

Beurs Notaris

VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Heden, negenentwintig januari tweeduizend twintig, verscheen voor mij, mr. Adriaan Romijn, notaris te Rotterdam:
mevrouw Maria Petronella van der Kemp, geboren te Schiedam op tien juli negentienhonderdvijfenzestig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende Beursplein 37, 3011 AA Rotterdam, te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, en als schriftelijk gevolmachtigde van:
enzovoorts
en deze vennootschap te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigend;
enzovoorts voornoemd hierna te noemen: 'verkoper'.

VOLMACHT

Voormelde volmacht zal aan deze akte worden gehecht.
De verschenen persoon heeft mij, notaris, het volgende verklaard:

I. VERKLARINGEN VOORAF

DOEL VAN DE AKTE

Het doel van deze akte is namens verkoper de voorwaarden vast te stellen waaronder de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) plaatsvindt op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

DATUM EN PLAATS VEILING

Deze executoriale verkoop vindt plaats op maandag negen maart tweeduizend twintig om circa dertien uur dertig minuten in het zalencentrum De Raayberg, Antwerpsestraatweg 267, Bergen op Zoom voor mij, notaris of eventueel voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, evenals hun waarnemers, behalve in het geval van onderhandse executie als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
Deze voorwaarden worden geplaatst op www.veilingbiljet.nl, hierna te noemen: 'de website'.

REGISTERGOED

Het bedoelde registergoed is:

- a. het eeuwigdurend recht van erfpacht op een perceel grond, in eigendom toebehorende aan de gemeente Goes, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, bestaande uit een woonhuis met toebehoren, plaatselijk bekend **Hilleweg 99, 4464 JA Goes**, kadastraal bekend gemeente **Goes, sectie X, nummer 1013**

ter grootte van een are en vijfendertig centiare (1 a 35 ca),
b. het één/elfde (1/11de) onverdeeld aandeel in het eeuwigdurend recht van erfpacht op een perceel grond, gelegen nabij de Hilleweg te Goes, kadastraal bekend gemeente **Goes, sectie X, nummer 1022**, groot vier are tweeënzestig centiare (04.62 a), bestemd tot gemeenschappelijk(e) pad/uitweg met parkeerplaatsen; met inbegrip van de roerende zaken als bedoeld in artikel 254 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, hierna te noemen: 'het registergoed'.

DE EIGENAAR/SCHULDENAAR

De eigenaar van het registergoed is:

enzovoorts

hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.

De eigenaar is ook de schuldenaar.

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

Het registergoed is door de eigenaar verkregen enzovoorts.

HYPOTHEEK/PANDRECHT

Op het registergoed is ten behoeve van verkoper:

een recht van enzovoorts

deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In genoemde akte is een pandrecht gevestigd, hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond ook schuldig is, zal zijn of worden aan verkoper volgens de administratie van 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.

SCHULD

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

RECHT TOT OPENBARE VERKOOP/OPEISBAARHEID

De door het hypotheekrecht gedekte vordering is direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van het aan verkoper verschuldigde, ondanks de nodige aanmaningen van verkoper.

VERZUIM

Op grond van het hiervoor vermelde is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt en is verkoper als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste respectievelijk tweede hypotheekhouder en als eerste respectievelijk tweede pandhouder. Verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268

Burgerlijk Wetboek zoals omschreven in de hypotheekakte.

AANZEGGING

Deze executoriale verkoop is op grond van het bepaalde in artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar.

II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dezelfde dag in register Hypotheken 4 in deel 69567 nummer 129.

Deze Algemene Veilingvoorwaarden worden hierna ook genoemd: 'AVVE'.

Door het uitbrengen van een bod aanvaardt de bidder/koper de rechten en verplichtingen die voor hem uit de AVVE en de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden voortvloeien.

III. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

De navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gesplitst in:

- A. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een openbare executoriale verkoop (dus als de hiervoor vermelde openbare veiling doorgaat); en
- B. Bijzondere verkoopvoorwaarden in geval van een onderhandse verkoop op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, op verzoek van de verkoper, hypotheekgever of de executoriaal beslaglegger.

A. Openbare executoriale verkoop

In afwijking van en in aanvulling op de AVVE zijn op deze openbare executoriale verkoop van toepassing de volgende bijzondere veilingvoorwaarden:

1. Wijze van veilen

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

2. Inzet en afslag

- a. Biedingen vinden plaats op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de biedingen kenbaar zal worden gemaakt.
- b. Het hoogste bod is het afmijnbedrag, voor zover dit hoger is dan deinzetsom.
- c. Wordt niet afgemijnd, dan geldt deinzetsom als hoogste bod.

3. Gunning bij afkoelingsperiode

Als ná de veiling, maar voordat verkoper tot gunning is overgegaan, een afkoelingsperiode wordt uitgesproken als bedoeld in artikel 63a en 313 Faillissementswet, dan vindt – als verkoper tot gunning overgaat – de gunning plaats onder de opschortende voorwaarde van het eindigen van de afkoelingsperiode. Als niet

is gegund onder deze opschortende voorwaarde, wordt de bieder/koper gedurende de afkoelingsperiode gehouden aan zijn bod.

4. Inzetpremie

De inzetpremie bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de inzetsom. De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald.

In afwijking van het bepaalde in artikel 9 lid 2 sub b AVVE en overeenkomstig artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is de inzetpremie voor rekening van verkoper.

5. Waarborgsom

Naast de in artikel 12 lid 1 AVVE bedoelde waarborgsom moet de koper aan verschuldigde kosten van de veiling en de overdrachtsbelasting een voorschot van vijf procent (5%) van de koopprijs betalen uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt.

6. Verzuimrente

Koper moet in afwijking van het hiervoor onder 8.1 bepaalde, wel rente betalen over het verschuldigde bedrag vanaf het moment dat enige in de AVVE en deze akte vermelde betalingstermijn wordt overschreden en koper daardoor in verzuim is. De verschuldigde rente is gelijk aan de wettelijke rente verhoogd met twee procentpunt.

7. Omzet- en overdrachtsbelasting

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

8. Eigenaarslasten

Ter informatie: volgens opgave van de desbetreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:

- onroerendezaakbelasting: driehonderdzesenzeventig euro en zevenenzeventig cent (€ 346,77) (tarief tweeduizend negentien);
- rioolheffing: vierennegentig euro en negenentwintig cent (€ 94,29) (tarief tweeduizend negentien);
- waterschapslasten: éénhonderdzevenendertig euro en vierenvijftig cent (€ 137,54) (tarief tweeduizend negentien);
- erfpachtcanon: éénduizend driehonderdvijftien euro en negenentachtig cent (€ 1.315,89) per jaar.

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het eventueel onder 9 van deze voorwaarden bepaalde.

9. Achterstallige lasten, exploatkosten en veilingkosten

1. Eventuele achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van koper.
- 2a. In afwijking van artikel 9 lid 1 AVVE komen de volgende kosten en heffingen voor rekening van koper:

- de overdrachtsbelasting;
- het honorarium van de notaris;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming;
- de kosten waarvoor een koper krachtens de wet aansprakelijk is.

Aan de koper wordt voorafgaand aan de veiling naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht.

- 2b. Voor het moment van betaling van (een voorschot op) deze kosten wordt verwezen naar het bepaalde onder 5 van deze voorwaarden.
3. De kosten die niet voor rekening van de koper zijn, worden uit de koopprijs voldaan.

10. Bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestaan gebruik van het registergoed wordt verwezen naar de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG), gebruiksdoel: woonfunctie.

De bestemming volgens de erfpachtvoorwaarden is: wonen.

Het registergoed is, voor zover verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis.

11. Gebruik bij de eigenaar?

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar. Blijkens opgave van de gemeente waar het registergoed is gelegen, staan er op zestien november tweeduizend negentien geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar.

12. Gebruik bij derden?

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 24 lid 1 AVVE is de gebruikstoestand van het registergoed, voorzover bij de Verkoper thans bekend, de volgende:

1. Volgens opgave van de gemeente staan naast de eigenaar op het adres van het registergoed geen andere personen ingeschreven als bewoner.
2. De hypotheekakte op grond waarvan deze veiling bij executie plaatsvindt, bevat het huurbeding bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

De verkoper roept voorafgaand aan de veiling het huurbeding in, tenzij:

- er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
- het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.

Via de website en voorafgaand aan de veiling maakt verkoper bekend of:

- hij het huurbeding heeft ingeroepen met opgave van de door de voorzieningenrechter vastgestelde termijn overeenkomstig artikel 3:264 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarbinnen geen ontruiming van het registergoed mag plaatsvinden;

- alsnog sprake is van (een) wettelijk gegronde reden(en) het huurbeding niet in te roepen;
 - het verzoek als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek is afgewezen, in welk geval het registergoed wordt geleverd onder gestanddoening van de huurovereenkomst;
 - de procedure tot het verkrijgen van het verlof als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek nog aanhangig is, in welk geval het hiervoor onder 3 beschreven recht van beraad wordt verlengd tot drie dagen nadat de notaris in kennis is gesteld van de gegeven beschikking. Indien het verlof niet wordt verleend, zal niet worden gegund; dan wel
 - het huurbeding niet kan worden ingeroepen omdat de woonruimte ten tijde van de vestiging van de hypotheek reeds was verhuurd en de nieuwe verhuring niet op ongewone, voor de hypotheekhouder meer bezwarende wijze heeft plaatsgevonden.
3. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de eigenaar van het registergoed het gebruik heeft van het registergoed.
4. Indien het registergoed ten tijde van de levering in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het registergoed te bewerkstelligen.
5. Indien het registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
6. Voor wat betreft elke, ten tijde van de levering, ter zake het registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
- komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de koper;
 - voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
 - kan de koper jegens de verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de verkoper;
 - heeft de koper overigens ter zake een:
 - door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder

gestelde bankgarantie,

geen aanspraak jegens de verkoper;

- heeft de koper geen aanspraak jegens de verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van levering van het registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
- wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin levering valt, uitsluitend tussen de verkoper en de koper op en per de datum van levering verrekend voor zover de verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen.

7. Verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van verkoper.

13. Overige informatie betreffende het registergoed

Milieu

Het is verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is verkoper verder niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Volgens een bericht van de gemeente Goes met datum negentien december tweeduizend negentien, is er informatie beschikbaar over eventuele bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed, welke informatie op internet is gepubliceerd.

Voor zover aan verkoper bekend, is in het registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

Funderingsinformatie

Op het moment van het tekenen van deze akte heeft de gemeente Goes nog geen informatie over funderingen verstrekt. Indien vóór de veiling informatie wordt verkregen, zal deze op de website worden geplaatst.

Aanschrijvingen

Op het moment van het tekenen van deze akte heeft de gemeente Goes nog geen informatie over (voor)aanschrijving(en) en/of mondelinge aanzeggingen verstrekt. Indien vóór de veiling informatie wordt verkregen, zal deze op de website worden geplaatst.

Bouwwerken zonder bouwvergunning

Op het moment van het tekenen van deze akte heeft de gemeente Goes nog geen informatie over (het ontbreken van een) omgevingsvergunning verstrekt. Indien vóór de veiling informatie wordt verkregen, zal deze op de website worden geplaatst.

14. Garanties verkoper

Verkoper staat op dit moment in voor de afwezigheid van:

- gemeentelijke aanschrijvingen met betrekking tot het registergoed;
- inschrijvingen in de openbare registers met betrekking tot:
 1. rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 2. beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet;
 3. door de gemeente of provincie verklaard beschermd monument.

Verkoper staat niet in voor de bouwkundige staat van het registergoed.

Door verkoper worden geen garanties verleend, noch voor de materiële conformiteit van het registergoed, noch voor de juridische conformiteit van het registergoed. Het door koper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van koper.

15. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen; verwijzing naar eerdere akten

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst waarin woordelijk staat vermeld:

"BIJZONDERE BEPALINGEN OVEREENKOMST

In de Overeenkomst is het navolgende woordelijk vermeld:

Begin citaat

"Ambitie duurzaam bouwen (GPR-gebouw)

Artikel 15

1. GPR-gebouw

De gemeente Goes streeft naar een hoge mate van duurzaam en energiezuinig bouwen. Om deze ambitie te kunnen bereiken stelt de gemeente de Erfpachter voor om vrijwillig zijn of haar bouwplan te toetsen aan de eisen van het programma "GPR-Gebouw". Dit is een prestatiegerichte werkwijze waarbij de gemeente de ambitie bepaalt en de ontwikkelaar de ontwerpvrijheid heeft om te kiezen of en op welke manier hij de gestelde ambitie met zijn bouwplan wil bereiken. Met het programma "GPR-gebouw" meet men de kwaliteit en duurzaamheidsprestaties van een gebouw op een praktische en gebruiksvriendelijke manier. Het bouwplan van Erfpachter wordt met het programma "GPR-gebouw, thans versie 4.1" getoetst op de volgende 5 aspecten/thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikerskwaliteit en toekomstwaarde. Per onderdeel haalt men door middel van het programma een bepaalde score. Voor Mannee is de ambitie per thema gesteld op ten minste 7,5 behalve voor de onderdelen Toekomstwaarde en Milieu waar de minimumscore is gesteld op 7,0. Indien men wil deelnemen dient de GPR-berekening van het bouwplan van Erfpachter tegelijkertijd met de aanvraag omgevingsvergunning of eerder te worden voorgelegd aan de afdeling Vergunningen en Handhaving van de

gemeente. Een sublicentie van het programma kan worden aangevraagd bij de gemeente, via de medewerker klimaat- en energiebeleid de heer M. Dobbelaer, 0113-249 887, m.dobbelaer@goes.nl.

2. Watercircuit voor opvang en gebruik van hemelwater

Erfpachter is verplicht per woning een watercircuit voor opvang en gebruik van hemelwater (ten behoeve van spoeling van toiletten van minimaal 2½ m³ aan te leggen en in stand te houden). Na oplevering van de woning zal door of namens de erfverpachter worden gecontroleerd of dit volgens plan is gebeurd.

3. Ketting-/boetebeding

Bij het niet aanleggen en handhaven van het onder het vorige lid genoemde watercircuit voor opvang en gebruik van hemelwater, zal een boete verschuldigd zijn van € 6.000,-, ten behoeve van de gemeente Goes, onverminderd het recht van de gemeente Goes om schadevergoeding te eisen in plaats van deze boete. Dit bedrag zal ieder jaar worden herzien overeenkomstig de wijziging van de Consumentenprijsindex, alle huishoudens (2006=100), basis september 2013, zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg wordt gepubliceerd, voor het eerst per 1 januari 2015. De hiervoor bedongen boete zal zijn verschuldigd bij overtreding of niet nakoming van het onder lid 2 bepaalde, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding der eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd.

4. Kwalitatieve verplichting

De hiervoor onder lid 2 genoemde bepaling, wordt ten laste van het bij deze in erfpacht uitgegeven perceel bouwgrond met de daarop te stichten opstallen ten behoeve van de gemeente Goes gevestigd als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, waarmee deze bepaling zal overgaan op degenen die het bij deze in erfpacht uitgegeven perceel bouwgrond met de daarop te stichten/casu quo gestichte opstallen, geheel of gedeeltelijk onder algemene of bijzondere titel zal/zullen verkrijgen.

Degene(n) die van de betreffende Erfpachter het gebruiksrecht met betrekking tot het bij deze in erfpacht verkregen perceel bouwgrond met de daarop te stichten/casu quo gestichte opstallen, geheel of gedeeltelijk onder algemene of bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, zal/zullen mede aan deze bepaling gebonden zijn, alsook aan de onverkorte uitvoering daarvan.

Voor zover deze bepaling niet als een kwalitatieve verplichting als voormeld kan worden gevestigd of te eniger tijd mocht blijken dat zij de kwalificatie van kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek mist, wordt lid 2 van deze bepaling geacht te zijn gevestigd als een kettingbeding ten behoeve van de gemeente Goes één en ander op straffe van een boete, zoals

hiervoor onder lid 3 omschreven.

Ten aanzien van deze kwalitatieve verplichting wordt woonplaats gekozen ten kantore van de gemeente Goes.

Geen gas in Mannee

Artikel 16

Erfpachter dient er rekening mee te houden dat er in het bouwplan Mannee geen gasnet is aangelegd. Erfpachter/ontwikkelaar zal dan ook een alternatieve vorm van verwarming moeten kiezen. Kiest Erfpachter voor een warmtepomp met een open dan wel gesloten bodemwarmtesysteem (WKO-systeem), dan dient Erfpachter bij de aanvraag omgevingsvergunning aan te tonen dat zijn systeem niet leidt tot zodanige interferentie met een eerder geïnstalleerd bodemenergiesysteem, dat het doelmatig functioneren van de betrokken systemen kan worden geschaad. Hiertoe dient een beperkte milieutoets omgevingsvergunning te worden overlegd aan de afdeling Vergunningen en Handhaving van de gemeente.

Het staat Erfpachter vrij om elke willekeurige aanbieder van WKO-systemen te kiezen."

Einde citaat

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ten behoeve en ten laste van het Registergoed en ten laste en ten behoeve van de aangrenzende kavels 14 en 16 (ongeacht of de eigendom daarvan is verdeeld in erfpacht en bloot-eigendom) (kadastraal bekend gemeente Goes, sectie X, de nummers 1014x en 1012) als dienende erven, respectievelijk als heersende erven, over en weer – en voor zover die erfdienstbaarheden reeds gevestigd zijn, worden hierbij gevestigd - al zodanige erfdienstbaarheden als waardoor de toestand waarin die percelen met de daarop te stichten opstellen zich na voltooiing ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal (ook) voor wat betreft de uitvoering van standaard meerwerkopties tijdens de bouw, of de uitvoering van deze standaard meerwerkopties aangebracht na de oplevering (zelfs als dit mocht leiden tot overbouwing), de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telefoonaansluiting, dataverkeer, de afvoer van hemelwater, gootwater, faecaliën (door rioleringswerken of anderszins), eventuele inbalking, inankering en overbouw, licht en uitzicht, zijnde hieronder niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, terwijl deze erfdienstbaarheden niet geacht worden te zijn verzwaard door bebouwing, meerder bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven.

Erfdienstbaarheid legaliseren meerwerkopties na de bouw

Erfpachter is ermee bekend, en stemt ermee in, dat de bouw van naburige woningen met toebehoren kan geschieden met een of meer van de alternatieven opgesomd in de koperskeuzelijst en/of aangegeven in de verkoopbrochure.

De inhoud van de koperskeuzelijst en verkoopbrochure zijn aan Erfpachter genoegzaam bekend en een kopie daarvan is aan voormelde akte van depot gehecht.

Om de situatie na oplevering van het Registergoed en de naburige woningen ten opzichte van elkaar te legaliseren wordt de navolgende erfdienstbaarheid gevestigd: ten deze wordt verleend, aanvaard en gevestigd ten laste en ten behoeve van het Registergoed als dienend erf, respectievelijk heersend erf, en ten laste en ten behoeve van de aangrenzende percelen met bouwnummer 14 en 16 (derhalve de percelen kadastraal bekend gemeente Goes, sectie X nummers 1014 en 1012) als heersende erven, respectievelijk dienende erven, over en weer de erfdienstbaarheid inhoudende dat het dienend erf dient te gedogen dat door de eigenaar/gebruiker van het heersend erf de voornoemde alternatieven uit voormelde koperskeuzelijst en/of verkoopbrochure na oplevering van het bouwplan kunnen worden gerealiseerd.

Daarbij dient voldaan te worden aan de voorwaarden dat de bouwwerken worden gerealiseerd conform de uitbreidingsopties die door Aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door Aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht en deze alternatieven binnen een termijn van vijf (5) jaar na bouwkundige oplevering van de betreffende woning worden gerealiseerd. Na het verstrijken van de hiervoor genoemde termijn vervalt deze mogelijkheid.

Voor zover bovengenoemde erfdienstbaarheden zien op de realisering van een uitbouw op de begane grond geldt ten aanzien van die erfdienstbaarheden nog het volgende:

- 1. De gerechtigde van het dienend erf dient te dulden dat de buitenmuur en/of binnenmuur met isolatie, van de uitbouw gedeeltelijk op, en de fundering van die uitbouw op de begane grond gedeeltelijk in de grond, van het dienend erf wordt geplaatst en deze buiten- dan wel binnenmuur met isolatie in stand gehouden dient te worden.*
- 2. De afwatering van de uitbouw dient via het erf van de eigenaar op wiens erf de uitbouw is gerealiseerd (het heersend erf) plaats te vinden.*
- 3. Indien één der eigenaars, in een later stadium, bedoelde uitbouw wenst te realiseren, terwijl op het naastgelegen perceel bedoelde uitbouw al is gerealiseerd, zal de eigenaar van laatstbedoeld perceel dulden dat de buitenmuur van zijn uitbouw, ten behoeve van de nog te realiseren uitbouw, wordt gebruikt ten behoeve van inankering en inbalking. Indien bij deze werkzaamheden schade ontstaat aan de reeds gerealiseerde uitbouw, komen de kosten en lasten die hieruit voortvloeien voor rekening van de eigenaar die inankert.*
- 4. Na realiseren van de tweede uitbouw zal de (nieuw te ontstane) tussenmuur mandelig zijn en zullen de hierboven sub A) en B) bedoelde erfdienstbaarheden op die uitbouw van toepassing zijn.*

Deze erfdienstbaarheden zullen blijven bestaan ook al mochten de heersende erven door bebouwing, verbouwing of anderszins van aard en/of bestemming worden veranderd waardoor verzwaring van de erfdienstbaarheden mocht ontstaan.

Erfpachter zal toelaten dat op, aan, in of boven het Registergoed voor openbare doeleinden, palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, leidingen, schakelkasten, armaturen, aanduidingsborden, sleuven, goten of andere voorwerpen en/of voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, op de plaatsen waar en de wijze waarop de gemeente Goes dit nodig zal achten.

Kettingbeding

Bij vervreemding of ingebruikgeving van het Registergoed of van een gedeelte daarvan, uit welken hoofde ook, zal ten behoeve van de gemeente Goes aan de verkrijgende partij het in dit artikel vermelde, met inbegrip van deze laatste alinea, als kettingbeding worden opgelegd op straffe van een direct en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van twaalf duizend vijf honderd euro (€ 12.500,00). Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente Goes nakoming en/of schadevergoeding te vragen.

REEDS GEVESTIGDE MANDELIGHEID

Met betrekking tot een reeds gevestigde mandeligheid wordt ten deze verwezen naar een akte van vestiging erfpacht, waarbij erfpacht werd gevestigd op kavel 10 (kadastraal bekend gemeente Goes, sectie X nummer 1018), op zestien juli tweeduizend veertien verleden voor mr. A.M. van der Weide, notaris te Middelburg, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op diezelfde dag, in deel 64613 nummer 161, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

“MANDELIGHEID

In tegenstelling tot hetgeen in artikel 17 van de Overeenkomst staat vermeld, wordt er niet één mandeligheid gevestigd, maar twee, te weten voor het pad/de uitweg met parkeerplaatsen dat achter de kavels 1 tot en met 6 ligt en voor het pad/de uitweg met parkeerplaatsen dat achter de kavels 7 tot en met 17 ligt.

De Eigenaar is eigenaar (gebleven) van tien/elfde onverdeeld aandeel in bedoeld mandelig pad/uitweg met parkeerplaatsen, terwijl de Erfpachter thans bij deze akte voor een/elfde onverdeeld aandeel eigenaar is geworden in vorengenoemd mandelig pad/uitweg met parkeerplaatsen, kadastraal bekend gemeente Goes, sectie X, nummer 1022. Met het pad/de uitweg met parkeerplaatsen wordt bedoeld: de mandelige zaak; met de gezamenlijke eigenaren: de deelgenoten.

De deelgenoten bestemmen voormelde mandelige zaak bij deze akte tot gemeenschappelijk nut van:

- *het bij Eigenaar in (al dan niet bloot-)eigendom verblijvende tien percelen met de daarop te bouwen woning met aanhorigheden, aangeduid met de bouwnummers 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16 en 17 (kadastraal bekend gemeente Goes, sectie X respectievelijk de nummers 1021, 1020, 1019, 1017, 1016, 1015, 1014, 1013, 1012 en 1011) en*

- het bij deze akte verkochte registergoed met de daarop te bouwen woning met aanhorigheden, aangeduid met bouwnummer 10 (kadastraal bekend gemeente Goes, sectie X nummer 1018), zoals hiervoor omschreven.

Met betrekking tot de mandelige zaak komen Eigenaar en Erfpachter als eigenaars het volgende reglement overeen:

REGLEMENT

Het aandeel

Artikel 1

1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van de eigendom van zijn voormelde erf afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het erf treft op gelijke wijze het aandeel; **daar waar het gaat om een aandeel bestaande uit erfpacht en eigendom, belast met het recht van erfpacht, wordt de laatstbedoelde (bloot-)eigendom geacht niet tot de mandeligheid te behoren gedurende de looptijd van de erfpacht.**
2. Een aandeel kan niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige deelgenoten.
3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is belast of aan de overige deelgenoten.
4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder terzake de mandelige zaak aan de gemeenschap of aan de beheerder verschuldigd is.

Verdeling

Artikel 2

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.

Gebruik en toegang

Artikel 3

1. De mandelige zaak wordt gebruikt als volgt: pad/uitweg met parkeerplaatsen.
2. Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige deelgenoten.
3. Ieder van de deelgenoten moet aan de overige deelgenoten toegang tot de mandelige zaak geven.
4. **Zo er sprake is van een verdeelde eigendom, te weten:**
 - eigendom belast met erfpacht; en
 - erfpacht;**is de erfpachter de hiervoor en hierna bedoelde "deelgenoot" en niet de bloot-eigenaar (in casu de Gemeente Goes).**

Onderhoud

Artikel 4

1. *De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten onderhouden en gereinigd.*
2. *Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten.*

Herstel

Artikel 5

1. *Ingeval van schade aan de mandelige zaak, alsmede ingeval de bouwkundige toestand van de zaak zulks noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.*
2. *Verzekeringsuitkeringen dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.*
3. *Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten van vernieuwingen en de premies van de in artikel 7 lid 2 te vermelden verzekeringen.*
4. *Ingeval de mandelige zaak geheel teniet gaat, eindigt de mandeligheid.*

Beheer

Artikel 6

1. *Het beheer geschiedt door de deelgenoten tezamen. Bij gezamenlijk besluit kunnen de deelgenoten één van hen of één of meer derden als beheerder voor de mandelige zaak aanwijzen. Een in de vorige zin bedoeld besluit dient tot stand te komen op de in artikel 8 bedoelde wijze.*
In dat besluit dient te worden aangegeven wat de taken en de bevoegdheden van de beheerder zijn. Een besluit tot ontslag van de beheerder wordt op dezelfde wijze als hiervoor in dit lid vermeld, genomen.
2. *Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.*
3. *Handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder van de deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht. Een deelgenoot wordt bij de handelingen die hij zelfstandig verricht geacht de overige deelgenoten te vertegenwoordigen. Ieder van hen is bevoegd ten behoeve van de gemeenschap verjaring te stuiten.*
4. *In het geval er een beheerder is aangesteld is deze eveneens bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de overige deelgenoten.*
De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de vooromschreven bevoegdheid,

geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.

De beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.

Andere handelingen

Artikel 7

- 1. Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.*
- 2. Indien een deelgenoot vordert dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's, dienen de overige deelgenoten daaraan mee te werken.*

Vergaderingen

Artikel 8

- 1. Iedere deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daaronder niet begrepen, de overige deelgenoten schriftelijk ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet de onderwerpen van de vergadering bevatten.*
- 2. De vergadering wordt voorgezeten door een daartoe door de ter vergadering aanwezige deelgenoten aangewezen persoon.*
- 3. Van het verhandelde in een vergadering worden op de door de voorzitter van de vergadering te bepalen wijze notulen gehouden, welke door de voorzitter met een door de vergadering bij haar aanvang aangewezen persoon worden vastgesteld en ondertekend.*
- 1. Iedere deelgenoot brengt naar evenredigheid van zijn aandeel in de mandelige zaak stem uit in de vergadering.*
- 2. Alle besluiten van de vergadering van deelgenoten worden genomen met een gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen ongeacht de aanwezige of vertegenwoordigde deelgenoten.*
- 3. Ieder van de deelgenoten is bevoegd, hetzij in persoon hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, al dan niet een van de deelgenoten, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.*
- 4. a. Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.*
b. Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit

verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.

Kettingbeding

Artikel 9

- 1. Iedere deelgenoot is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de mandelige zaak (vestiging van goederenrechtelijke genotsrechten daaronder begrepen), namens de overige deelgenoten van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van deelgenoten, die reeds genomen zijn of genomen zullen worden, alsmede om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.*
- 2. Een deelgenoot die verzuimt het vorenstaande van zijn rechtsopvolger te bedingen, verbeurt diensgevolge een door de enkele overtreding direct opeisbare boete ten gunste van de overige gezamenlijke deelgenoten van vijf duizend euro (€ 5.000,00).*

Einde mandeligheid

Artikel 10

De mandeligheid eindigt:

- a. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;*
- b. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;*
- c. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.*

Inschrijving wijzigingen

Artikel 11

De deelgenoten zijn verplicht en iedere deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaak terstond te doen inschrijven in de openbare registers.

De Eigenaar wordt ontslagen van de onderhoudsverplichting terzake de mandelige zaak zoals omschreven in voormelde bepalingen.

In de Overeenkomst is bepaald dat terzake van voormelde mandeligheid een vereniging zal worden opgericht waarvan ieder van de deelgenoten lid zal zijn.

Partijen zijn ermee bekend en stemmen ermee in dat het instrument van een (extra) vereniging zoals omschreven in artikel 17 lid 9 tot en met 12 van Overeenkomst niet meer wordt gehanteerd, hetgeen onder meer kostenbesparend is.

De regeling zoals hiervoor onder "Mandeligheid" is omschreven heeft – verklaring van partijen -voldoende inhoud en structuur om binnen de in de aldaar bepaalde gemeenschap (rechts)handelingen te verrichten met betrekking tot het gemeenschappelijk gebruik, onderhoud en dergelijke van de mandeligheid."

VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING

Instandhoudingsplicht muurtje op de voorste perceelsgrens

1. *Op het Registergoed wordt door de Aannemer een tuinmuurtje aangebracht van maximaal één meter hoog, opgetrokken uit de meest dominante of terugkerende steensoort in de gevel. Bedoeld tuinmuurtje behoort vanaf haar plaatsing tot de bouwkaavel; dit muurtje dient te blijven voortbestaan in de uitvoering, zoals deze bij oplevering was. Het onderhoud, repareren en eventueel vernieuwen van dit muurtje is ten laste van de Erfpachter, die zich jegens de Gemeente daartoe verbindt. Het oordeel of een of ander op de juiste en/of tijdige wijze plaatsvindt komt toe aan de Gemeente, die daarbij objectieve maatstaven zal dienen te hanteren.*

2. **Kwalitatieve verplichting/ketting boetebeding**

De hiervoor onder 1 genoemde bepaling, wordt ten laste van het bij deze in erfpacht uitgegeven perceel bouwgrond met de daarop te stichten opstallen ten behoeve van de gemeente Goes gevestigd als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, waarmee deze bepaling zal overgaan op degenen die het bij deze in erfpacht uitgegeven perceel bouwgrond met de daarop te stichten/casu quo gestichte opstallen, geheel of gedeeltelijk onder algemene of bijzondere titel zal/zullen verkrijgen.

Degene(n) die van de betreffende Erfpachter het gebruiksrecht met betrekking tot het bij deze in erfpacht uitgegeven perceel bouwgrond met de daarop te stichten/casu quo gestichte opstallen, geheel of gedeeltelijk onder algemene of bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, zal/zullen mede aan deze bepaling gebonden zijn, alsook aan de onverkorte uitvoering daarvan.

Bij overtreding van de onder 1 genoemde bepaling zal per woning een boete verschuldigd zijn van een duizend vijf honderd euro (€ 1.500,00), ten behoeve van de gemeente Goes, onverminderd het recht van de gemeente Goes om schadevergoeding te eisen in plaats van deze boete.

Dit bedrag zal ieder jaar worden herzien overeenkomstig de wijziging van de Consumentenprijsindex "alle huishoudens (2006 =100)", zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg wordt gepubliceerd, voor het eerst per een januari tweeduizend zeventien, zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg wordt gepubliceerd, voor het eerst per een januari tweeduizend zeventien. De hiervoor bedongen boete zal zijn verschuldigd bij overtreding of niet nakoming van één of meer van het hiervoor onder lid 1 bepaalde, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding der eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd.

Ten aanzien van deze kwalitatieve verplichting wordt woonplaats gekozen ten kantore van de gemeente Goes.

Voor zover één of meer van deze bepalingen niet als een kwalitatieve verplichting als voormeld kan/kunnen worden gevestigd of te eniger tijd mocht blijken dat zij de kwalificatie van kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk

Wetboek mist/missen, wordt bij deze aanvullend overeengekomen als volgt:

Kettingbeding

1. *Erfpachter verbindt zich jegens de Gemeente Goes, die dit voor zich aanvaardt, de hiervoor vermelde verplichtingen tot instandhouding muurtje bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van het Registergoed, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de gemeente Goes op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om het sub 3 in de akte van levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van de Erfpachter door die van de nieuwe (gebruiks- of genots)gerechtigde.*

Boete

2. *Bij niet of niet tijdige nakoming van de hiervoor sub 1 door de Erfpachter of diens verkrijger zoals hiervoor bedoeld, overeengekomen verplichtingen is de Erfpachter of diens verkrijger een direct opeisbare boete verschuldigd als hiervoor benoemd ten behoeve van de Gemeente Goes of diens rechtsopvolger, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de Erfpachter of diens verkrijger te vorderen.*

Verzuim

3. *De Erfpachter of diens verkrijger zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer der bepalingen van de overeenkomst in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding der eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd."*

16. Erfpachtbepalingen

Met betrekking tot de erfpachtbepalingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst waarin woordelijk staat vermeld:

"Op deze uitgifte in erfpacht zijn van toepassing de "Algemene erfpachtbepalingen gemeente Goes 2014", waarvan de tekst hierna woordelijk is opgenomen.

Wijzigingen en aanvullingen zijn cursief aangegeven.

Begripsomschrijvingen

Artikel 1

Deze bepalingen verstaan onder:

- a. **aanbieding:** *de brief en/of concept-overeenkomst c.q. verklaring met bijlage(n) waarin de gemeente een perceel in erfpacht aan de gegadigde(n) aanbiedt.*
- b. **canon:** *de door de erfpachter jaarlijks verschuldigde tegenprestatie;*
- c. **canonpercentage:** *het percentage dat van toepassing is voor de berekening van de canon;*

- d. **erfpacht:** mede het onverdeeld aandeel daarin;
- e. **erfpachter:** de (rechts)persoon of de (rechts)personen met wie door de gemeente een overeenkomst wordt gesloten tot vestiging van een erfpacht en aan wie, mede uit hoofde van de overeenkomst tot vestiging, de erfpacht wordt of is verleend, en de rechtsopvolgers van die (rechts)perso(o)n(en) in de erfpacht.
- f. **grond:** mede de daarmee verenigde beplantingen, werken en gebouwen en de beperkte rechten die met de grond verbonden zijn;
- g. **grondwaarde:** de tussen de gemeente en de erfpachter overeengekomen waarde van de grond die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon;
- h. **opstallen:** de te eniger tijd boven, op en in de grond aanwezige onroerende zaken;
- i. **uitgifte in erfpacht:** mede de heruitgifte in erfpacht van grond;

De uitgifte

Artikel 2

- 2.1 De uitgifte in erfpacht geschiedt bij akte van vestiging, ten overstaan van een door de erfpachter na overleg met de gemeente aan te wijzen notaris.
- 2.2 In de akte van vestiging worden in ieder geval opgenomen:
 - a. de ingangsdatum van de erfpacht;
 - b. het gebruik dat van de grond en van de daarop te stichten of reeds gestichte opstallen mag worden gemaakt;
 - c. de jaarlijkse canon alsmede de aan de berekening daarvan ten grondslag liggende grondwaarde;
 - d. de Algemene erfpachtbepalingen die op de erfpacht van toepassing zijn alsmede de Bijzondere erfpachtbepalingen die ten aanzien daarvan worden gesteld;
- 2.3 Indien het perceel nog niet kadastraal is ingemeten, wordt een door partijen gewaarmerkte tekening van het perceel, waaruit de grenzen en de ligging van het perceel blijken, aan de akte van vestiging gehecht.
Zodra de meting heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor vermelde.

Aanvraag, reserveringsvergoeding en waarborgsom

Artikel 3

- 3.1 Ieder die grond van de gemeente in erfpacht wenst te verkrijgen, moet daartoe een aanvraag indienen bij de gemeente.
- 3.2 In afwachting van de aanvraag kunnen burgemeester en wethouders onder door hen te stellen voorwaarden een jaarlijkse reserveringsvergoeding vorderen voor het reserveren van de grond.
- 3.3 Alvorens omtrent een aanvraag tot uitgifte van grond in erfpacht te beslissen, kunnen burgemeester en wethouders van de gegadigde eisen, dat een waarborgsom in de gemeentekas wordt gestort, die overeenkomt met het voorlopig

vastgestelde bedrag van de canon per jaar. Onder waarborgsom wordt in dit verband mede verstaan een ten genoegen van de gemeente gestelde bankgarantie.

- 3.4 Het in ontvangst nemen van een waarborgsom verplicht de gemeente niet de grond aan de gegadigde in erfpacht uit te geven. Wordt besloten de grond niet aan de gegadigde in erfpacht uit te geven, dan wordt de waarborgsom, vermeerderd met een redelijke rente, zo spoedig mogelijk gerestitueerd.
- 3.5 De waarborgsom vervalt aan de gemeente, indien de gegadigde niet binnen de door burgemeester en wethouders bij aangetekende brief opgegeven redelijke termijn meewerkt aan het tot stand komen van de notariële akte van vestiging van de erfpacht.
- 3.6 De waarborgsom wordt gerestitueerd zonder dat de gemeente rente of kosten verschuldigd is, zodra de op de grond te stichten opstallen naar het oordeel van burgemeester en wethouders overeenkomstig de voorgeschreven bestemming en binnen de vereiste termijn in gebruik zijn genomen en aan de overige voorwaarden waaronder de grond in erfpacht is uitgegeven is voldaan.

Algemene erfpachtbepalingen en Bijzondere erfpachtbepalingen

Artikel 4

- 4.1 De gemeente geeft grond uit in erfpacht met toepassing van deze Algemene erfpachtbepalingen, voor zover daarvan niet bij of krachtens besluit van burgemeester en wethouders wordt afgeweken en voorts onder zodanige Bijzondere erfpachtbepalingen als burgemeester en wethouders voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter zijn overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van de grond.
- 4.2 Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van de erfpachter afwijking toestaan of vrijstelling verlenen van de Bijzondere erfpachtbepalingen, waaronder de erfpacht is verleend of deze wijzigen.

Duur van de erfpacht

Artikel 5

- 5.1 De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt eeuwigdurend.
- 5.2 Het is de erfpachter niet toegestaan de erfpacht op te zeggen.
- 5.3 Beëindiging van de erfpacht van de zijde van de gemeente kan uitsluitend plaatsvinden op de gronden en op de wijzen als voorzien in de art. 20, 25 en 26.
- 5.4 Gemeente en erfpachter kunnen met wederzijds goedvinden bij akte van afstand, te verlijden ten overstaan van een door de gemeente, na overleg met de erfpachter aan te wijzen notaris, overgaan tot beëindiging van de erfpacht of een gedeelte daarvan. In de akte van afstand van de erfpacht worden in elk geval opgenomen:
 - a. de datum waarop de erfpacht wordt beëindigd;
 - b. de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van het tijdstip waarop en de staat waarin de grond ter beschikking wordt gesteld aan de gemeente;

- c. *de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van een eventuele vergoeding van de waarde van de erfpacht en van de opstallen.*

Uitgifte van de grond

Artikel 6

- 6.1 *De grond wordt, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen, in erfpacht uitgegeven:*
 - a. *onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook;*
 - b. *niet bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan noch met andere dan de opgegeven en door de erfpachter uitdrukkelijk aanvaarde beperkte rechten;*
 - c. *vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten;*
 - d. *vrij van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in de bijzondere voorwaarden overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van het perceel grond verhinderen of beperken.*
- 6.2 *Tenzij partijen anders overeenkomen wordt de grond afgeleverd in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de akte van vestiging van het erfpachtrecht.*
- 6.3 *De inbezitstelling van de grond geschiedt, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen, bij de ondertekening van de vorenbedoelde akte van vestiging. Indien de inbezitstelling plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de akte van vestiging, eindigt de zorgplicht van de gemeente op het tijdstip van de inbezitstelling.*
- 6.4 *Voor zover aan de gemeente bekend zijn er geen feiten of omstandigheden waaruit zou blijken of het vermoeden zou kunnen voortvloeien dat in de in erfpacht uitgegeven grond naar de daarvoor ten tijde van de uitgifte geldende maatstaven enigerlei vorm van onaanvaardbare bodemverontreiniging aanwezig was, anders dan in de aan de akte van uitgifte vermeld en met inachtneming van het aldaar gestelde.*
- 6.5 *De gemeente staat er voor het overige niet voor in dat de afgeleverde grond aan de overeenkomst beantwoordt, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.*

Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid

Artikel 7

- 7.1 *Indien het recht van erfpacht aan twee of meer personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit de erfpacht voortvloeien.*
- 7.2 *De verplichtingen die voor de erfpachter uit de erfpacht voortvloeien, zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.*
- 7.3 *De gezamenlijke rechthebbenden dienen een van hen als vertegenwoordiger aan te*

wijzen en de gemeente daarvan schriftelijk in kennis te stellen. De gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot het recht van erfpacht rechtsgeldig aan of tegen deze vertegenwoordiger doen instellen.

De vaststelling van de canon en de grondwaarde

Artikel 8

- 8.1 De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse canon. De canon wordt berekend aan de hand van de voor de grond voor het moment van uitgifte overeengekomen grondwaarde (eventueel met btw) vermenigvuldigd met het dan geldende canonpercentage.
- 8.2 De in artikel 8.1 bedoelde grondwaarde bedraagt twee honderd vijf en veertig euro (€ 245,00) vermeerderd met een bedrag van vijftien euro (€ 15,00) per vierkante meter, deswege in totaal een bedrag van twee honderd zestig euro (€ 260,00) per vierkante meter.
- 8.3 Het in artikel 8.1 bedoelde canonpercentage bedraagt drie zes en veertig/honderdste procent (3,46 %) (twee zes en negentig/honderdste procent (2,96 %) vermeerderd met vijf/tiende procent (0,5 %) per een januari tweeduizend veertien). Mitsdien bedraagt de canon voor het jaar tweeduizend veertien een duizend twee honderd veertien euro en zes en veertig eurocent (€ 1.214,46).

Punt 8.4 vervalt.

Beëindiging erfpacht door verwerving van de grond door de erfpachter

Artikel 9

- 9.1 Erfpachter is gerechtigd om tijdens de looptijd van de erfpacht de volledige eigendom te verwerven van de grond.
- Door deze aankoop houdt het erfpachtrecht op te bestaan en wordt de Erfpachter volledig eigenaar van de woning met de ondergrond. Bij uitoefening van het kooprecht zal de grondwaarde gelijk zijn aan de in artikel 8.2 genoemde grondwaarde van twee honderd vijf en veertig euro (€ 245,00) per vierkante meter. Van het kooprecht van de grond kan te allen tijde gebruik worden gemaakt. Indien de Erfpachter van het kooprecht gebruik wenst te maken, dient deze dit tenminste twee (2) maanden van tevoren aan de Eigenaar aan te kondigen. Van het kooprecht kan alleen gebruik gemaakt worden door degene die op het moment van levering eigenaar is - of wordt - van de woning. Van het kooprecht kan alleen gebruik gemaakt worden voor de volledige grond. De koop van de ondergrond zal "kosten Erfpachter" plaats vinden.
- 9.2 Verwerving van de grond als bedoeld in het 1e lid kan op ieder moment plaatsvinden.
- 9.3 Erfpachter doet hiertoe een schriftelijk verzoek gericht aan burgemeester en wethouders.
- 9.4 Bij verwerving van de grond is de erfpachter een bedrag verschuldigd gelijk aan de

grondwaarde zoals die op basis van artikel 8 is vastgesteld bij de (eerste) uitgifte in erfpacht.

9.5 Notariskosten en eventuele andere kosten en belastingen die aan de verwerving zijn verbonden zijn voor rekening van de erfpachter.

Betaling van de canon

Artikel 10

10.1 De canon moet maandelijks worden betaald op door de gemeente aan te geven wijze, met dien verstande, dat het bedrag van de canon door de gemeente moet zijn ontvangen, uiterlijk op de achtste werkdag van elk der maand.

10.2 Korting of verrekening van de door de erfpachter verschuldigde canon is uitsluitend toegestaan voor zover het onbetwiste vorderingen op de gemeente betreft, welke direct verband houden met de in erfpacht uitgegeven grond.

10.3 Indien de canon niet tijdig wordt betaald is een verpagingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente over het achterstallige bedrag, te rekenen vanaf de dag waarop de canon verschuldigd is. Voor de toepassing van dit artikel wordt een gedeelte van een maand voor een volle maand gerekend en worden de gevonden bedragen afgerond op hele euro's.

10.4 Is de erfpachter zes maanden na de verschijndag van de canon nog in gebreke dan wordt de eventuele hypotheeknemer hiervan binnen veertien dagen in kennis gesteld door de gemeente. Hypotheeknemer dient hiervoor de gemeente binnen 1 maand na vestiging van het hypotheekrecht bij aangetekend schrijven in kennis te hebben gesteld.

Aanpassing van de canon

Artikel 11

11.1 De door de erfpachter verschuldigde canon wordt jaarlijks per 1 januari herzien volgens het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-alle huishoudens zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Waarbij de tot de datum van de aanpassing geldende canon wordt vermenigvuldigd met een factor welke wordt verkregen door het bovengenoemde prijsindexcijfer van de maand eindigend twee maanden voor de datum van aanpassing van de canon te delen door het prijsindexcijfer van de overeenkomstige maand van de periode daarvoor en deze factor af te ronden op drie decimalen. De nieuwe canon zal nimmer minder bedragen dan de laatst geldende canon.

11.2 Burgemeester en wethouders doen mededeling aan de erfpachter van het bedrag van de overeenkomstig artikel 11.1 aangepaste canon uiterlijk twee maanden voordat ingevolge artikel 10.1 de eerste termijn van de aangepaste canon opeisbaar is geworden.

Te late kennisgeving kan de erfpachter noch ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling.

Lasten en belastingen

Artikel 12

12.1 Alle belastingen (zoals eventueel verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting), alsmede alle andere gewone en buitengewone lasten die op of wegens de grond en de opstallen worden geheven, komen ten laste van de erfpachter.

12.2 Indien de gemeente enige betaling heeft verricht, die ingevolge artikel 12.1 ten laste van de erfpachter is, geven burgemeester en wethouders daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter, die gehouden is binnen één maand na de datum van verzending van de kennisgeving, het daarin opgegeven bedrag aan de gemeente te betalen.

Vrijwaring door de erfpachter

Artikel 13

De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de ingangsdatum van het recht van erfpacht is dan wel zal ontstaan als gevolg van zodanige verontreiniging van de grond door of vanwege de erfpachter, dat gevaar bestaat voor de volksgezondheid en/of het milieu.

De inrichting en ingebruikneming van de grond

Artikel 14

14.1 De erfpachter is verplicht onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de akte van vestiging gesteld:

- 1. de grond te bebouwen overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde bouwplan;*
- 2. de grond op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;*
- 3. de onbebouwde grond op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;*
- 4. de grond en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen.*

14.2 Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van één of meer van de in artikel 14.1 genoemde verplichtingen en/of van de ter zake in de akte van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen. Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen kunnen zij daaraan voorwaarden verbinden.

Het gebruik overeenkomstig de bestemming

Artikel 15

15.1 De erfpachter is verplicht de grond en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken. Mitsdien is het de erfpachter ook niet geoorloofd de grond en de opstallen geheel of gedeeltelijk niet of

nagenoeg niet te gebruiken.

15.2 Het is de erfpachter niet geoorloofd de grond en de opstallen zodanig te gebruiken dat zulks uit oogpunt van welstand bezwaar oplevert.

15.3 Evenmin is het de erfpachter geoorloofd door het gebruik van de grond en de opstallen aan derden hinder en overlast te bezorgen.

15.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in artikel 15.1 tot en met 15.3 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien burgemeester en wethouders ontheffing van een verbod of verplichting verlenen, kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden.

Instandhouding van de opstallen, gedoogplichten

Artikel 16

16.1 De erfpachter is verplicht de grond met de opstallen in zodanige technische staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. Daartoe dient de erfpachter de grond met de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen.

16.2 De erfpachter is verplicht de opstallen tegen brand en stormschade te verzekeren.

16.3 Het is de erfpachter niet geoorloofd in, op of aan de grond met de opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu – waaronder die van de bodem - wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de erfpachter ontstaat - waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering - is voor rekening van de erfpachter.

16.4 De erfpachter moet gedogen, dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen zoveel en zodanige palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen als burgemeester en wethouders met het oog op openbare voorzieningen wenselijk achten, zonder dat de gemeente gehouden is tot het betalen van enige vergoeding ter zake het gedogen. Alvorens te beslissen omtrent de plaats waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht, alsmede omtrent de vergoeding van eventueel in verband daarmee veroorzaakte schade vindt vanwege de gemeente overleg met de erfpachter plaats.

16.5 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in artikel 16.1 tot en met 16.4 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien burgemeester en wethouders ontheffing van een verbod of verplichting erlenen, kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden.

Vormvoorschriften en kosten

Artikel 17

- 17.1 Uitgifte van grond in erfpacht, splitsing van het recht van erfpacht - splitsing in appartementsrechten daaronder begrepen - of enige andere wijziging van de erfpacht, vervreemding, gehele of gedeeltelijke bezwaring van de erfpacht, moet geschieden bij notariële akte te verlijden ten overstaan van een door de erfpachter na overleg met de gemeente aan te wijzen notaris.*
- 17.2 Onverminderd het bepaalde bij artikel 18.1 is de erfpachter verplicht binnen één maand na het passeren van een akte als bedoeld in artikel 17.1 een afschrift daarvan aan de gemeente te verstrekken.*
- 17.3 De kosten, lasten en rechten ter zake van de in dit artikel bedoelde akten en van de daarmee samenhangende kadastrale opmetingen, alsmede de kosten en rechten wegens de uitgifte van grossen, komen ten laste van de erfpachter.*

Overgang of overdracht van het recht van erfpacht

Artikel 18

- 18.1 Van overgang of overdracht van het recht van erfpacht, moet de nieuwe erfpachter binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan burgemeester en wethouders kennis geven door middel van een afschrift van de notariële akte van overgang of overdracht dan wel van een schriftelijk stuk waaruit van de overgang blijkt.*
- 18.2 De erfpachter en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht bij overdracht of overgang van het recht van erfpacht de Algemene erfpachtbepalingen en de Bijzondere erfpachtbepalingen, waaronder het recht is verleend, in de akte van overdracht of overgang op te nemen of daarnaar te verwijzen.*
- 18.3 De nieuwe erfpachter is verplicht na de overdracht of overgang, waaronder begrepen die wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of die krachtens executie, binnen de in artikel 18.1 gestelde termijn aan de gemeente de erfpachtcanon te betalen die in de voorafgaande 5 jaren verschuldigd is geworden en niet is voldaan.*
- 18.4 De vorige erfpachter blijft gehouden al hetgeen hij met betrekking tot de erfpacht nog verschuldigd is aan de gemeente te betalen.*

Splitsing en wijziging van rechten van erfpacht

Artikel 19

- 19.1 Het is de erfpachter niet geoorloofd tot splitsing van de rechten van erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van rechten van erfpacht over te gaan. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin vermelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond en/of de opstallen.*
- 19.2 Het is de erfpachter niet geoorloofd de in erfpacht uitgegeven grond in ondererfpacht uit te geven.*

- 19.3 Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van het in artikel 19.1 genoemde verbod. Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder voorwaarden ten aanzien van het onderhoud van de opstallen na de splitsing.
- 19.4 Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het verbod tot splitsing in appartementsrechten, stellen zij tevens vast welk gedeelte van de canon zal gelden voor elk van de ontstane appartementsrechten.
- 19.5 In afwijking van het in artikel 7.1 en 7.2 bepaalde, is de verplichting tot voldoening van de canon bij splitsing van het recht van erfpacht in appartementsrechten een tevens voor rekening van de gezamenlijke appartements eigenaren dan wel de Vereniging van Eigenaren komende schuld, waarvoor zij jegens de gemeente hoofdelijk aansprakelijk zijn c.q. is.

Beëindiging om redenen van algemeen belang

Artikel 20

- 20.1 De gemeente kan de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. Beëindiging vindt plaats door opzegging van het recht nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen. Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteen gezet welke redenen er zijn die beëindiging van de erfpacht in het algemeen belang rechtvaardigen.
- 20.2 Burgemeester en wethouders geven de erfpachter en hypotheekhouder en eventuele andere belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel bij aangetekend schrijven.
- 20.3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in artikel 20.2 bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder en eventuele andere belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en wethouders inbrengen. De gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening van het in artikel 20.1 bedoelde voorstel.
- 20.4 Indien de gemeenteraad een besluit tot beëindiging in het algemeen belang nemen, stellen zij tevens de dag vast waarop opzegging van het recht uiterlijk moet plaatsvinden. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van ten minste één jaar. Deze opzegging dient op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens te worden betekend aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.

20.5 Indien de erfpacht eindigt ingevolge het bepaalde bij artikel 20.1, is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers.

20.6 Indien op de dag dat de erfpacht eindigt de grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en behoudens het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Schadeloosstelling bij beëindiging in het algemeen belang

Artikel 21

21.1 Indien de erfpacht eindigt krachtens artikel 20 en de partijen er niet in geslaagd zijn om de Schadevergoeding in der minne te regelen, bepalen deskundigen het bedrag, dat aan de erfpachter toekomt als schadevergoeding. Hieronder wordt verstaan volledige vergoeding van schade, zoals deze door de gemeente aan de erfpachter moet worden betaald, indien de erfpacht per de dag waarop deze ingevolge artikel 20.5 eindigt, zou zijn onteigend op basis van de ten tijde van dat besluit geldende tekst van de Onteigeningswet, met dien verstande dat in geval van beëindiging wegens planmatige reconstructie of vernieuwing, bij de bepaling van de schadeloosstelling voor het verlies van het gebruik van de grond naar billijkheid en redelijkheid rekening wordt gehouden met de kosten van die planmatige reconstructie of vernieuwing.

21.2 Indien echter de op de grond gestichte bebouwing is geëxploiteerd met aanmerkelijke geldelijke steun van de overheid, dan zal de schadevergoeding in afwijking van artikel 21.1 ten hoogste bedragen het niet afgeschreven gedeelte van de investering, waarin begrepen het bedrag dat eventueel ter vooruitbetaling van de canon is voldaan, uitgaande van de voor die investering bij of krachtens de wet voorgeschreven of normaal gebruikelijke afschrijvingsmethode.

21.3 Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging van het recht van erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade ter zake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging van het recht van erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de grond en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.

21.4 De gemeente keert de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al hetgeen haar met betrekking tot het recht van erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is.

21.5 Indien het recht van erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van artikel 21.4 de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht, de grond

en de opstallen nog verschuldigd is aan de hypotheekhouder uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

21.6 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats zolang de grond met de opstallen niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en/of het eventuele retentierecht van de erfpachter. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren.

Rechtsmiddelen van de gemeente

Artikel 22

22.1 Onverlet de aan de gemeente krachtens de wet ter beschikking gestelde rechtsmiddelen, kan de gemeente, indien de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, naar haar keuze en zo nodig naast of na elkaar gebruikmaken van de in deze Algemene erfpachtbepalingen of de Bijzondere erfpachtbepalingen genoemde rechtsmiddelen.

22.2 Alvorens burgemeester en wethouders gebruik maken van een van de in de wet, de Algemene erfpachtbepalingen of de Bijzondere erfpachtbepalingen genoemde rechtsmiddelen stellen zij de erfpachter schriftelijk in gebreke en wordt hem alsnog een termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.

22.3 Indien de erfpachter een in deze Algemene erfpachtbepalingen of in de bijzondere voorwaarden gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen ongebruikt laat voorbijgaan is hij niettemin door het enkele verloop van de termijn in verzuim, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.

22.4 Met het oog op de handhaving van de aan de erfpachter in deze Algemene erfpachtbepalingen of in de Bijzondere erfpachtbepalingen opgelegde verplichtingen is de gemeente te allen tijde gerechtigd na overleg met de erfpachter het erfpachtperceel te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken uitwendig te inspecteren.

Boetes

Artikel 23

23.1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, de erfpachter opgelegd bij of krachtens deze Algemene erfpachtbepalingen en/of bij of krachtens de Bijzondere erfpachtbepalingen, kunnen burgemeester en wethouders besluiten hem een boete op te leggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de

alsdan geldende canon, te betalen binnen een daartoe door hen te stellen termijn.

23.2 Voor de toepassing van artikel 23.1 wordt de canon aangepast aan de waardeverandering van het geld zoals bepaald in artikel 11.1 vanaf het eerste jaar van uitgifte in erfpacht.

Herstel door de gemeente

Artikel 24

24.1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, de erfpachter opgelegd bij of krachtens deze Algemene erfpachtbepalingen en/of bij of krachtens de Bijzondere erfpachtbepalingen en indien de onderwerpelijke verplichting daartoe geschikt is, kunnen burgemeester en wethouders bedoelde verplichting op kosten van de erfpachter zelf ten uitvoer leggen. Krachtens deze Algemene erfpachtbepalingen zijn burgemeester en wethouders tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd.

Op gelijke wijze zijn burgemeester en wethouders gemachtigd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken, dat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.

24.2 Burgemeester en wethouders geven aan de erfpachter kennis van hun krachtens artikel 24.1 genomen besluit bij aangetekend schrijven. Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering van het besluit gemoeid zullen zijn.

24.3 Onverlet de verschuldigdheid van andere kosten, schade en rente bij de gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste aanzegging van burgemeester en wethouders te voldoen de kosten gemoeid met de uitvoering van het krachtens artikel 24.1 genomen besluit. De gemeente doet daartoe de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten. Kan de erfpachter zich niet met het bedrag van de bedoelde kosten verenigen dan geeft hij daarvan, op straffe van verval van rechten, binnen één maand na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan burgemeester en wethouders.

24.4 Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter als bedoeld in artikel 24.3 zullen de deskundigen als bedoeld in artikel 29 de door de erfpachter verschuldigde kosten vaststellen.

Beëindiging wegens ernstige tekortkoming van de erfpachter

Artikel 25

25.1 Indien de erfpachter in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit deze Algemene erfpachtbepalingen en/of Bijzondere erfpachtbepalingen, kan de gemeente de erfpacht beëindigen. Beëindiging geschiedt door opzegging en, behoudens de gevallen bedoeld in artikel 26, nadat burgemeester en wethouders een daartoe strekkend besluit hebben genomen. De

gemeente is in die gevallen tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.

25.2 Burgemeester en wethouders geven bij aangetekend schrijven tevoren de erfpachter, hypotheekhouder(s) en eventuele andere belanghebbenden kennis van het voornemen tot beëindiging.

25.3 De erfpachter, hypotheekhouder(s) en andere belanghebbenden kunnen binnen één maand na dagtekening van het in artikel 25.2 genoemde schrijven hun bezwaren tegen het voorstel tot beëindiging van de erfpacht bij burgemeester en wethouders inbrengen. Burgemeester en wethouders nemen een besluit op het voorstel na afloop van deze termijn en met inachtneming van eventueel ingebrachte bezwaren.

25.4 Indien burgemeester en wethouders een besluit tot beëindiging door opzegging nemen, stellen zij tevens de dag vast waarop opzegging van het recht uiterlijk moet plaatsvinden. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van ten minste een jaar. Deze opzegging dient op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend te worden aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.

25.5 Indien vóór de dag waarop de erfpacht zal eindigen, de oorzaak der beëindiging wordt weggenomen en vóór die dag bovendien aan de gemeente worden vergoed alle kosten, schade en rente als bedoeld in artikel 25.1, zijn aan het collegebesluit en aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.

25.6 Indien de erfpacht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel, is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers, met verwijzing naar het in artikel 25.1 bedoelde besluit van burgemeester en wethouders en de aan de erfpachter gedane opzegging.

25.7 Indien op de dag dat de erfpacht eindigt de grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Beëindiging wegens wanbetaling van de canon en/of niet nakoming van de bouwverplichting

Artikel 26

26.1 Indien de erfpachter in verzuim is de canon te betalen over twee achtereenvolgende jaren en/of de erfpachter niet of niet tijdig voldoet aan zijn verplichting genoemd in artikel 14.1 onder 1, kan de gemeente de erfpacht door opzegging beëindigen. Beëindiging geschiedt in dat geval na een daartoe strekkend besluit van burgemeester en wethouders. De gemeente is in deze gevallen tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.

26.2 Burgemeester en wethouders geven bij aangetekend schrijven tevoren de erfpachter, de hypotheekhouder(s), de beperkt gerechtigde(n) en beslaglegger(s) kennis van hun voornemen tot beëindiging.

26.3 Burgemeester en wethouders bepalen de dag, waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot niet eerder dan nadat tenminste twee maanden zijn verstreken na de kennisgeving bedoeld in het vorige lid en met inachtneming van een termijn van tenminste twee maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dag tevens worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.

26.4 Het bepaalde in de leden 5, 6 en 7 van het voorgaande artikel is van overeenkomstige toepassing.

Gevolgen van de beëindiging wegens ernstige tekortkoming, wanbetaling van de canon en/of niet nakoming van de bouwverplichting

Artikel 27

27.1 De erfpachter kan na beëindiging op grond van artikel 25 en 26 uitsluitend van de gemeente vergoeding van de waarde van het recht en de opstallen vorderen op basis van het in dit artikel bepaalde.

27.2 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in artikel 25 en 26 is geëindigd, is de gemeente gerechtigd tot de opbrengst van eventuele verhuring en ingebruikgeving en tot het gebruik van de grond en komen alle belastingen en andere lasten, die op of wegens de eigendom en de bebouwing van de grond worden geheven, ten laste van de gemeente.

27.3 In geval van beëindiging op grond van niet nakomen van de bouwverplichting kan - in afwijking van het gestelde in lid 1 - de gemeente aan de erfpachter vergoeden de reeds betaalde canons alsmede vergoeding van de waarde van de eventueel reeds op de grond gebouwde opstallen op het moment van beëindiging, rekening houdend met de periode van gebruik van de grond door de erfpachter. De gemeente brengt op de vergoeding in mindering al hetgeen met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is.

Een eventueel nog aanwezige waarborgsom vervalt aan de gemeente.

27.4 In de overige gevallen van beëindiging is de gemeente verplicht binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht eindigt en de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten, een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van het recht van erfpacht op de grond, te verlenen voor de verdere tijdsduur van dat recht en overigens onder de destijds voor dat recht gegolden hebbende voorwaarden.

- 27.5 *De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de erfpachter na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot dat recht, de grond en de opstallen nog is verschuldigd en van de te haren laste komende kosten van openbare verkoping. Een eventueel nog aanwezige waarborgsom vervalt aan de gemeente.*
- 27.6 *Indien het recht van erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van artikel 27.5 de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is en van de te haren laste komende kosten van de openbare verkoping aan de hypotheekhouder uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag, dat aan de hypotheekhouder zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.*
- 27.7 *Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren.*
- 27.8 *Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan of indien een prijs wordt geboden die niet toereikend is voor hetgeen de gemeente volgens artikel 27.5 mag afhouden, vervalt de verplichting tot gunning en is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.*

Faillissement en beslag

Artikel 28

- 28.1 *Indien de toekomstige erfpachter voor de datum van ondertekening van de akte van vestiging van de erfpacht in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de gemeente bevoegd reeds gesloten overeenkomsten met betrekking tot de onroerende zaken als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.*
- 28.2 *Reeds betaalde canons alsmede waarborgsommen of gedeelten daarvan zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.*

Deskundigen

Artikel 29

- 29.1 *Wanneer in deze bepalingen sprake is van deskundigen wordt daaronder verstaan*

een aantal van drie.

29.2 Indien de gemeente voornemens is een verzoek tot aanwijzing van deskundigen uit te brengen geven burgemeester en wethouders de erfpachter van dat voornemen bij aangetekend schrijven kennis en stellen burgemeester en wethouders hem gedurende één maand na dagtekening van gemeld schrijven in de gelegenheid voor geschilbeslechting door de gewone rechter te kiezen. Laat de erfpachter deze termijn ongebruikt voorbijgaan dan wordt hij geacht in te stemmen met de beslechting van het geschil bij bindend advies op grond van dit artikel.

29.3 Indien, terzake van de aanwijzing van deskundigen, partijen niet tot overeenstemming kunnen geraken binnen een maand na dagtekening van het schrijven bedoeld in het vorige lid, zal binnen zes weken na vermelde dagtekening een deskundige moeten zijn aangewezen door ieder de partijen. De beide aldus aangewezen deskundigen zullen binnen drie maanden na dagtekening van het schrijven, vermeld in lid 2, een derde deskundige hebben aan te wijzen. De aanwijzing van een deskundige door de gemeente geschiedt door Burgemeester en Wethouders en wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. De aanwijzing van een deskundige door de erfpachter wordt schriftelijk ter kennis van de gemeente gebracht. Van de aanwijzing van de derde deskundige wordt schriftelijk kennis gegeven gelijktijdig aan Burgemeester en Wethouders en aan de erfpachter.

Indien de erfpachter niet binnen zes weken de aanwijzing van de deskundige schriftelijk aan Burgemeester en Wethouders ter kennis heeft gebracht, geschiedt diens aanwijzing, alsmede die van de derde deskundige, op een wijze door Burgemeester en Wethouders te bepalen.

Indien de aanwijzing van deskundigen wordt vereist ter bepaling van het bedrag van de schadeloosstelling als bedoeld in artikel 21.1 zal de gemeente de president van de dichtstbijzijnde Arrondissementsrechtbank verzoeken de derde deskundige zo spoedig mogelijk aan te wijzen.

29.4 Door de aanvaarding van hun benoeming onderwerpen deskundigen zich aan deze Algemene erfpachtbepalingen en aan de van toepassing zijnde Bijzondere erfpachtbepalingen.

29.5 De deskundigen zullen, nadat beide partijen gelegenheid is gegeven tot het uiteenzetten van hun standpunt ter zake van het onderwerp van hun geschil, hun beslissing geven binnen twee maanden na hun benoeming.

Deze termijn kan éénmaal met eenzelfde periode worden verlengd.

29.6 De beslissing van de deskundigen wordt gemotiveerd en schriftelijk gegeven en zal de kracht hebben van een bindend advies.

29.7 De deskundigen stellen bij hun beslissing tevens vast welke kosten ten laste van elk der partijen komen. In beginsel draagt de in het ongelijk gestelde partij de kosten

van de procedure.

Domicilie

Artikel 30

De erfpachter zonder werkelijke of gekozen woonplaats binnen Nederland is verplicht met betrekking tot de erfpacht bij de akte domicilie te kiezen binnen de gemeente Goes ten kantore van een aldaar gevestigde notaris. De erfpachter dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is.

Zolang de keuze van een ander domicilie binnen Nederland niet ter kennis van burgemeester en wethouders is gebracht, blijft het oude domicilie gelden en wordt ook de nieuwe erfpachter geacht aldaar domicilie te hebben gekozen.

Slotbepaling

Artikel 31

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel van Algemene erfpachtbepalingen gemeente Goes 2014."

17. Uitoefening van het recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

18. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

Aanvulling begrippen:

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt 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 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.

3. *Handleiding*

de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl.

4. *Registratienotarissen:*

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 (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de

registratieverklaring.

5. *Registratie:*

het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens 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 bedraagt een 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.

Aanvulling 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 derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits 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 ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van 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, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet

biedingen kunnen worden uitgebracht.

6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden 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 zaalbieter 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 dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele 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 om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 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, mits 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 wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten.

Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken.

Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

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. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan

hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.

12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore 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 ter zake van de Veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn goedgehoortheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Afmijnen zonder afroepen

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 AVVE laatste zin.

19. Energielabel

De opdrachtgever beschikt niet over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee

volledig bekend en vrijwaart Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.

B. Onderhandse executoriale verkoop voor de openbare veiling

Voor de onderhandse executoriale verkoop is het volgende in het bijzonder van toepassing:

1. Voorwaarden onderhandse executoriale verkoop

Bij een onderhandse executoriale verkoop overeenkomstig artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek door verkoper, de eigenaar of de executoriaal beslaglegger, zijn op die koop de voorwaarden van de AVVE en alle onder III opgenomen bijzondere veilingvoorwaarden van overeenkomstige toepassing.

Dit geldt alleen voor zover de aard van een onderhandse verkoop (niet openbare verkoop via een veiling) zich daar niet tegen verzet en voor zover daarvan in de navolgende tekst niet uitdrukkelijk wordt afgeweken. Het hiervoor vermelde geldt ook voor zover hiervan in een tussen verkoper, eigenaar of de executoriaal beslaglegger en koper op te maken koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

Voor zover de hierna opgenomen bepalingen afwijken van de AVVE en de bijzondere veilingvoorwaarden onder A., prevaleren de volgende bepalingen.

2. Procedure van onderhandse verkoop

Tot veertien dagen vóór de voor de openbare executoriale verkoop bepaalde dag, kan onderhands op het registergoed worden geboden door middel van een aan mij, notaris, gerichte schriftelijke verklaring overeenkomstig artikel 547 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Onder een schriftelijke verklaring wordt ook een bericht per e-mail dan wel per fax begrepen. Andere elektronische berichten, zoals per sms, tweet of whatsapp worden niet aangemerkt als schriftelijke verklaringen. Op de website is (onder aan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

3. Ondertekening koopovereenkomst

Direct nadat verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren, is de koopovereenkomst tot stand gekomen behoudens het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek. De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en wordt ondertekend door koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop heeft ingediend. Op eerste verzoek van de notaris moet koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs en een bewijs van financiële gegoedheid overleggen.

4. Waarborgsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE en in deze akte, is de waarborgsom (inclusief een voorschot op de te betalen kosten) vijftien procent (15%).

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE en het in deze akte onder III.A. 5 bepaalde, moet koper de waarborgsom betalen voordat het hiervoor bedoelde verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst op de griffie van de bevoegde rechtbank wordt ingediend.

Een eventueel saldo van de koper bij de Stichting Beheer Internetborg kan niet als waarborgsom worden gebruikt.

5. Opschortende voorwaarden/goedkeuring voorzieningenrechter

- De koopovereenkomst vindt plaats (met inachtneming van het hierna bepaalde) onder de opschortende voorwaarde dat de in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bedoelde rechterlijke goedkeuring voor deze overeenkomst onvoorwaardelijk zal worden verkregen, nadat het verzoekschrift door verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger is ingediend.
- Deze opschortende voorwaarde is echter niet van toepassing op de verplichting voor koper die voortvloeit uit artikel 13 lid 1 AVVE (betaling waarborgsom) en op het hierna bepaalde.
- Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper zal niets doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het hiervoor bedoelde verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst van verkoper of eigenaar niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen.
In dat geval is koper verantwoordelijk voor de daardoor ontstane schade, in de ruimste zin van het woord.
- Partijen kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet zal goedkeuren.
- Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als verkoper de koopovereenkomst - tijdig - ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

6. Tijdstip van betaling

De voor de executoriale verkoop en verkrijging van het registergoed verschuldigde kosten die voor rekening van de koper komen, moeten samen met de koopprijs worden betaald. De betaling moet plaatsvinden uiterlijk dertig dagen nadat de goedkeuring van de koopovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: 'de goedkeuring'), door de voorzieningenrechter is verleend. Als artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, mag de betaling niet eerder plaatsvinden dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. Alle betalingen moeten

worden gedaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris. Indien de koper nalatig is in enige betalingsverplichting, geldt dit als verzuim in de zin van artikel 26 AVVE en moet hij - zonder dat enige ingebrekestelling nodig is - vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag de wettelijke rente verhoogd met twee procent (2%) vergoeden.

7. Geen verplichting tot indiening verzoek

Verkoper, eigenaar en executoriaal beslaglegger zijn niet verplicht om de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat genoemde partijen vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.

8. Ontbinding tot datum beschikking

Tot de datum waarop de voorzieningenrechter de koopovereenkomst heeft goedgekeurd, heeft verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de notaris.

De koop vindt plaats in elk geval onder de ontbindende voorwaarde dat de eigenaar gebruikmaakt van zijn recht op lossing als bedoeld in artikel 3:269 Burgerlijk Wetboek voordat de goedkeuring is verleend.

9. Uitoefening van het recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

10. Levering

De eigendomsoverdracht van het registergoed komt tot stand door ondertekening van de daartoe bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in de openbare registers van het kadaster. Deze notariële akte van levering zal worden verleden voor mij, notaris of zijn waarnemer, na betaling van de koopprijs en alle verschuldigde kosten en belastingen.

11. Kosten en heffingen

De kosten en heffingen worden aan koper respectievelijk verkoper in rekening gebracht overeenkomstig hetgeen is bepaald in deze akte onder III.A. onder 9.

SLOT AKTE

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de identiteit van de verschenen persoon is door mij, notaris, vastgesteld.

Deze akte is in minuut verleden te Rotterdam op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen persoon verklaarde, voor het verlijden van deze akte een ontwerpakte te

hebben ontvangen.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht, waarna de verschenen persoon verklaard heeft van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing van deze akte in te stemmen.

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, ondertekend.