 2580;
onttrekken: het onttrekken van zelfstandige woonruimte aan de bestemming tot bewoning; hieronder wordt ook verstaan het samenvoegen van zelfstandige woonruimte met een andere zelfstandige woonruimte en het omzetten van een zelfstandige woonruimte in een onzelfstandige woonruimte;
onttrekkingsvergunning: de vergunning ten behoeve van het onttrekken van woonruimte als bedoeld in artikel 30 van de wet;
onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond zonder dat deze daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
splitsen: het splitsen van een recht op een gebouw in appartementsrechten of de verlening van deelnemings- of lidmaatschapsrechten, als bedoeld in artikel 33 van de wet;
splitsingsvergunning: de vergunning ten behoeve van het splitsen van woonruimte als bedoeld in artikel 33 van de wet;

taxatierapport: een objectieve waardebepaling van onroerend goed opgemaakt door een beëdigd taxateur; dit rapport bevat in elk geval mede een beschrijving en een beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw;
wet: de Huisvestingswet;
woonruimte: een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meerdere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
zelfstandige woonruimte: woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat deze daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Hoofdstuk 2 Onttrekken

Artikel 2.1 Werkingsgebied
Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing op alle woonruimte binnen de gemeente Hillegom.

Artikel 2.2 Vergunningsvereiste
Het is verboden om zonder onttrekkingsvergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 2.1, te onttrekken.

Artikel 2.3 Vergunningaanvraag
1. De vergunningaanvraag wordt schriftelijk ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende informatie en bewijsstukken:

a. Naam en adres van de eigenaar;
b. Gegevens over de huidige situatie:
    - adres en kadastrale ligging;
    - huur- of koopprijs;
    - plattegrondtekening;
    - woonoppervlak;
    - woonlaag;
    - staat van onderhoud.
c. Gegevens over de beoogde situatie:
    - bestemming;
    - bouwtekening/omgevingsvergunning;
    - compensatievoorstel.
d. Reden van het verzoek.
e. In geval van een voorgenomen samenvoeging, dienen tevens de volgende gegevens te worden aangeleverd:
    - verwachte huur- of koopprijs;
    - naam van toekomstige eigenaar;

- omvang van het huishouden van de toekomstige bewoners;
- schriftelijke verklaring met toestemming van de huurder.

2. Burgemeester en wethouders kunnen, indien nodig, bij de beoordeling van vergunningaanvragen ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.
3. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van vergunningaanvragen ten behoeve van de praktijkuitoefening door officieel erkende medici of paramedici advies inwinnen bij de Adviescommissie huisvesting beoefenaars van medische en paramedische beroepen.
4. Wanneer de aanvrager de in lid 1 bedoelde gegevens en bescheiden niet of in onvoldoende mate verstrekt bij het indienen van de vergunningaanvraag, stellen burgemeester en wethouders de aanvrager in de gelegenheid deze binnen een door burgemeester en wethouders te stellen redelijke termijn aan te vullen of te verbeteren.
5. Wanneer de aanvrager deze informatie niet binnen de termijn aanlevert, kunnen burgemeester en wethouders besluiten de vergunningaanvraag niet in behandeling te nemen.

Artikel 2.4 Vergunningverlening

1. Burgemeester en wethouders verlenen de onttrekkingsvergunning, indien naar hun oordeel het met de onttrekking gediende belang van de aanvrager groter is dan het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad.
2. Indien burgemeester en wethouders vaststellen dat het belang van de aanvrager niet opweegt tegen het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad, kunnen burgemeester en wethouders de onttrekkingsvergunning uitsluitend verlenen, indien de vergunningaanvrager voldoende compensatie als bedoeld in artikel 2.5 biedt en/of voldoet aan de overige door burgemeester en wethouders te stellen voorwaarden en/of voorschriften, zodat het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad voldoende wordt gediend.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de onttrekkingsvergunning weigeren, indien de met de onttrekking beoogde situatie in strijd is met het bestemmingsplan.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de onttrekkingsvergunning weigeren, indien voorafgaand aan de vergunningaanvraag:

a. een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden;
b. een bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd;
c. een bestemmingsplan is vastgesteld;
d. een bestemmingsplan na vaststelling is bekendgemaakt en:

e. de voorgenomen onttrekking naar het oordeel van burgemeester en wethouders nadelige gevolgen heeft voor de met het bestemmingsplan nagestreefde of na te streven doeleinden en het belang dat de vergunningaanvrager bij de onttrekking heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de met het bestemmingsplan nagestreefde of na te streven doeleinden.
5. Burgemeester en wethouders kunnen de onttrekkingsvergunning weigeren, indien de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, zich naar hun mening uit een oogpunt van staat van onderhoud geheel of ten dele tegen onttrekking verzet en de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende is verzekerd dat die gebreken zullen worden opgeheven.
6. Van gebreken als bedoeld in lid 5 is in ieder geval sprake indien burgemeester en wethouders ingevolge Hoofdstuk II, afdeling 1 en/of 2, van de Woningwet, hebben aangeschreven en deze aanschrijving nog niet is uitgevoerd.
7. Burgemeester en wethouders vermelden bij de onttrekkingsvergunning:

a. dat de onttrekkingsvergunning binnen één jaar moet worden benut en bij niet gebruikmaking ervan na die termijn vervalt;
b. de woonruimte waarop de onttrekkingsvergunning betrekking heeft;
c. de eventueel op te leggen compensatie.

Artikel 2.5 Compensatie

Compensatie kan op de volgende manieren worden geboden:

1. Het toevoegen aan de woningvoorraad van andere, vervangende woonruimte die naar het oordeel van burgemeester en wethouders naar aard, ligging, aantal, kwaliteit en prijsniveau gelijkwaardig is aan de te onttrekken woonruimte.
2. Indien de aanvrager het onttrekken van woonruimte kan compenseren door het beschikbaar stellen van vervangende gelijkwaardige woonruimte, zal hem daartoe een redelijke termijn worden geboden.
3. Bij het als compensatie toevoegen van woonruimte, zoals bedoeld in lid 1, dient door de aanvrager binnen vier weken na de verzenddatum van het besluit van burgemeester en wethouders, een waarborgsom te worden betaald, danwel een bankgarantie te worden overlegd. Deze waarborgsom is gelijk aan het bedrag dat had moeten worden betaald indien de aanvrager voor de in lid 5 gestelde compensatievoorwaarde zou hebben gekozen.
4. De waarborgsom vervalt aan het in lid 5 genoemde Fonds, wanneer niet binnen 12 maanden na het verlenen van de onttrekkingsvergunning, vervangende gelijkwaardige woonruimte is aangeboden of daarmee daadwerkelijk is begonnen. Indien daarvan wel sprake is, wordt de waarborgsom teruggestort.
5. Het betalen van een bedrag ter compensatie. Het compensatiebedrag wordt bepaald aan de hand van de maximaal redelijke huurprijs van de woning per jaar, uitgaande

van het aantal vierkante meters te onttrekken woonruimte, gemeten conform NEN 2580. Dit bedrag wordt gestort in het Fonds Voorzieningen Sociale Woningbouw 2006.

6. De onttrekking mag pas plaatsvinden als de waarborgsom, zoals omschreven in lid 3, of het verschuldigde compensatiebedrag, zoals omschreven in lid 4, is voldaan.

Artikel 2.6 Aanhouding van de vergunningaanvraag

1. Burgemeester en wethouders houden de beslissing op de vergunningaanvraag aan, indien voorafgaande aan de vergunningaanvraag:

a. een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden;
b. een bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd;
c. een bestemmingsplan is vastgesteld;
d. een bestemmingsplan na vaststelling is bekendgemaakt.

2. De aanhouding als bedoeld in lid 1 duurt totdat:

a. het voorbereidingsbesluit overeenkomstig artikel 3.7, lid 5 en lid 6, van de Wet ruimtelijke ordening is vervallen;
b. de termijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan ingevolge artikel 3.8, lid 1, onder e, van de Wet ruimtelijke ordening is overschreden;
c. de termijn voor de bekendmaking van het bestemmingsplan na de vaststelling ingevolge artikel 3.8, lid 3, lid 4 en lid 6, van de Wet ruimtelijke ordening is overschreden;
d. het bestemmingsplan in werking is getreden dan wel in beroep is vernietigd.

3. Burgemeester en wethouders kunnen de aanhoudingsplicht doorbreken, indien de verlening van de onttrekkingsvergunning naar hun mening niet in strijd is met de met het nieuwe bestemmingsplan beoogde doelen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing op een vergunningaanvraag aanhouden, indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij binnen een daarvoor redelijke termijn de gebreken, als bedoeld in artikel 2.4, lid 5, met het oog op de voorgenomen onttrekking zal opheffen.
5. Indien burgemeester en wethouders de beslissing op een vergunningaanvraag overeenkomstig het bepaalde in lid 4 aanhouden, vermelden zij in het besluit tot aanhouding welke gebreken met het oog op de voorgenomen onttrekking moeten worden hersteld en binnen welke termijn zij dit redelijk achten. Indien de in het besluit tot aanhouding vermelde gebreken zijn hersteld binnen de in datzelfde besluit aangegeven termijn, wordt de onttrekkingsvergunning verleend.

Artikel 2.7 Termijn beslissing op vergunningaanvraag

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de vergunningaanvraag binnen acht weken na ontvangst van een volledige vergunningaanvraag. De beslissing kan eenmaal met ten hoogste zes weken worden verdaagd.
2. Paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) is van toepassing.
3. Indien van de onttrekkingsvergunning slechts gebruik kan worden gemaakt na verlening van omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 en 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt de vergunningaanvraag tevens aangemerkt als een verzoek om een zodanige afwijking. Het door burgemeester en wethouders te nemen besluit wordt in dergelijke gevallen voorbereid met de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorgeschreven reguliere voorbereidingsprocedure c.q. termijnen.

Artikel 2.8 Intrekking vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen de onttrekkingsvergunning intrekken, indien de onttrekkingsvergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Hoofdstuk 3 SPLITSEN

Artikel 3.1 Werkingsgebied

Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing op alle woonruimte binnen de gemeente Hillegom.

Artikel 3.2 Vergunningsvereiste

1. Het is verboden om zonder splitsingsvergunning een recht op een gebouw, aangewezen in artikel 3.1, te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, lid 1 en lid 3, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Lid 1 is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in artikel 3.1.

Artikel 3.3 Vergunningaanvraag

1. De vergunningaanvraag wordt schriftelijk ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende stukken:

a. Naam en adres van de eigenaar.

b. Handtekening van de aanvrager.
c. Gegevens over de huidige situatie:
    - adres en kadastrale ligging;
    - huur of koopprijs;
    - plattegrondtekening;
    - woonoppervlak;
    - woonlaag;
    - staat van onderhoud.
d. Gegevens over de beoogde situatie:
    - bestemming;
    - bouwtekening/omgevingsvergunning.
e. Reden van het verzoek.
f. Gegevens bij voorgenomen splitsing:
    - verwachte huur of koopprijs;
    - een taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw. Dit rapport bevat in elk geval mede een beschrijving en een beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw;
    - een splitsingsplan dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
g. Concept akte van splitsing opgemaakt door een beëdigd notaris.
h. Indien burgemeester en wethouders dat nodig achten, kan om overlegging van andere stukken verzocht worden.

2. Wanneer de aanvrager de in lid 1 bedoelde gegevens en bescheiden niet of in onvoldoende mate verstrekt bij het indienen van de vergunningaanvraag, stellen burgemeester en wethouders de aanvrager in de gelegenheid deze binnen een door burgmeester en wethouders te stellen redelijke termijn aan te vullen of te verbeteren.
3. Wanneer de aanvrager deze informatie niet binnen de termijn aanlevert, kunnen burgemeester en wethouders besluiten de vergunningaanvraag niet in behandeling te nemen.

Artikel 3.4 Vergunningverlening

1. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning weigeren, indien:

a. het gebouw of een gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, één of meer woonruimten bevat die verhuurd worden of die laatstelijk verhuurd zijn geweest,
b. de huurprijs van een of meer van die woonruimten een bedrag genoemd in de Wet op de huurtoeslag niet te boven gaat,

c. niet gewaarborgd is, dat de woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing bestemd blijven voor verhuur ter bewoning, en
d. het belang dat vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad binnen de gemeente als geheel dan wel een deel daarvan, voor zover die woonruimte voor verhuur is bestemd.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning tevens weigeren, indien:
a. het gebouw of het gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, voor zover het geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, in strijd met de voorschriften van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 dan wel een inpassingsplan als bedoeld in 3.26 of 3.28 van de Wet op de ruimtelijke ordening, of met enig wettelijk voorschrift geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik is genomen,
b. de huurprijs van een of meer der voormalige woonruimten lager is dan het krachtens eerste lid, onder b, vastgestelde bedrag,
c. niet gewaarborgd is, dat de voormalige woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing opnieuw bestemd zullen worden voor verhuur ter bewoning, en
d. het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad binnen de gemeente als geheel dan wel een deel daarvan, voor zover die woonruimtevoorraad voor verhuur is bestemd
3. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning weigeren, indien de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, zich naar hun mening uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet en de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende is verzekerd dat die gebreken zullen worden opgeheven.
4. Van gebreken als bedoeld in lid 3 is in ieder geval sprake indien burgemeester en wethouders ingevolge Hoofdstuk II, afdeling 1 en/of 2, van de Woningwet, hebben aangeschreven en deze aanschrijving nog niet is uitgevoerd.
5. Burgemeester en wethouders vermelden bij de splitsingsvergunning:
a. dat de splitsingsvergunning binnen één jaar moet worden benut en bij niet gebruikmaking ervan na die termijn vervalt;
b. de locatie van het onroerend goed waarop de splitsingsvergunning betrekking heeft.

Artikel 3.5 Termijn beslissing op vergunningaanvraag

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de vergunningaanvraag binnen acht weken na ontvangst van een volledige vergunningaanvraag. De beslissing kan eenmaal met ten hoogste zes weken worden verdaagd.
2. Paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) is van toepassing.
3. Indien van de splitsingsvergunning slechts gebruik kan worden gemaakt na verlening van omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1 en 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt de vergunningaanvraag tevens aangemerkt als een verzoek om een zodanige afwijking. Het door burgemeester en wethouders te nemen besluit wordt in dergelijke gevallen voorbereid met de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorgeschreven reguliere voorbereidingsprocedure c.q. termijnen.

Artikel 3.6 Intrekking vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning intrekken, indien:

1. niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot overschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;
2. de splitsingsvergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Hoofdstuk 4 Verdere bepalingen

Artikel 4.1 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 4.2 Restbepaling

In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslissen burgemeester en wethouders, waarbij zij zich uitsluitend zullen laten leiden door overwegingen betrekking hebbende op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.

Artikel 4.3 Verwijzing naar wetten
Waar in deze verordening wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die regelingen, zoals die luidden op het tijdstip van de inwerkingtreding van deze verordening.

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 5.1 Citeertitel
Deze verordening kan worden aangehaald als Verordening wijziging woningvoorraad gemeente Hillegom 2014.

Artikel 5.2 Inwerkingtreding
Deze verordening treedt in werking op de derde dag na de door burgemeester en wethouders vast te stellen dag van bekendmaking.
Op de datum van inwerkingtreding vervalt de Verordening wijziging woningvoorraad 2006.

Aldus besloten door de raad in de vergadering van 17 juli 2014.

drs. A.J. Jaspers
griffier

J. Broekhuis
voorzitter

Toelichting Verordening wijziging woningvoorraad Hillegom 2014

Hoofdstuk 1 Inleiding

De Huisvestingswet is op 1 juli 1993 in werking getreden. De wet richt zich op gemeenten en samenwerkingsverbanden van gemeenten. De wettelijke voorschriften hebben zowel betrekking op de verdeling van de woonruimtevoorraad als op de samenstelling van de woonruimtevoorraad.
De gemeente Hillegom maakt deel uit van de gemeenschappelijke regeling Holland Rijnland. Holland Rijnland hanteert een regionaal woonruimteverdeelsysteem. Dit woonruimteverdeelsysteem is geregeld in de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2009. Binnen Holland Rijnland is besloten om onttrekking (waaronder ook samenvoegen en omzetten worden begrepen) en splitsing op gemeentelijk niveau te regelen. Hiertoe is door de gemeente Hillegom de Verordening wijziging woningvoorraad Hillegom 2014 (met bijbehorende toelichting) opgesteld (ter vervanging van de voorgaande Verordening wijziging woningvoorraad 2006).
Gezien het feit dat ook na de inwerkingtreding van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem (nog steeds) sprake zal zijn van schaarste op de woningmarkt is het wenselijk om niet af te stappen van de vergunningstelsels ten aanzien van onttrekking en splitsing. Op deze manier is er blijvend toezicht op ontwikkelingen. Er zal in de gemeentelijke Woonvisie die wordt opgesteld, nader worden aangegeven hoe het college zal omgaan met de bevoegdheden zoals verwoord in de onderhavige verordening.
De Verordening wijziging woningvoorraad gemeente Hillegom 2014 fungeert naast de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2009 en eventuele recentere versies van deze regionale verordening.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 betreft de onttrekking, waaronder ook samenvoeging en omzetting worden begrepen, van woonruimte. Hoofdstuk 3 gaat over de splitsing van appartementsrechten. In hoofdstuk 4 wordt aangegeven wanneer de verordening in werking treedt en hoe met aanvragen voor en na deze inwerkingtreding omgegaan moet worden.

Hoofdstuk 2 Onttrekking, samenvoeging en omzetting

Het reguleren van onttrekkingen van woonruimte aan de woningvoorraad is één van de instrumenten ter bescherming van de omvang en de samenstelling van de woningvoorraad. De Huisvestingswet en het Huisvestingsbesluit geven het formele kader voor regels op het gebied van de woningonttrekking. De onderhavige gemeentelijke verordening geeft een nadere regeling voor onttrekking, samenvoeging en omzetting van alle woonruimte in Hillegom.

Wanneer is een onttrekkingsvergunning nodig?

Op grond van artikel 30 van de Huisvestingswet is een onttrekkingsvergunning nodig als:

a. Woonruimte aan de bestemming tot bewoning wordt onttrokken, of voor een zodanig gedeelte aan die bestemming wordt onttrokken, dat die woonruimte daardoor niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder de onttrekking geschikt is;
b. Woonruimte met andere woonruimte wordt samengevoegd;
c. Zelfstandige woonruimte wordt omgezet in onzelfstandige woonruimte.

Dit vergunningsstelsel is van toepassing op alle woonruimte binnen de gemeente Hillegom. Voor elke gebruikswijziging anders dan ten behoeve van wonen moet vooraf een onttrekkingsvergunning zijn verleend. Hieronder valt onder andere gehele of gedeeltelijke gebruikswijziging ten behoeve van bedrijfs- of kantoorruimte of ten behoeve van gebruik als winkel, sloop, samenvoeging met een andere woning, kamer- of etageverhuur, et cetera. Voor gebruik van de woning voor aan huis verbonden beroepen dat ondergeschikt is aan de woonfunctie, geldt dit niet. Hiervoor is dus geen onttrekkingsvergunning nodig.

Behandeling van de aanvraag (artikel 2.3 van de verordening)
Voor een goede beoordeling van een aanvraag om een onttrekkingsvergunning moeten er diverse informatie- en bewijsstukken aanwezig zijn. Indien een aanvraag niet compleet is, of indien aanvullende informatie nodig is voor een goede beoordeling van de aanvraag, wordt de aanvrager in de gelegenheid gesteld om binnen een door burgemeester en wethouders te stellen redelijke termijn deze stukken alsnog aan te vullen of te verbeteren. Wanneer de aanvrager hieraan geen of onvoldoende gehoor geeft, kunnen burgemeester en wethouders besluiten de aanvraag niet in behandeling te nemen.

Wanneer wordt een onttrekkingsvergunning verleend? (artikel 2.4 van de verordening)
Burgemeester en wethouders wegen de belangen af. Zij verlenen de onttrekkingsvergunning in het geval dat het met het onttrekken aan de woonfunctie gediende belang van de aanvrager naar hun mening zwaarder weegt dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad.
Wanneer burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad zwaarder weegt dan het belang van de aanvrager dan kunnen zij de vergunning toch verlenen onder het stellen van voorwaarden en/of voorschriften danwel indien door de aanvrager feitelijk danwel financieel compensatie wordt geboden. In de volgende paragraaf wordt dit uitgelegd.
De vergunning dient binnen één jaar te worden benut. Bij het niet tijdig gebruik maken ervan, vervalt de vergunning na die termijn.

Weigeringsgronden (artikel 2.4 van de verordening)
Burgemeester en wethouders kunnen een onttrekkingsvergunning weigeren, indien de beoogde situatie in strijd is met het bestemmingsplan.

Er kan ook worden geweigerd, indien voorafgaand aan de vergunningaanvraag een bestemmingsplan in procedure is gebracht (dan wel een voorbereidingsbesluit is genomen). De voorgenomen onttrekking mag naar het oordeel van de burgemeester en wethouders geen nadelige gevolgen hebben voor de met het bestemmingsplan nagestreefde of na te streven doeleinden op het gebied van de woonruimteverdeling. Het belang dat de vergunningaanvrager bij de onttrekking heeft, mag niet opwegen tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de met het nieuwe bestemmingsplan nagestreefde doeleinden.
Burgemeester en wethouders kunnen een onttrekkingsvergunning ook weigeren, indien de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen onttrekking verzet en de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende is verzekerd dat die gebreken zullen worden opgeheven.

Compensatie van de woonruimtevoorraad (artikel 2.5 van de verordening)
In geval van onttrekking van woonruimte aan de woonruimtevoorraad, kunnen burgemeester en wethouders compensatie eisen. Dit kan zowel reële compensatie zijn als financiële compensatie.
Er is sprake van reële compensatie als er nieuwe woonruimte aan de woonruimtevoorraad wordt toegevoegd. Dit is het geval wanneer deze nieuwe woonruimte naar aard, ligging, kwaliteit en prijsniveau gelijkwaardig is aan de onttrokken woonruimte. Een vereiste hierbij is dat de nieuwe woonruimte is of wordt gecreëerd met het oog op de beoogde onttrekking en dat hierbij geen beroep wordt gedaan op financiële steun van de gemeente. Er mag voor wat betreft de nieuw toe te voegen woonruimte geen sprake zijn van een reeds bij de gemeente bekend initiatief voor wat betreft het uitbreiden van de woonruimtevoorraad.
De onttrekking wordt pas toegestaan nadat de nieuwe woonruimte aan de voorraad is toegevoegd, tenzij door de aanvrager een waarborgsom of bankgarantie wordt verstrekt, ter grootte van het bedrag dat had moeten worden betaald, indien sprake was van een financiële compensatie.
Als de aanvrager zijn verplichtingen ten aanzien van de reële compensatie binnen de door burgemeester en wethouders gestelde redelijke termijn nakomt, wordt het bedrag volledig teruggestort. Wanneer de aanvrager deze verplichting niet nakomt, vervalt het bedrag aan het “Fonds Voorzieningen Sociale Woningbouw 2006”.
Het is eveneens mogelijk om financieel te compenseren. De aanvrager stort een door de burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag in het “Fonds Voorzieningen Sociale Woningbouw”. Dit fonds wordt door de gemeente beheerd. De gemeente zal deze middelen aanwenden ten behoeve van instandhouding en uitbreiding van de sociale woningvoorraad. Het compensatiebedrag wordt bepaald aan de hand van de maximaal redelijke huurprijs

van de woning per jaar, uitgaande van het aantal vierkante meters te onttrekken woonruimte, gemeten conform NEN 2580.

Aanhouding van de vergunningaanvraag (artikel 2.6 van de verordening)
Burgemeester en wethouders houden de beslissing op de vergunningaanvraag aan, indien voorafgaande aan de vergunningaanvraag een nieuw bestemmingsplan in procedure is gebracht (danwel door de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit is genomen). De aanhouding duurt zolang door de gemeente voldaan wordt aan de gestelde termijnen voor de vaststelling van het bestemmingsplan danwel totdat het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden dan wel in beroep is vernietigd. Burgemeester en wethouders kunnen de aanhoudingsplicht doorbreken, indien de verlening van de onttrekkingsvergunning naar hun mening niet in strijd is met de in het nieuwe bestemmingsplan beoogde doelen. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing op een vergunningaanvraag ook aanhouden, indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij binnen een daarvoor redelijke termijn de eerder bedoelde gebreken met het oog op de voorgenomen onttrekking zal opheffen. Indien burgemeester en wethouders de beslissing op een vergunningaanvraag aanhouden vermelden zij in het besluit tot aanhouding welke gebreken met het oog op de voorgenomen onttrekking moeten worden hersteld en binnen welke termijn zij dit redelijk achten. Indien de in het besluit tot aanhouding vermelde gebreken zijn hersteld binnen de in datzelfde besluit aangegeven termijn, wordt de onttrekkingsvergunning verleend.

Termijn beslissing op vergunningaanvraag (artikel 2.7 van de verordening)
Indien de aanvraag volledig is, beslissen burgemeester en wethouders binnen acht weken na ontvangst van de vergunningaanvraag over de vergunning. Deze beslissing kan eenmalig met ten hoogste zes weken worden verdaagd.
Wanneer de onttrekking strijdig is met het bestemmingsplan, dan zal de vergunningaanvraag tevens worden aangemerkt als een verzoek om een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het mogelijk om van het bestemmingsplan af te wijken. Het door burgemeester en wethouders te nemen besluit wordt in dergelijke gevallen voorbereid met de in de Wet algemene bepalingen voorgeschreven reguliere voorbereidingsprocedure c.q. termijnen.
Paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Dit betekent dat de vergunning van rechtswege is verleend, indien burgemeester en wethouders niet binnen de gestelde termijnen beslissen.

Intrekking van de onttrekkingsvergunning (artikel 2.8 van de verordening)

Indien blijkt dat de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens, waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren, kunnen burgemeester en wethouders de vergunning intrekken.

Hoofdstuk 3 Splitsing
Splitsing in appartementsrechten is het splitsen van een gebouw in delen, die ieder een andere eigenaar kunnen krijgen. In het kadaster wordt geregistreerd wie eigenaar van een appartementsrecht is. Daarnaast zijn alle appartementseigenaren samen eigenaar van de grond, het casco en de gemeenschappelijke ruimten. De onderhavige gemeentelijke verordening geeft een nadere regeling voor de splitsing van alle woonruimte in Hillegom.

Wanneer is een splitsingsvergunning nodig?
Op grond van artikel 33 van de Huisvestingswet is het verboden een recht op een gebouw dat behoort tot een in de verordening aangewezen categorie, zonder vergunning van burgemeester en wethouders te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte. Dit is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in artikel 3.1 van de verordening.
Een splitsingsvergunning is nodig om een recht op gebouw met woonruimte, behorend tot de in de verordening aangewezen categorieën, te splitsen in separate appartementsrechten. Ook wanneer het gaat om deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot het gebouw, is een splitsingsvergunning nodig.

Behandeling van de aanvraag (artikel 3.3 van de verordening)
Voor een goede beoordeling van een vergunningaanvraag moeten er bepaalde informatie- en bewijsstukken worden overgelegd. Indien een aanvraag niet compleet is, of indien aanvullende informatie nodig is voor een goede beoordeling van de aanvraag, wordt de aanvrager in de gelegenheid gesteld om binnen een door burgemeester en wethouders gestelde redelijke termijn deze stukken aan te vullen of te verbeteren. Wanneer hieraan geen of onvoldoende gehoor wordt gegeven, kunnen burgemeester en wethouders besluiten de aanvraag niet in behandeling te nemen.
Wanneer de splitsing strijdig is met het bestemmingsplan, dan zal de vergunningaanvraag tevens worden aangemerkt als een verzoek om een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het mogelijk om van het bestemmingsplan af te wijken. Het door burgemeester en wethouders te nemen besluit wordt in dergelijke gevallen voorbereid met de in de Wet algemene

bepalingen omgevingsrecht voorgeschreven reguliere voorbereidingsprocedure c.q. termijnen.

Wanneer wordt een splitsingsvergunning geweigerd? (artikel 3.4 van de verordening)
Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning weigeren, indien:

- het gebouw of een gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, één of meer woonruimten bevat die verhuurd worden of die laatstelijk verhuurd zijn geweest,
- de huurprijs van een of meer van die woonruimten een bedrag genoemd in de Wet op de huurtoeslag niet te boven gaat,
- niet gewaarborgd is dat de woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing bestemd blijven voor verhuur ter bewoning.

Burgemeester en wethouders kunnen voorts de splitsingsvergunning weigeren, indien:

- het gebouw of het gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, voor zover het geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, in strijd met de voorschriften van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 dan wel een inpassingsplan als bedoeld in 3.26 of 3.28 van de Wet op de ruimtelijke ordening, of met enig wettelijk voorschrift geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik is genomen;
- de huurprijs van een of meer der voormalige woonruimten lager is dan € 900 per maand;
- niet gewaarborgd is, dat de voormalige woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing opnieuw bestemd zullen worden voor verhuur ter bewoning.

Er dient naar het oordeel van het college in ieder geval sprake te zijn van de situatie dat het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad binnen de gemeente als geheel dan wel een deel daarvan, voor zover die woonruimtevoorraad voor verhuur is bestemd.
Tenslotte kunnen burgemeester en wethouders de splitsingsvergunning weigeren, indien de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, zich naar hun mening uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet en de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende is verzekerd dat die gebreken zullen worden opgeheven.
Alle bovenstaande (facultatieve)weigeringsgronden komen overeen met die genoemd in het Huisvestingsbesluit.

Termijn beslissing op vergunningaanvraag (artikel 3.5 van de verordening)
Indien de aanvraag volledig is, beslissen burgemeester en wethouders binnen acht weken na ontvangst van de vergunningaanvraag over de vergunning. Deze beslissing kan eenmalig met ten hoogste zes weken worden verdaagd.

Wanneer de splitsing strijdig is met het bestemmingsplan, dan zal de vergunningaanvraag tevens worden aangemerkt als een verzoek om een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het mogelijk om van het bestemmingsplan af te wijken. Het door burgemeester en wethouders te nemen besluit wordt in dergelijke gevallen voorbereid met de in de Wet algemene bepalingen voorgeschreven reguliere voorbereidingsprocedure c.q. termijnen.
Paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Dit betekent dat de vergunning van rechtswege is verleend, indien niet binnen de gestelde termijnen is beslist.

Intrekking van de splitsingsvergunning (artikel 3.6 van de verordening)
Indien de akte van splitsing niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgeschreven in de openbare registers, of tot verlening van deelnemings- of lidmaatschapsrechten is overgegaan, kunnen burgemeester en wethouders besluiten de vergunning in te trekken.
Ook indien blijkt dat de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens, waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren, kunnen burgemeester en wethouders de vergunning intrekken.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43693.pdf

Bijzondere verkoopvoorwaarden executoriale verkoop door de hypotheekhouder HOOFDSTRAAT 70C te 2181 EE HILLEGOM

Dossiernummer: 2181943/MR
Repertoriumnummer: 1418

Heden een en dertig december tweeduizend achttien, verklaar ik, meester **Theresia Maria Bos**, notaris te Haarlem:

Opdrachtgever

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **ABN AMRO Hypotheken Groep BV**, tevens handelend onder de naam "Florius", gevestigd te 3824 MX Amersfoort, Ruimtevaart 24, hierna te noemen: 'de verkoper', heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of namens de verkoper. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over het registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op twaalf februari tweeduizend negentien om of omstreeks dertien uur en dertig minuten (13:30 uur) in het Venduehuis der Notarissen te 's-Gravenhage aan de Nobelstraat 5, voor een van de notarissen verbonden aan het kantoor Krans Notarissen te Haarlem, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van

een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de flatwoning op de tweede verdieping aan de voorzijde met toebehoren te **2181 EE Hillegom, Hoofdstraat 70c**, kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie A, nummer 8041 A-4, uitmakende het negen/eenhonderdste (9/100e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond met het daarop gestichte gebouw, omvattende een winkel op de parterre, plaatselijk genummerd te Hillegom, Hoofdstraat 68, twee flatwoningen op de eerste verdieping en twee flatwoningen op de tweede verdieping, plaatselijk genummerd Hoofdstraat nummers 70a, 70b, 70c en 70d, vier bergingen op de begane grond, een gemeenschappelijke entree, trappenhuis en verder toebehoren, kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie A nummers 8041 A-1 tot en met 8041 A-9, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie A, nummer 8040, groot een are zestig centiare;
2. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging op de parterre, gelegen te Hillegom aan de Hoofdstraat, plaatselijk ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie A, nummer 8041 A8, uitmakende het een/eenhonderdste (1/100e) onverdeeld aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;

hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:

ENZOVOORTS.

hierna te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op drie mei tweeduizend dertien verleden voor meester R. de Ruiter, notaris te Sassenheim. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op drie mei tweeduizend dertien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 62852, nummer 122.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot vijf en tachtig duizend vijf honderd vijf en zeventig euro (€ 85.575,00). Dit blijkt uit een akte op

drie mei tweeduizend dertien verleden voor de hiervoor genoemde notaris De Ruiter. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op drie mei tweeduizend dertien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 65064, nummer 180, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.
In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

- alle rechten en acties, voortvloeiende uit huur- of pachtovereenkomsten die het/de onderpand(en) (zullen) betreffen. In bijzonder de rechten op de huur- respectievelijk pachtpenningen en op vergoedingen, ongeacht welke, ter zake van het gebruik van het/de onderpand(ne);
- alle rechten en acties die de schuldenaar tegen degenen die het/de onderpand(en) zonder recht of titel in gebruik (zullen) hebben, kan laten gelden;
- alle rechten en acties die de schuldenaar tegenover derden mocht hebben of verkrijgen in geval van ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst, krachtens welke het/de onderpand(en) of een gedeelte daarvan door de schuldenaar of één van diens rechtsopvolgers werd(en) verkregen;

hierna te noemen: 'het pandrecht'.
Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond dan ook aan de verkoper schuldig is, zal zijn of worden volgens de administratie van de verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde hoofdsom, met rente en kosten.
Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 schuld

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit de administratie van de verkoper.

1.8 recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper.

1.9 verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en het in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

1.10 aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke

Rechtsvordering en met inachtneming van artikel 7:128a Burgerlijk Wetboek tijdig aangezegd aan:
- de eigenaar/schuldenaar;
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor meester J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.

1.12 uitoefening recht van parate executie

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

- *milieu*

Volgens een melding op de internetsite "bodemloket" ingezien op negentien november tweeduizend achttien, is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed.

- *energielabel*

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd. Er is wel een voorlopig energielabel, te weten C.

2.2 juridische informatie

- *bestemming*

De bestemming volgens BAG-viewer is: "woonfunctie".
Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woonruimte

- *privaatrechtelijke rechten en beperkingen*

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.
In die akte is onder meer woordelijk vermeld:
"ERFDIENSTBAARHEDEN

In een akte van transport op vier december negentienhonderd vijfentachtig voor mij, notaris, verleden, waarvan een afschrift is overgeschreven op het hypotheekkantoor te 's-Gravenhage op vijf december daarna in deel 7513 nummer 56 - bij welke akte de eigenaars ten tijde van de splitsing een gedeelte van het kadastrale perceel nummer 7421 hebben verkregen, van welk perceelsgedeelte weer een gedeelte ten behoeve van gemelde splitsing is afgezonderd en genummerd als het gehele voormelde kadastrale perceel 8040 - is onder meer woordelijk vermeld:
"De komparanten verklaarden bij deze ten laste van het gekochte en ten nutte van het thans nog aan verkoper verbleven gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Hillegom, sektie A nummer 7421- en zonodig ten nutte en ten laste over en weer - de volgende erfdienstbaarheden te vestigen:
a. van licht, uitzicht en overbouw, wat dit laatste betreft in het bijzonder met betrekking tot de geplande overkapping van het door Maas-Dijken Bouwbedrijf B.V. op het door dezen te kopen resterend gedeelte van voormeld kadastraal perceel gemeente Hillegom sektie A nummer 7421 te bouwen kantoor/winkelpand;
b. van afvoer van regenwater, huishoudwater en faecaliën via goten, afvoerpijpen, putten en (riool)buizen boven, op of in de grond deel uitmakende van het bij deze akte verkochte of zo nodig van het aan verkoper nog verbleven perceelsgedeelte, zowel ten behoeve van beide partijen als hun rechtsopvolgers;
c. van inankering of inbalking, zulks in verband met het feit, dat de voor de koper te bouwen berging deel zal uitmaken van vorenbedoeld kantoor/winkelpand;
d. van voetpad, inhoudende het recht voor de verkoper, diens rechtsopvolgers, hun gasten en/of cliënten om het kantoor/winkelpand vanaf de Hoogewerfstraat via het bij deze akte gekochte te voet, al dan niet met een fiets aan de hand te bereiken of omgekeerd."
In gemelde akte van splitsing in appartementsrechten is onder meer woordelijk vermeld:
"Voorts verklaarden de komparanten, handelde als gemeld:
- de eigenaars of gebruikers van de vier bergingen, zullen om hun bergingen te bereiken gebruik mogen maken van het zijpad langs de zuidwestzijde van het gebouw, waartoe bij deze, voor het geval bedoelde bergingen door de komparanten aan derden in eigendom worden overgedragen, nu voor alsdan de erfdienstbaarheid van pad wordt gevestigd ten behoeve van de kadastrale nummers 8041 A 6 tot en met 8041 A 9 en ten laste van de kadastrale percelen nummers 4228 en 8039 van dezelfde gemeente en sektie, voorzover aan de komparanten in eigendom toebehoren, om te voet, daaronder begrepen het recht om een rijwiel, motorrijwiel, kruiwagen of ander niet bezwarender voertuig aan de hand te leiden, te komen en te gaan van en naar bedoelde bergingen en van en naar de openbare weg, uit te oefenen over het achter de bergingen gelegen erf;
- de eigenaars of gebruikers van bedoelde bergingen zullen op het lijdend erf geen voertuigen mogen parkeren of andere zaken mogen plaatsen.""

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.
Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).

- *publiekrechtelijke rechten en beperkingen*

Als publiekrechtelijke beperking met betrekking tot het registergoed in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie is bekend:
Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningenstelsel, Huisvestingswet 2014, Gemeente Hillegom.
Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
In verband hiermee heeft de verkoper bij de gemeente Hillegom geïnformeerd naar deze en eventuele andere publiekrechtelijke beperkingen.
De koper aanvaardt deze beperking door een bod uit te brengen. De verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.
De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de koper.

- *appartementensplitsing*

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op acht en twintig augustus negentienhonderd zes en tachtig verleden voor meester J.G.M. Minke, destijds notaris te Hillegom. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers te 's-Gravenhage op een september eenduizend zes en tachtig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 7593, nummer 39.
Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars van het gebouw Hillinenhof, gevestigd te Hillegom, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.
De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52287599.

- *verklaring vereniging van eigenaars*

De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek is tijdig door de notaris opgevraagd. Ten tijde van het passeren van de onderhavige akte is nog geen

reactie van de Vereniging van Eigenaars ontvangen. Indien en zodra die informatie er wel is, wordt een en ander op de site gepubliceerd.

- *toestemming vereniging van eigenaars*

Op grond van de statuten of het reglement van splitsing is geen toestemming nodig van de vereniging van eigenaars voor de overdracht van het appartementsrecht ('ballotage').

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:
Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar.
Volgens een bericht van de gemeente Hillegom, afdeling Basisadministratie persoonsgegevens, met datum drie december tweeduizend achttien, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar.
De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

- *bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding*

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlof van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlof zekerheidshalve gevraagd.
Het verlof is nog niet verleend. Als de beschikking van de voorzieningenrechter bekend is, wordt de uitkomst daarvan geplaatst op de website bij de objectgegevens van het registergoed, onder vermelding van de ontruimingstermijn, of wordt de uitkomst door mij, notaris, in de veilingzaal vermeld. De uitoefening van de overige bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
   - het honorarium van de notaris op basis van een uurtarief van twee honderd vijf en twintig euro (€ 225,00) exclusief BTW voor alle veilingwerkzaamheden (waaronder indien de notaris deze werkzaamheden verricht, de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopover-

eenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
- de overdrachtsbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld zijn:
- op de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek. Deze verklaring is door mij, notaris, tijdig opgevraagd bij het bestuur van de vereniging van eigenaars, maar is tot op vandaag niet verkregen. Als bedoelde verklaring wordt verkregen vóór de datum van de veiling, is de koper hoofdelijk aansprakelijk voor achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op die verklaring. Deze achterstallige bijdragen komen in dat geval voor rekening van de koper;

Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper. Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.

c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
- onroerendezaakbelasting: een honderd zestien euro en twee en twintig eurocent (€ 116,22)
- rioolheffing: twee honderd zeven en twintig euro (€ 227,00);
- waterschapslasten: negentien euro en drie en veertig eurocent (€ 19,43);

3.2 fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

3.3 aanvulling op de AVVE

a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.

b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE.

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

4.2 bieden en (geen) akte de command

1. De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.
2. In afwijking van en/of aanvulling op artikel 5 van de AVVE geldt dat niét kan worden geboden namens één of meerdere anderen, tenzij dit op grond van deze bijzondere verkoopvoorwaarden wel is toegestaan.
   Dit impliceert, dat de verkoper geen akte de command toestaat.
   Het staat de bieder/koper uiteraard vrij om het registergoed aan een derde partij te verkopen en te leveren, direct nadat hij zelf eigenaar is geworden.
   Het voorgaande is (omdat dit door de verkoper niet als "akte de command" wordt beschouwd) niet van toepassing in het geval dat:
   a. er sprake is van een zaalveiling of van een veiling zowel in de zaal als via internet én direct na de veiling (dus nog in de veilingzaal) door de bieder aan de notaris kenbaar wordt gemaakt dat hij/zij de bieding heeft uitgebracht namens een of meer anderen en hij op dát moment aan de notaris (een) volmacht(en) overlegt, die aan hem/haar met dat doel is afgegeven.
      Een kopie van die volmacht wordt met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander bekend gemaakt aan de verkoper. Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken. Als de verkoper deze vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden; of
   b. er sprake is van een situatie als beschreven in artikel 4.3.10. van deze bijzondere verkoopvoorwaarden.

4.3. voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl:
   de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht.
2. NIIV:
   'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037908, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding

de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.

4. registratienotaris:
   een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
   de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotaris van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:
   een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:
   een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' in de zin van artikel 14 van de AVVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via www.openbareverkoop.nl gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod in de zin van de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar

hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.

5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 leden 2 en 3 van de AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
    - naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
    - de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.

    De notaris maakt hiervan melding aan de verkoper, tegelijk met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper). Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.
11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zich-

zelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.

12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
    a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
    b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.

    De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en onderdeel 4.5 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 van de AVVE blijft van toepassing.

4.4 legitimatie

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

4.5 gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Ver-

eniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaar, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.
De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de AVVE vóór de gunning. De bieder die in de zaal biedt, kan geen gebruik maken van de hierna omschreven mogelijkheid een internetborg te betalen.\
- *aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg*

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

4.6 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:
- de kosten en heffingen die de verkoper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
- de internetborg vrijgegeven.

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

4.7 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.
De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eer-

ste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

5.4 verzoekschriftprocedure

a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontlenen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

Ondertekening

Deze akte is verleden te Haarlem op de datum aan het begin van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend. Als bewijs van instemming met deze voorwaarden worden zij ook ondertekend door of namens de verkoper.