

mr. H.M.F. Neve
mr. P. de Vries

**BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN
EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER
BEDRIJFSRUIMTE ROOSEVELTSTRAAT 10 A 9 TE 2321 BM LEIDEN**

Loevestein 12
2352 KM Leiderdorp

Postadres: Postbus 80 MV/136975
2350 AB Leiderdorp
Tel. 071 - 589 92 01
Fax 071 - 541 13 92

Heden, twee februari tweeduizend vierentwintig, verklaar ik, mr. Pepijn de Vries, notaris te Leiderdorp:

Opdrachtgever

ENZOVOORT

voornoemd, hierna te noemen: 'de verkoper'.

De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard.

De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

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

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op **dinsdag vijf maart tweeduizend vierentwintig om of omstreeks dertien uur en dertig minuten (13:30 uur) in het VendueHuis der Notarissen te 's-Gravenhage aan de Nobelstraat 5 te 's-Gravenhage**, voor mij, notaris, of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, dan wel een toegevoegd notaris, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

HET APPARTEMENTSRECHT, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsunit met drie (3) parkeerplaatsen (*volgens na te melden akte van splitsing is de omschrijving: de bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste verdieping, alsmede drie parkeerplaatsen*), gelegen aan de **Rooseveltstraat 10a9 te 2351 BM Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5522 A, appartemensindex 7**, uitmakende het tweehonderdtwaalf drieduizendachthonderdtweeënvijftigste (212/3852ste) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond met het daarop gestichte bedrijvenverzamelgebouw, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 5520, groot zesendertig are, achtenzeventig centiare;

hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:
ENZOVOORT

hierna ook te noemen: 'de eigenaar'.

De schuldenaar is:

- de eigenaar;
- ENZOVOORT

hierna, zowel samen als ieder afzonderlijk, (ook) te noemen: 'de schuldenaar'.

1.4 verkrijging eigenaar

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

Deze levering blijkt uit een akte op vijftieng oktober tweeduizend zestien verleden voor mr. A.M. Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg.

Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zeventieng oktober tweeduizend zestien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69293, nummer 33.

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

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00).

Dit blijkt uit een akte op vijftieng oktober tweeduizend zestien ondertekend bij mr. N. Cusell, notaris te Leiden.

Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zeventieng oktober tweeduizend zestien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 70426, nummer 112, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

Blijkens een akte van cessie, op negentieng augustus tweeduizend zeventien verleden voor voornoemde notaris Cusell, is de verkoper schuldeiser en hypotheekhouder geworden. Van de inschrijving van de cessie blijkt uit een verklaring, op negentieng augustus tweeduizend zeventien verleden voor voornoemde notaris Cusell, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op dertig augustus tweeduizend zeventien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 72186, nummer 176.

In de hiervoor vermelde hypotheekakte is een pandrecht gevestigd op, woordelijk luidend: "*B. pandrecht op alle roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het onderpand duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen.*"; hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht geven zekerheid voor de terugbetaling van de in de hypotheekakte vermelde geldlening van de schuldenaar, met rente en kosten.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte.

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn **eerste in rang**.

Het registergoed is verder nog bezwaard met:

- een executoriaal beslag genomen ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op tweeëntwintig februari tweeduizend tweeëntwintig in Register Hypotheken 3 in deel 82770 nummer 149, gelegd door de Ontvanger van de Belastingdienst midden en kleinbedrijf;
- een executoriaal beslag genomen ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op achtentwintig september tweeduizend drieëntwintig in Register

Hypotheek 3 in deel 86072 nummer 192, gelegd door de Ontvanger van de Belastingdienst; en

- een executoriaal beslag genomen ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op twaalf december tweeduizend drieëntwintig in Register Hypotheken 3 in deel 86455 nummer 151, gelegd door de besloten vennootschap: Cushman & Wakefield Netherlands B.V.

1.7 schuld

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

1.8 recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door

- nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper;
- executoriale beslagen op het registergoed.

1.9 verzuim schuldenaar

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

1.10 aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en met inachtneming van artikel 7:128a Burgerlijk Wetboek tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de beslagleggers.

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

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

1.12 uitoefening recht van parate executie

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

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

milieu

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook 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.

energielabel

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.

2.2 juridische informatie

bestemming

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: bedrijfsruimte.

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

privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"7. TITELBESCHEIDEN/KWALITATIEVE RECHTEN/CESSIE

Alle rechten welke Niersman ter zake van het verkochte jegens derden heeft of mocht verkrijgen - waaronder begrepen de in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde kwalitatieve rechten, zoals garanties en vrijwaringen - gaan over op koper en worden bij deze door Niersman geleverd aan koper, die de levering bij deze aanvaardt.

8. VERONTREINIGING

Op de locatie rust een bodemsaneringplicht in zake artikel 55 van de Wet Bodembescherming.

De grondsanering, fase 1, is uitgevoerd. Het bevoegd gezag heeft de resultaten van de grondsanering goedgekeurd. Hierop is een beschikking grondsanering afgegeven, beschikingsnummer 39262 de dato veertien juli tweeduizendtien.

Er rust dus geen verplichting grondsanering meer op de locatie.

Voor de diepere bodem en het grondwater is een saneringsplan fase 2 opgesteld en beschikt.

De sanering en aanpak van fase 2 richt zich hoofdzakelijk op twee verschillende verontreinigingen.

1. De zware metalen die zich verspreiden in het grondwater moeten zich binden aan de gronddeeltjes.

2. De VOCL-verontreiniging die zich tevens verspreid in het grondwater moet zich zelf afbreken doormiddel van injecties.

De fysieke uitvoering heeft plaats gevonden.

De conform het protocol bij fase 2 van het saneringsplan dient monitoring plaats te vinden. Uit de eerste monitoring is gebleken dat het chemisch proces als bedoeld sub 1 en 2 is aangevangen.

Koper is verplicht mee te werken aan die monitoring, die plaatsvindt in opdracht en voor rekening van ondernemer door Forteck.

De betaling door Niersman is zeker gesteld door middel van een depotstorting bij de notaris. Bij ontbreken van Niersman en Forteck zullen de werkzaamheden worden voortgezet door het publiek orgaan Milieudienst West Holland.

De verwachte monitoring termijn is zes tot acht jaar.

9. GEDOOGPLICHT

Koper en zijn rechtverkrijgende(n) moet (moeten) gedogen dat paaltjes, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes en pijpleidingen met toebehoren voor openbare doeleinden, obstakels in de vorm van straatpotjes, brandkranen, afsluiters, apparatuur in de vorm van lichtmasten en/of kasten en eventuele aanwijspaaltes op, in, aan of boven het verkochte en de opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop Niersman in overleg met de gemeente Leiden dit nodig zal achten, zonder dat Niersman gehouden is tot vergoeding van schade, veroorzaakt door het op normale en zorgvuldige wijze uitvoeren van werkzaamheden.

Koper geeft als onderdeel van deze overeenkomst onherroepelijk volmacht aan Niersman om de door de Gemeente en Nutsbedrijven gewenste rechten te vestigen.

10. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Koper is ermee bekend dat hij van rechtswege lid wordt van de vereniging van eigenaren en gehouden is tot inachtneming van het bepaalde in de hiervoor vermelde akte van splitsing in appartementsrechten.

11. KWALITATIEVE VERPLICHTING

Koper is verplicht na oplevering de gebruikte kleuren en materialen niet te wijzigen.

Koper is verplicht de verlichting boven de sectionaal deur (en onder de luifel bij unit 1 en 51) in stand te houden en tussen zonsondergang en zonsopgang te gebruiken.

Koper is voorts verplicht te gedogen dat het algemene reclamebord ook gebruikt mag worden (tegen betaling van een evenredige bijdrage in de kosten) door de verkrijgers in deel 2 en deel 3 van het bouwplan.

De in artikelen 9 en 11 opgenomen verplichting om iets te dulden of niet te doen zal als kwalitatieve verplichting rusten op het registergoed en zal van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal (zullen) verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zal (zullen) zijn degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zal (zullen) verkrijgen.

12. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De inrit en de uitrit van het perceel zal een éénrichtingsverkeerweg zijn die om het te stichten gebouw heen loopt.

Partijen zijn met elkaar overeengekomen dat na te melden erfdienstbaarheden zullen worden gevestigd.

Ter uitvoering daarvan vestigen Niersman en koper bij deze ten laste en ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 5587, ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 5588, en ten laste en ten behoeve van het verkochte, de erfdienstbaarheid van weg om over het lijdend erf te komen van en te gaan naar de openbare weg.

De eigenaar van de percelen nummers 5587 en 5588 heeft het recht dat erf aansluitend aan de bebouwing op nummers 5520 en 5587 te bebouwen en de erfdienstbaarheid van weg op perceel nummer 5588 zonodig te verleggen mits het een éénrichtingsweg rondom het nieuw te stichten gebouw blijft.

Onderhoud en herstel van de weg komt voor rekening van de eigenaren conform de verhouding als geregeld in de splitsingsakte(n).

13. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN UIT DE KOOP/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Alle rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst die niet zijn uitgewerkt blijven, tenzij in deze leveringsakte daarvan uitdrukkelijk is afgeweken, tussen partijen onverminderd van kracht."

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

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE).

publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag geen publiekrechtelijke beperking bekend in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is.

De verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de koper.

appartementensplitsing

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op acht december tweeduizendtien ondertekend bij voornoemde notaris Zwart.

Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers op dertien december tweeduizendtien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 59082, nummer 145.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam:

VERENIGING VAN EIGENAARS DE WITTE ROOS I, gevestigd te Leiden, kantoorhoudende 2321 BM Leiden, Rooseveltstraat 8 A 11, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 71689125.

verklaring vereniging van eigenaars

Er zijn de volgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars:

1. De verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek waarin staat welke bijdragen de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd en voor welke schulden zoals bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek de eigenaar tot op vandaag aansprakelijk is.
2. De verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars en wat de schulden van de vereniging zijn.

Deze verklaringen zijn aan de akte **vastgemaakt**.

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende:

Het registergoed is, voor zover bekend, op dit moment niet in gebruik bij de eigenaar.

Voor zover verkoper bekend is de benedenverdieping zonder toestemming verhuurd aan een schoonmaakbedrijf en is de bovenverdieping (illegaal) verbouwd tot woonruimte.

Indien en voor zover bekend zal de verkoper via de website informatie over de eventuele huurovereenkomst(en) verstrekken. De verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. De verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze zoals in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

- a. Het registergoed is geen tot bewoning bestemd(e) recht op een/aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 9 lid 2 AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
- het honorarium van de notaris (waaronder begrepen de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst en de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
 - de overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;
 - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is;
 - de inzetpremie;
 - de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheek, beperkte rechten en beslagen;
 - de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of de website;
 - de eventuele andere kosten van de voorbereiding en organisatie van de executoriale verkoop.

In aanvulling daarop worden de volgende kosten aan de koper in rekening gebracht:

- de exploitkosten;
- de kosten van het in beheer nemen van het registergoed, zoals door de verkoper aan de voorzieningenrechter verzocht en/of het onder zich nemen van het registergoed door de verkoper;
- de kosten van het - eventueel - door de verkoper inroepen van het huurbeding;
- (bij onderhandse executoriale verkoop) de kosten van de voorbereiding en indiening van het verzoekschrift, de behandeling op de zitting bij de voorzieningenrechter en alle overige werkzaamheden en kosten die met deze procedure verband houden, in de ruimste zin van het woord.

Voor het overige zijn de kosten die direct verband houden met de veiling voor rekening van de verkoper.

- b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld, zijn:
- de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de aan deze akte **vastgemaakte** verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek. Volgens de aan deze akte gehechte verklaring van de vereniging van eigenaars, heeft de eigenaar thans geen betalingsachterstanden.
- Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper. Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.
- c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
- onroerendezaakbelasting: pro memorie;
 - waterschapslasten: pro memorie;
 - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: tweehonderdzeventwintig euro en veertien cent (**€ 227,14**) per maand.

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 fiscaal

- Overdrachtsbelasting / Omzetbelasting

Ter zake van de levering van het registergoed wordt een beroep gedaan op de goedkeuring uit onderdeel 6.3 / 6.4. van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van twaalf december tweeduizend drieëntwintig nummer 2023-26908, zodat artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten toepassing blijft en het registergoed niet wordt geacht aan en vervolgens door de verkoper te zijn geleverd.

Blijkens de laatste aankomsttitel betrof het een aankoop van nieuwbouw welke van rechtswege met Omzetbelasting was belast.

De veiling van het registergoed ligt binnen de herzieningstermijn en dat de reguliere regelgeving met betrekking tot de verlegging dient hier toegepast te worden. In casu is de verleggingsregeling op (een gedeelte van) het registergoed van toepassing.

Op grond van artikel 12 lid 5 Wet op de Omzetbelasting 1968 juncto artikel 24ba Uitvoeringsbesluit Omzetbelasting wordt de heffing van de omzetbelasting die verschuldigd is op grond van een belaste levering verlegd naar koper.

Van koper in de veiling wordt bedongen dat hij mee dient te werken aan het opteren voor een met omzetbelasting belaste levering, waarvan het optieverzoek moet zijn ingediend, na de akte van veiling, doch vóór het tijdstip van levering (de akte van kwitantie/ notariële verklaring van betaling).

Indien een optie tot belaste levering niet mogelijk blijkt te zijn, zal de koopprijs voor het registergoed worden verhoogd met het bedrag dat de eigenaar/schuldenaar op grond van de herzieningstermijn aan omzetbelasting is verschuldigd.

Nadat van de Belastingdienst het verschuldigde bedrag is vernomen zal dit via de veilingssite kenbaar worden gemaakt.

Door het uitbrengen van een bod verklaart koper aan alle voorwaarden voor het kunnen opteren voor een met omzetbelasting belaste levering te voldoen. In de akte van kwijting zal koper de gebruikelijke verklaringen afgeven waaronder, doch niet beperkt tot, een vrijwaring van koper voor Eigenaar/Verkoper met betrekking tot schade (waaronder begrepen, docht niet beperkt tot, omzetbelasting verschuldigd door Verkoper, rente en boeten) als gevolg van het vervallen van de optie belaste levering.

Indien er omzetbelasting verschuldigd is, is deze niet in het bod of in de koopsom begrepen, maar daarboven verschuldigd.

Indien artikel 37d van de Wet op de omzetbelasting 1968 niet van toepassing is, dan wordt de levering aangemerkt als een met omzetbelasting vrijgestelde levering. Er zal in dat geval niet worden geopteerd voor een met omzetbelasting belaste levering in de zin van artikel 11 lid 1 letter a ten tweede van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

Met het doen van een bieding stemt de koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen.

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

Het tarief voor de overdrachtsbelasting is gebaseerd op de wetgeving die geldt op het moment dat koper de eigendom van het registergoed verkrijgt, derhalve in beginsel voor het kalenderjaar tweeduizend vierentwintig tien en vier/tiende procent (10,4%).

Wanneer koper een beroep doet op het toepassen van een ander tarief voor overdrachtsbelasting dan ligt het uitsluitend op zijn weg de vereiste documenten en schriftelijke verklaringen (tijdig) te overleggen aan de notaris. Het is voor de toepassing van dit artikel uitsluitend ter beoordeling van de notaris welke documenten en verklaringen de koper dient te overleggen. Het niet (tijdig) verkrijgen en overleggen van de verzochte documenten en verklaring(en) komt geheel voor rekening en risico van de koper.

3.3 aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs

en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.

- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c AVVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen.

Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen ('**negatieve rente**'), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.

- c. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- d. Daar waar in artikel 10 van de AVVE een betalingsverplichting staat vermeld voor een koper, waar nog geen sprake kan zijn van een koper, dient te worden gelezen dat de betalingsverplichting geldt voor de bidder die het hoogste Bod heeft uitgebracht.
- e. Verkoper zal altijd gunnen onder de ontbindende voorwaarde dat koper dient te voldoen aan alle op haar rustende verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van de genoemde voorwaarde heeft verkoper op ieder moment het recht om alsnog – tot onvoorwaardelijke gunning over te gaan.
- f. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is verkoper te allen tijde bevoegd om de koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE. Mocht door onvoorzien omstandigheden de veilinglocatie gesloten zijn, dan zal de veiling doorgaan als een Internet-Only veiling.

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

4.2 bieden

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.

4.3 Voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website www.openbareverkoop.nl.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer:*

een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.

2. *Handleiding:*

de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.

3. *Notaris:*

de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.

4. *Openbareverkoop.nl:*

de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.

5. *Registratie:*

het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.

6. *Registratienotaris:*

een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

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 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. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. 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 registratieverklaring. 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.

8. 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 aantoonbaar 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.
9. De in lid 9 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.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9, 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.

4.4 inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.5 legitimatie

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

4.6 gegoedheid

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

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

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaar, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard. De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de AVVE vóór de gunning.

4.7 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd.

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

4.8 risico-overgang

Het registergoed is geen tot bewoning bestemd(e) recht op een/aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 19 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van gunning.

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

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

5.1 schriftelijke verklaring

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

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 waarborgsom

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

5.4 verzoekschriftprocedure

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

5.5 risico-overgang

Het registergoed is geen tot bewoning bestemd(e) recht op een/aandeel in een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 19 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van de goedkeuring.

Ondertekening

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