

A M de Jongstraat 71, 2985TA RIDDERKERK (44381)



Portiekwoning

Woning op de eerste woonlaag met berging op de begane grond en verder toebehoren



Beschrijving

Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ridderkerk, sectie H, complexaanduiding 3226-A, appartementsindex 24, welk appartementsrecht omvat:

a.) het twee/vijfenzestigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een flatgebouw met grond en verder toebehoren aan de A.M. de Jongstraat 1 tot en met 99 (oneven nummers) te Ridderkerk, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Ridderkerk, sectie H, nummer 3224, groot éénentwintig are en zesenvijftig centiare;

b.) het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste woonlaag met berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend A.M. de Jongstraat 71 te 2985 TA Ridderkerk,

alsmede alle roerende zaken zoals bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

De algemene- en bijzondere veilingvoorwaarden alsmede de brochure inzake het onderhavige registergoed is verkrijgbaar bij voornoemde notaris en tevens geüpload op www.veilingbiljet.nl. Iedere bieder zowel bij onderhandse executiebiedingen als ter veiling wordt geacht van voormelde documenten kennis te hebben genomen.

[Foto's van de woning](#)



[Foto's van de omgeving](#)



[Foto's van de straat](#)



[Foto's van de binnenkant](#)



Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Nederland (internet-only) vrijdag 11 oktober 2019
Inzet	vrijdag 11 oktober 2019 vanaf 10:30
Afslag	vrijdag 11 oktober 2019 vanaf 10:30
Kantoor	Fokkema Linssen Notarissen Heemraadssingel 131 3022 CD Rotterdam T: 010 476 26 88 F: 010 477 12 02 E: info@fokkemalinssen.nl
Behandelaar	Mw. mr. P. van Biezen / mw. I.Bhawan

Objectinfo

Woningtype	Portiekwoning
Bouwjaar	1967
Kamers	3
Slaapkamers	2

Woonoppervlakte	75 m ²
Woninginhoud	225 m ³
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Overig
Kadastrale omschrijving	Gemeente Ridderkerk, sectie H, complexaanduiding 3226-A, appartementsindex 24;



Financieel

Lasten	OZB, € 178,61 jaarlijks Waterschapslasten, € 69,22 jaarlijks Rioolrecht, € 78,36 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden

Bijzonderheden

- specificatie vordering VvE geüpload (zie pdf bestand);

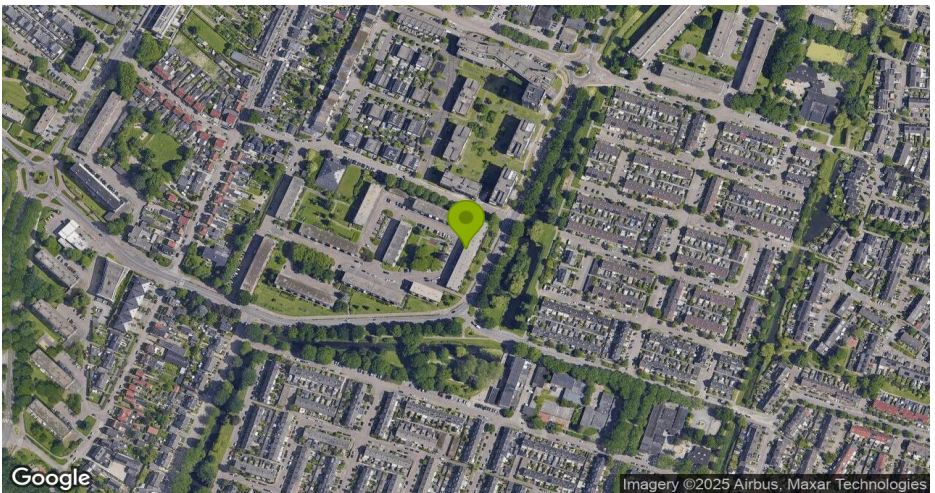
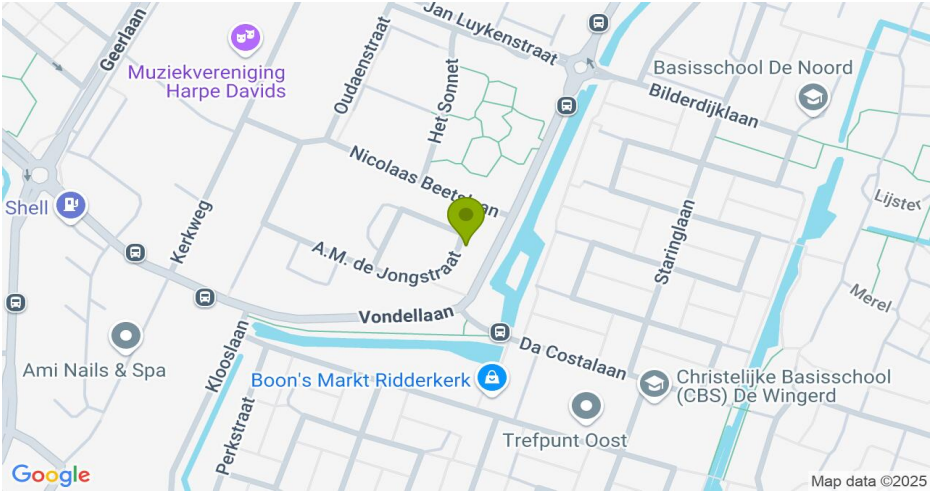
De bank en de notaris geven geen garantie dat de in deze advertentie opgenomen informatie m.b.t. de indeling van het registergoed (aantal (slaap) kamers/ inhoud en oppervlakte wonen e.d.) correct is; een en ander is gebaseerd op de gegevens van derden en komt voor rekening en risico van de koper. Koper kan op geen enkele wijze hieraan enige rechten ontfen.

De kosten van de veiling die voor rekening van de veiling koper bedragen circa € 9.400,= inclusief achterstand en mutatiekosten Vereniging van Eigenaars (wijzigingen uitdrukkelijk voorbehouden).

Tevens zijn voor rekening van koper alle kosten verband houdende met de ontruiming van het onderhavige registergoed, die worden geschat op circa PM en de overdrachtsbelasting over de koopsom vermeerderd met de bijkomende kosten.

Indien u biedt voor een nader te noemen meester dient u binnen 6 dagen na de akte van gunning mede te delen wie de nader te noemen meester is. De notariskosten van een akte de command bedragen € 425,= (excl. BTW).

De afrekening inzake de stookkosten over het jaar 2019 is thans nog niet bekend bij de Vereniging van Eigenaars en komt verder voor rekening en risico van de koper.



Bijlage

44381_UITTREKSEL akte Proces-verbaal Van Vaststelling Veilingvoorwaarden.pdf



Fokkema Linssen
Notarissen te Rotterdam

Blad 1
Dossnr. PB/2019.000342.01

UITTREKSEL

PROCES-VERBAAL VAN VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(inzake executoriale verkoop (A.M. de Jongstraat 71 te Ridderkerk)

Heden, zes september tweeduizend negentien, verklaar ik, mr. Petra van Biezen, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Astrid Carla Maria Fokkema-Schute, notaris met plaats van vestiging Rotterdam, het volgende:

I. DEFINITIES

1. Tenzij uit de Akte anders blijkt, hebben de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities dezelfde betekenis in de Akte. De in de vorige volzin bedoelde definities dienen – daar waar nodig en/of van toepassing – te worden uitgelegd in samenhang met de hierna onder 2. vermelde definities.
2. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities, hebben in de Akte de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:
 - **Akte:**
dit notarieel proces-verbaal;
 - **Artikel:**
een artikel van de Bijzondere Veilingvoorwaarden;
 - **AVVE 2017:**
de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017, zoals vastgesteld bij akte, op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129;
 - **Betaaldatum:**
de uiterste datum waarop de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst moet zijn nagekomen;
 - **Bijlage:**

een bijlage waarnaar in de Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaakt van de Akte;

- **Bijzondere Veilingvoorwaarden:**

de in hoofdstuk IX. van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen die - naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de AVVE 2017 - van toepassing zijn en/of zullen zijn op de Verkoop;

- **Handleiding:**

de "handleiding online bieden" vermeld op de Website;

- **Hypotheekakte:**

de op achttien juli tweeduizend twee voor mr. M. van Dongen, destijds notaris te Ridderkerk, verleden hypotheekakte, alsmede op twee september tweeduizend twee voor mr. C. van Dongen, destijds notaris te Ridderkerk, verleden hypotheekakte, waarbij respectievelijk het eerste en tweede Hypotheekrecht is gevestigd;

- **Hypotheekrecht:**

het ten behoeve van de Verkoper en ten laste van het Registergoed gevestigde recht van eerste en tweede hypotheek, die zijn gevestigd door de inschrijving in de Openbare Registers te Rotterdam;

- op negentien juli tweeduizend twee in deel 20770 nummer 59;
- op drie september tweeduizend twee in deel 20925 nummer 4;

van een afschrift van de betreffende Hypotheekakte;

- **Internethorg:**

een bedrag dat door een Bieder is gestort, zoals beschreven in de Handleiding, welk bedrag geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 AVVE 2017. De hoogte van de Internethorg bedraagt één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,--) per registergoed;

- **Koopovereenkomst:**

de overeenkomst van koop krachtens de Verkoop, waarbij de Verkoper (qualitate qua) het Registergoed voor de Koopprijs verkoopt of heeft verkocht aan een Bieder, die het Registergoed voor de Koopprijs koopt of heeft gekocht van de Verkoper

- (qualitate qua);
- **NIIV:**
Stichting Notarieel Instituut Internetveilen, een stichting, statutair gevestigd in de gemeente Baarn, en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098;
- **Notaris:**
mr. Astrid Carla Maria Fokkema-Schute, notaris met plaats van vestiging Rotterdam, dan wel (al naar gelang en van tijd tot tijd van toepassing):
 - (i). een waarnemer van die notaris;
 - (ii). een door die notaris aangewezen toegevoegd notaris; of
 - (iii). een ambtsopvolger of een protocolopvolger van die notaris;
- **Onroerende Zaak:**
de onroerende zaak - dan wel een of meer gedeelten daarvan - waarop het Registergoed betrekking heeft;
- **Openbare Registers:**
de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek;
- **Rechtthebbende:**
enzovoorts, te wiens (wier) laste wordt overgegaan tot de Verkoop;
- **Registergoed:**
 - (i). het in artikel 1 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven registergoed; en
 - (ii). de in of op de Onroerende Zaak aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het registergoed te verkopen volgens de voor het Hypotheekrecht geldende regels;
- **Registratie:**
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotariss van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
- **Registratienotariss:**
een notaris die de via de Website 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;
- **Schuldenaar:**
de Rechthebbende op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft;
 - **Verkoop:**
de executoriale verkoop van het Registergoed krachtens de Veiling dan wel de Onderhandse verkoop;
 - **Verkoper:**
de Volksbank N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudend te 3512 BJ Utrecht, Croeselaan 1 (postadres: Postbus 8000, 3503 RA Utrecht) en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16062338 (voorheen statutair genaamd SNS Bank N.V.), in wiens (wier) opdracht de Verkoop plaatsvindt;
 - **Verschuldigde:**
al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd en tot zekerheid voor de (terug)betaling waarvan de Zekerheidsrechten zijn gevestigd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Hypotheekakte.
 - **Website:**
de algemeen toegankelijke website www.openbareverkoop.nl of een daaraan gelieerde website, via welke website:
 - (i). de Verkoop bekend wordt of is gemaakt;
 - (ii). de Objectinformatie beschikbaar wordt of is gesteld;
 - (iii). een Bod via internet kan worden uitgebracht;
 - **Woning:**
een tot bewoning bestemde onroerende zaak als bedoeld in artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
3. De hiervoor onder 1. en 2. bedoelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt dan wel worden vervoegd.
 4. Kopjes en nummeringen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen te vergemakkelijken en zullen de uitleg van de Akte niet

beïnvloeden.

II. VERKRIJGING DOOR DE RECHTHEBBENDE

1. De Rechthebbende is gerechtigd tot het Registergoed.
2. De Rechthebbende heeft het Registergoed verkregen door een akte van levering op achttien juli tweeduizend twee voor mr. C. van Dongen, destijds notaris te Ridderkerk, verleden en waarvan een afschrift is ingeschreven in het register 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op negentien juli tweeduizend twee in deel 22393 nummer 40, welke akte bevat kwijting voor de betaling van de koopprijs.

III. HET HYPOTHEEKRECHT

1. De Verkoper is gerechtigd tot het Hypotheekrecht, alsmede tot een pandrecht ten laste van de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.
2. Naast het bepaalde in de Hypotheekakte, zijn op het Hypotheekrecht onder meer van toepassing de door de Verkoper vastgestelde algemene voorwaarden voor zekerheidsrechten, een en ander zoals nader vermeld en/of omschreven in de Hypotheekakte.
3. Het Hypotheekrecht is eerste en tweede in rang. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - het hiervoor onder 1. vermelde pandrecht eerste en tweede in rang is.
4. Het Hypotheekrecht is gevestigd voor wat betreft:
 - het recht van eerste hypotheek tot het bedrag van éénhonderdvijfveertigduizend euro (€ 145.000,00), te vermeerderen met het bedrag van tweeënzeventigduizend vijfhonderd euro (€ 72.500,00) voor onder meer rentes, boetes en kosten, derhalve tot een totaalbedrag van tweehonderzeventigduizend vijfhonderd euro (€ 217.500,00);
 - het recht van tweede hypotheek tot het bedrag van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), te vermeerderen met het bedrag van vijftwintigduizend euro (€ 25.000,00) voor onder meer rentes, boetes en kosten, derhalve tot een totaalbedrag van vijfenzeventigduizend euro (€ 75.000,00).
5. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper het Hypotheekrecht niet heeft opgezegd en dat het Hypotheekrecht niet op enigerlei andere wijze teniet is gegaan.
6. Het bestaan van het Hypotheekrecht laat onverlet dat de Verkoper

voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het Verschuldigde.

7. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de vordering(en) van de Verkoper op de Schuldenaar – tot zekerheid waarvoor het Hypotheekrecht is gevestigd - niet is/zijn bezwaard met beperkte rechten en dat op die vordering(en) geen beslagen zijn gelegd.

IV. OVERIGE ZEKERHEDEN EN BESLAGEN

1. Op het Registergoed is door de executoriaal beslaglegger: de vereniging van eigenaars: VVE Flatgebouw A.M. de Jongstraat 1 t/m 99 te Ridderkerk, gevestigd en kantoorhoudende te Ridderkerk, welk beslag is ingeschreven in het register 3 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op drie juli tweeduizend zeventien in deel 71873 nummer 16, van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploot, op drie juli tweeduizend zeventien opgemaakt door de heer Nicolas Abraham Hoogendoorn, als toegevoegd gerechtsdeurwaarder, werkzaam op het kantoor van Wouters Gerechtsdeurwaarders & Incasso, gevestigd aan de Burgemeester de Raadsingel 93 te 3311 JG Dordrecht, alwaar tevens door voormelde beslaglegger te deze woonplaats wordt gekozen.
2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - op de in hoofdstuk III. van de Akte onder 1. bedoelde roerende zaken geen beslagen zijn gelegd.

V. HET VERZUIM VAN DE SCHULDENAAR

1. De Rechthebbende is niet in staat van faillissement verklaard en de wettelijke schuldsaneringsregeling is niet van toepassing verklaard op de Rechthebbende.
2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Schuldenaar jegens de Verkoper in verzuim is, aangezien:
 - a. de Schuldenaar op enig moment tekort is geschoten in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; en
 - b. de Schuldenaar jegens de Verkoper in gebreke is gebleven in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; ook na de nodige aanmaningen en sommaties door de

- Verkoper.
- c. ten laste van het Registergoed voormeld beslag is gelegd.
3. In verband met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld, is de Verkoper overgegaan tot opeising van al hetgeen de Verkoper van de Schuldenaar te vorderen heeft of nog te vorderen zal hebben. Van de in de vorige volzin bedoelde opeising blijkt uit een brief van de Verkoper aan de Schuldenaar, terwijl de Verkoper een kopie van die brief heeft overhandigd aan de Notaris. Bedoelde opeising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door de Schuldenaar aan de Verkoper.
 4. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte, al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - het verzuim van de Schuldenaar jegens de Verkoper reeds is ingetreden door het enkele feit dat de Schuldenaar tekort is geschoten in de nakoming van enige verplichting jegens de Verkoper, al dan niet in samenhang met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld.
 5. Op grond van het hiervoor onder 2., 3. en 4. bepaalde is de Verkoper bevoegd om gebruik te maken van het Hypotheekrecht (en de daarbij horende pandrechten), in het bijzonder - doch niet uitsluitend - de bevoegdheid om over te gaan tot de Verkoop.
 6. Krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte - al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - strekt de door de Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het Verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens door de Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.
- VI. OPDRACHT TOT OPENBARE VERKOOP**
- In verband met het bepaalde in hoofdstuk V. van de Akte heeft de Verkoper aan de Notaris opdracht gegeven om over te gaan tot de Verkoop.
- VII. VEILINGDATUM, AANZEGGING(EN) EN BEKENDMAKING**
1. De Veiling betreft een Internetveiling. Tijdens de Veiling kunnen Biedingen uitsluitend worden gedaan via de Website. De Notaris heeft de dag en uur van de Veiling vastgesteld.
De Veiling vindt plaats via de Website op **vrijdag, elf oktober tweeduizend negentien vanaf tien uur dertig minuten (10:30)**.
De Veiling vindt plaats in twee fasen:
 - de eerste fase: de Inzet bij Opbod

- de tweede fase: de Afslag bij Afmijning vindt aansluitend aan de Inzet plaats.

Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild.

2. Door of namens de Notaris is aan de Rechthebbende en aan alle in artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bedoelde beperkt gerechtigden en schuldeisers, zo die er zijn, schriftelijk medegedeeld via welke website de Veiling plaatsvindt en gedurende welke periode er kan worden geboden.
3. Bij een of meerdere exploten wordt of is aanzegging gedaan van de Verkoop.
4. De Verkoop wordt of is bekend gemaakt op de Website. In bedoelde bekendmaking wordt of is onder meer vermeld:
 - a. dat sprake is van een executoriale verkoop;
 - b. dat – uitsluitend indien de Verkoop plaatsvindt in opdracht van een hypotheekhouder - tot veertien (14) dagen vóór de voor de Veiling vastgestelde datum een Bod kan worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

VIII. VEILINGVOORWAARDEN

1. De in het hoofd van de Akte genoemde Notaris stelt hierbij de Veilingvoorwaarden vast.
2. De Veilingvoorwaarden zijn door genoemde Notaris vastgesteld in overleg met de Verkoper.
3. Geacht wordt dat de tekst van de AVVE 2017 woordelijk is opgenomen in de Akte.

IX. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

1. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) aanvulling van de AVVE 2017 zal de Verkoop (voorts) geschieden met inachtneming van de in dit hoofdstuk van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen.
2. Indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden afwijken van de AVVE 2017, dan prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden boven de

AVVE 2017.

Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed

- 1.1 De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:
 - het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Ridderkerk**, sectie **H**, complexaanduiding **3226-A**, appartementsindex **24**, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het twee/vijfenzestigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een flatgebouw met grond en verder toebehoren aan de A.M. de Jongstraat 1 tot en met 99 (oneven nummers) te Ridderkerk, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Ridderkerk, sectie H, nummer 3224, groot éénentwintig are en zesenvijftig centiare;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste woonlaag met berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **A.M. de Jongstraat 71** te 2985 TA **Ridderkerk**,
alsmede alle roerende zaken zoals bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.
- 1.2 De Onroerende Zaak is een Woning.
- 1.3 Het Registergoed is een appartementsrecht. Het Registergoed is als een appartementsrecht ontstaan bij een akte van splitsing verleden op vier maart negentienhonderd achtenzestig voor notaris Smelik, destijds notaris te Ridderkerk, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op vier maart negentienhonderd achtenzestig in het register Hypotheken 4, deel 3859 nummer 141.
- 1.4 Bij de in Artikel 1.3 vermelde akte is het splitsingsreglement vastgesteld en is de betreffende vereniging van eigenaars opgericht.
- 1.5 De in Artikel 1.3 vermelde splitsing in appartementsrechten en/of het toepasselijke splitsingsreglement is/zijn niet gewijzigd.
- 1.6 Voor de ingebruikneming van de Onroerende Zaak, althans het betreffende privé gedeelte, is **wel** toestemming vereist van (een orgaan van) de betreffende vereniging van eigenaars.
In voormelde de akte van splitsing, waarin tevens het algemene en bijzondere reglement is vastgesteld, is in artikel 10 woordelijk het navolgende opgenomen:
“1. Ieder der eigenaren is gerechtigd zijn recht van appartement te

vervreemden of te bezwaren zonder dat hiertoe enige toestemming vereist is.

2. Alvorens zijn flat zelf in gebruik te nemen, dan wel een ander als gebruiker van de flat toe te laten, is de eigenaar verplicht hiervoor de toestemming van het bestuur te vragen. Deze toestemming is niet vereist voor degenen die het recht van appartement rechtstreeks hebben aangekocht van de bouwer van het in appartementen gesplitste gebouw.
3. Teneinde de toestemming van het bestuur te verkrijgen, zal de eigenaar zich schriftelijk wenden tot de administrateur, onder verstrekking van alle verlangde gegevens, welke dienstig zijn ter beoordeling van de gegadigde en zijn gezin.
4. De administrateur is verplicht binnen veertien dagen na de ontvangst van het in het vorig lid bedoelde schrijven een bestuursvergadering bijeen te roepen, waarin over de toelating van de gegadigde wordt beslist.
5. Weigering van de gegadigde zal slechts mogen plaatsvinden, indien naar redelijkheid en billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd, dat zij de gegadigde in hun midden opnemen, zomede indien niet voldaan is aan het bepaalde in artikel 11.
Bij weigering van de toestemming zal de betrokkene bij aangetekend schrijven in beroep kunnen gaan bij de algemene vergadering. Hiertoe dient hij een beroepschrift in bij de administrateur, die alsdan een vergadering bijeenroept, te houden binnen acht dagen na ontvangst van het beroepschrift, in welke vergadering de toestemming alsnog wordt verleend of het beroep wordt afgewezen.
6. In geval van openbare verkoping zal in afwijking van het tweede lid van dit artikel de toestemming moeten worden gevraagd aan de administrateur, die de toestemming kan verlenen, nadat hij de voorzitter heeft geraadpleegd. Te dien einde zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot de administrateur met het verzoek af te geven de verklaring, dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen bewoning van de flat, waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, door de gegadigde met zijn gezin, voor het geval deze koper in de veiling mocht worden.

Daartoe zal hij verschaffen de gegevens bedoeld in lid 3 onder betaling van een in het Huishoudelijk Reglement genoemd bedrag ter bestrijding van de door de administrateur te maken onkosten. Indien de administrateur en de voorzitter der vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, wordt terstond een bestuursvergadering bijeengeroepen, die hierover kan beslissen. De termijn van oproeping bedraagt in deze gevallen drie vrije dagen.

7. *Het bepaalde in het voorgaande lid is mede van toepassing bij verkoop van een recht van appartement door de eerste hypothecaire schuldeiser ingevolge een beding, als bedoeld in artikel 1223 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, tenzij bedoelde schuldeiser tenminste dertig dagen voor de veiling aan de administrateur per aangetekende brief heeft medegedeeld, dat hij in de veilingvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper het recht zal hebben te verklaren, dat hij en al zijn onmiddellijke rechtsopvolgers het recht zullen hebben de flat in gebruik te nemen of aan derden in gebruik af te staan, zonder dat hiervoor enige toestemming vereist zal zijn. De administrateur is alsdan verplicht de eigenaren van deze mededeling onverwijld kennis te geven.*

Indien de koper van dit recht gebruik wenst te maken, is hij verplicht dit te doen constateren in een bijzondere notariële akte, waarvan een afschrift zal worden overgeschreven in de openbare registers gelijktijdig met het afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van gunning. Indien het recht van appartement betrekking heeft op het recht van erfpacht of ander zakelijk recht, niet zijnde recht van eigendom, zal de eigenaar van de grond, de op grond van zijn recht overgaat tot publieke verkoop, een gelijk recht hebben als de eerste hypothecaire schuldeiser.

8. *Maakt de koper van de hem verleende bevoegdheid gebruik, dan zal binnen één maand na de overdracht van het recht van appartement door de administrateur een vergadering van eigenaren bijeengeroepen worden, waarin beraadslaagd zal worden over de wijziging van het in dit artikel bepaalde in dier voege, dat ook de andere eigenaren en hun rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn hun recht van appartement in gebruik te*

nemen of aan derden in gebruik af te staan, zonder dat hiervoor enige toestemming vereist zal zijn. Het besluit hiertoe dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in artikel 638s van het Burgerlijk Wetboek met dien verstande, dat de toestemming van de in het vorige lid bedoelde koper niet is vereist".

Bij deze verklaart de bank overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van voormeld splitsingsakte, dat de koper op de veiling een verklaring zal kunnen afleggen krachtens welke hij en zijn opvolgers bevoegd zullen zijn het privé gedeelte zelf in gebruik te nemen en - in afwijking van voormeld reglement - aan derden in gebruik af te staan zonder dat hiervoor enige toestemming vereist is.

De bank heeft tenminste dertig (30) dagen vóór de veiling aan de administrateur van de Vereniging van Eigenaars bij aangetekende brief medegedeeld dat hij in de veilingvoorwaarden de betreffende bepalingen wenste op te nemen.

Mocht vorenstaande - om welke reden dan ook - geen werking tegen de betreffende Vereniging van Eigenaars hebben, dan is koper alsnog gebonden aan het bepaalde in artikel 10 van voormeld splitsingsakte en aanvaarden de bank en de notaris op geen enkele wijze enige aansprakelijkheid ter zake.

Een en ander komt verder voor rekening en risico van de koper.

- 1.7 Blijkens een verklaring van of namens het bestuur van de betreffende vereniging van eigenaars is ter zake van het Registergoed per vijf augustus tweeduizend negentien een voorschotbijdrage verschuldigd van éénhonderdvijfenzestig euro (€ 165,00) per maand. Een kopie van de in de vorige volzin bedoelde verklaring wordt als **Bijlage 1** aan deze akte gehecht.
- 1.8 Blijkens Bijlage 1 bedraagt het saldo van het reserve- en/of onderhoudsfonds van de betreffende vereniging van eigenaars achtentachtigduizend vijfhonderdéénenzeventig euro en éénennegentig eurocent (€ 88.571,91).
- 1.9 Blijkens Bijlage 1 heeft de Rechthebbende de voor het lopende boekjaar en het voorafgaande boekjaar aan de betreffende vereniging van eigenaars verschuldigde bijdragen - voor zover die bijdragen (inmiddels opeisbaar zijn geworden - nog niet geheel voldaan. Van het door de Rechthebbende aan de betreffende vereniging van

eigenaars verschuldigde blijkt uit voormelde Bijlage 1.

Op grond van het bepaalde in artikel 5:122 leden 3 en 4 Burgerlijk Wetboek en in samenhang met het bepaalde in het toepasselijke reglement van splitsing, is de Koper hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake van het Registergoed verschuldigde bijdragen aan de betreffende vereniging van eigenaars die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijnde - voor zover thans bekend - per oktober tweeduizend negentien een bedrag van drieduizend zeshonderddertig euro (€ 3.630,00); de afrekening van het gedeelte van de stookkosten dat voor rekening van Koper komt is thans nog niet bekend; een en ander zal nader bekend worden gemaakt op de internetsite: www.openbareverkoop.nl. Het bepaalde in de vorige volzinnen laat onverlet dat het door de Rechthebbende aan de betreffende vereniging van eigenaars verschuldigde bedrag ten tijde van de levering van het Registergoed hoger zal zijn dan zoals vermeld in Bijlage 1, terwijl de Koper ook hoofdelijk aansprakelijk is voor het eventuele hogere bedrag. De Koper vrijwaart zowel de Verkoper als de Notaris voor iedere vorm van aansprakelijkheid die op welke gronden dan ook kan of zal voortvloeien uit de onjuistheid en/of onvolledigheid van de inhoud van Bijlage 1.

- 1.10 Blijkens Bijlage 1 is ter zake van de in de splitsing in appartementsrechten betrokken gemeenschap wel een collectieve opstalverzekering afgesloten.
- 1.11 Blijkens Bijlage 1 is door of namens het bestuur van de betreffende vereniging van eigenaars verklaard:
 - a. dat de betreffende vereniging van eigenaars tot op de datum als vermeld in Bijlage 1 geen andere schulden en verplichtingen heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten ter zake van het gebouw waarvan de Onroerende Zaak, althans het betreffende privé gedeelte, deel uitmaakt; en
 - b. dat de betreffende vereniging van eigenaars tot op de datum als vermeld in Bijlage 1 geen besluiten heeft genomen of geagendeerd waaruit voor de betreffende appartementseigenaren een verzwarende van de bestaande financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeit.
- 1.12 Het eventuele door de betreffende vereniging van eigenaars

vastgestelde huishoudelijk reglement is of wordt gepubliceerd op de betreffende Website, doch uitsluitend indien en voor zover de Notaris tijdig de beschikking heeft of zal hebben over dat huishoudelijk reglement.

Artikel 2 Gebruikssituatie

- 2.1 Voor zover aan de Verkoper bekend, is de Onroerende Zaak thans in gebruik bij de Rechthebbende, en tevens in strijd met het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk verhuurd aan (een) derde(n).
- 2.2 Verkoper heeft aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter het verlot gevraagd tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek, zulks mede in het belang van de Koper.
- 2.3 Blijkens een beschikking van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter is aan de Verkoper het verlot verleend tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek, waarbij voorts is bepaald dat de Onroerende Zaak (voor wat betreft eventuele huurders) pas ontruimd mag worden nadat dertig (30) dagen zijn verstreken nadat de beschikking door een deurwaarder zal zijn betekend.
- 2.4 De bevoegdheid tot het uitvoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt door de Verkoper overgelaten aan de Koper.
- 2.5 Het bepaalde in artikel 24 lid 3 tweede volzin AVVE 2017 is voor de Koper niet relevant, zulks gelet op het bepaalde in artikel 24 lid 3 derde volzin en artikel 24 lid 5 laatste gedachtestreepje AVVE 2017.

Artikel 3 Ontruiming

In afwijking van het bepaalde in artikel 23 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 3.1 De Koper wordt geadviseerd - doch is niet verplicht - om te onderzoeken of naar zijn oordeel de feitelijke levering van de Onroerende Zaak kan plaatsvinden in goed overleg met de Rechthebbende en/of de gebruikers van de Onroerende Zaak.
- 3.2 Indien de Onroerende Zaak bij de Rechthebbende (en de zijnen) in gebruik is, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder, desnoods eveneens met behulp van de sterke arm, uit kracht van:
 1. in geval van de Onderhandse Verkoop: een grosse van de daartoe

- strekkende beschikking als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter; dan wel
2. in geval van de Veiling; de grosse van het Proces-verbaal van toewijzing en de ondertekende Notariële verklaring betaling. Indien de deurwaarder belast met de ontruiming van de Onroerende Zaak een nadere titel voor de ontruiming van de Onroerende Zaak verlangt, dan dient de Koper daarin voor eigen rekening en risico te voorzien.
- 3.3 Indien de Onroerende Zaak bij iemand in gebruik is die zich zonder recht of titel in de Onroerende Zaak bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen op gelijke wijze als vermeld in Artikel 3.2.
- Artikel 4 Bijzondere lasten en beperkingen**
- 4.1 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed bekend is met de in Artikel 4.2 vermelde bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.2 Met betrekking tot aan het Registergoed bekende bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek wordt verwezen naar:
- de akte van transport verleden op zevenentwintig februari negentienhonderd achtenzestig voor L. Smelik, destijds notaris te Ridderkerk, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zevenentwintig februari negentienhonderd achtenzestig in het register Hypotheken 4, deel 3858 nummer 37;
 - de artikelen 10, 11, 13 leden 1, 3, 5, 6 en 7 en artikel 14 van de Algemene Voorwaarden voor verkoop van gemeentegrond voor bouwterrein door de Gemeente Ridderkerk, vastgesteld door de Raad der Gemeente Ridderkerk bij besluit van zesentwintig januari negentienhonderd eenenvijftig nummer 5;
 - de akte van splitsing verleden op vier maart negentienhonderd achtenzestig voor notaris Smelik, destijds notaris te Ridderkerk, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op vier maart negentienhonderd achtenzestig in het register Hypotheken 4, deel 3859 nummer

141.

Aanvaarding

Voor zover in bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet verkoper dat hierbij en wordt een en ander hierbij door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

- 4.3 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed niet bekend is met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.4 De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
- 4.5 De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed is behept met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het Registergoed niet aan de Koopovereenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
- 4.6 Door het tot stand komen van de Koopovereenkomst wordt geacht dat de Koper daardoor uitdrukkelijk heeft aanvaard:
 - a. alle (eventuele) in de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed; en
 - b. alle (overige) met betrekking tot het Registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1

- Burgerlijk Wetboek, ongeacht de wijze en het tijdstip waarop die lasten en beperkingen zijn ontstaan;
doch met uitzondering van de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek die ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden en met inachtneming van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet aan de Koper worden opgelegd.
- 4.7 Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in Artikel 4.2 vermelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper. Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.
- 4.8 In verband met het bepaalde in de Artikelen 4.1 tot en met 4.7:
1. sluiten de Verkoper en de Notaris jegens de Koper elke aansprakelijkheid uit; en
 2. verlenen de Verkoper en de Notaris jegens de Koper geen enkele vrijwaring.
- 4.9 Bouw- en woningtoezicht
Voor zover bij de bank bekend rusten er op het registergoed geen aanschrijvingen in het kader van de Woningwet.
- Bodem informatie
Volgens opgave van de gemeente Rotterdam / Milieudienst Rijnmond (DCMR) er is bodeminformatie met betrekking tot nabij gelegen percelen bekend waarvoor wordt verwezen naar de middels de gemeente beschikbaar gestelde informatie die is in te zien op de internetsite: dcmr.gisinternet.nl.
- Onderzoekplicht koper
Van koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar het onderhavige registergoed, dan wel dat hij -als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft-, welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt, zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de verkoper/bank of de notaris.

Kamers

Uit een taxatierapport de dato zes februari tweeduizend negentien blijkt dat de woning thans drie kamers heeft (voorheen vier); voor zover bekend zijn er twee kamers samengevoegd tot één woonkamer.

Energie label

De executant/verkoper beschikt niet over een Energie label als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. De eigenaar van het onderhavige registergoed (woning) is verantwoordelijk voor het ter beschikking stellen van voormeld label. De executant/verkoper danwel de notaris heeft de eigenaar op die verantwoordelijkheid gewezen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de verkoper/executant en/of de executerende notaris voor alle / eventuele aanspraken in dat kader.

In geval het Energie label niet beschikbaar is gesteld, dient koper desgewenst zelf melding te maken bij de Inspectie Leefomgeving en Transport.

- 4.10 Iedere belangstellenden wordt aangeraden om tot het moment van veiling de sites www.notarishuis.com en www.veilingnotaris.nl of www.veilingbiljet.nl te raadplagen in verband met eventuele wijzigingen terzake.

Artikel 5 Belastingen en kosten

- 5.1 De Onroerende Zaak is een Woning.
Het bepaalde in artikel 9 lid 1 AVVE 2017 van toepassing.
Het bepaalde in artikel 9 lid 2 en lid 3 AVVE 2017 niet van toepassing.
- 5.2 De wegens de verkrijging van het Registergoed verschuldigde overdrachtsbelasting is geheel voor rekening van de Koper.
- 5.3 Wegens de levering van het Registergoed is van rechtswege geen omzetbelasting verschuldigd.
- 5.4 In Artikel 5.3 wordt onder "levering" uitsluitend verstaan: een levering als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.

Artikel 6 Wijze van bieden en veilen

- 6.1 Tot veertien (14) dagen vóór de voor de Veiling vastgestelde datum kan een Bod worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.
- 6.2 Een Bod als bedoeld in Artikel 6.1 wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat Bod onder voorwaarde, voorbehoud en/of herroepelijk is uitgebracht, tenzij:

1. de betreffende Bieder de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt, welke intrekking zal moeten hebben plaatsgevonden vóór het ondertekenen van de akte van gunning; of
 2. de Verkoper vóór het ondertekenen van de akte van gunning aan de Notaris mededeelt in te stemmen met de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid van dat Bod.
- 6.3 Tijdens de Veiling kan elk Bod uitsluitend worden uitgebracht via de Website. Derhalve betreft de Veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
- 6.4 Als "Bod" in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve aangemerkt een Bod dat is uitgebracht via de Website, mits dit Bod is uitgebracht door een Bieder op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Bieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
- 6.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen via de Website 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.
- 6.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Bieder 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 Bieder.
- 6.7 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.
- 6.8 Afmijning door de Bieder kan elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "BIED".
- 6.9 Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Bieder tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
- 6.10 De Bieder die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod 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 Bieder heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Bieder 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 Bieder noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Bieder niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 6.11 Onverminderd het bepaalde in Artikel 8 is de Bieder 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 Bieder vóór de Gunning:
1. naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 2. de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10).
- 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 Bieder, 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 8.
- 6.12 De in Artikel 6.11 bedoelde Bieder is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Bieder, 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.
- 6.13 De Internetborg kan op verzoek van de Bieder ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 11) na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Bieder ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Bieder al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
- 6.14 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de

Koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017) 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.

Artikel 7 Verkoop meerdere Registergoederen

- 7.1 Een Bod kan uitsluitend worden uitgebracht op het Registergoed als een geheel, zodat het bepaalde in artikel 3 lid 7 AVVE 2017 niet van toepassing is.

Artikel 8 Bieden voor een ander

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 8.1 Eenieder die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder; ook als een Bieder verklaart dat Bod niet voor zichzelf uit te brengen dan wel te hebben uitgebracht.
- 8.2 De Bieder aan wie is gegund heeft het recht - ook zonder dat hij zich dat recht uitdrukkelijk heeft voorbehouden - te verklaren dat hij zijn Bod heeft uitgebracht (mede) namens een of meer anderen, mits die ander of die anderen zulks schriftelijk aan de Notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die ander dan wel die anderen (mede) in de rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst treedt dan wel treden, alsof die ander dan wel die anderen zelf het Bod (mede) heeft dan wel hebben uitgebracht, onverminderd het bepaalde in Artikel 8.5.
- 8.3 De in Artikel 8.2 bedoelde verklaring dient vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling aan de Notaris te worden gedaan en eveneens door de betreffende vertegenwoordigde(n) schriftelijk te zijn bevestigd aan de Notaris. Behoudens in het geval als bedoeld in Artikel 8.7, dient van deze verklaring en bevestiging te blijken uit de Akte de command.
- 8.4 Het bepaalde in de artikelen 8.2 en 8.3 laat onverlet de bevoegdheid voor de Bieder aan wie is gegund om vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling bij een Akte de command diens rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst door middel van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer anderen.
- 8.5 De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in

Artikel 8.2 of Artikel 8.4 vermelde bevoegdheid is, naast de betreffende vertegenwoordigde(n), hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de vertegenwoordigde(n) uit hoofde van de Koopovereenkomst. Indien de Bieder aan wie is gegund, ingeval de betreffende vertegenwoordigde(n) jegens de Verkoper in verzuim is (zijn) als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017 en de Koopovereenkomst alsdan nog niet is ontbonden en/of vervallen, alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende (betalings)verplichtingen geheel voor eigen rekening nakomt, dan wordt geacht dat die Bieder de Koopovereenkomst voor zichzelf is aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt. Van een en ander dient te blijken uit de akte van Levering of de Notariële verklaring van betaling.

- 8.6 Het bepaalde in Artikel 8.5 laat onverlet de rechten die de betreffende Bieder eventueel kan doen gelden jegens de betreffende Koper.
- 8.7 Het bepaalde in dit Artikel 8 geldt ook voor een Bieder - ongeacht het feit of is gegund - die verklaart een Bod te hebben uitgebracht als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon en die Bieder aan de Notaris verklaart namens die rechtspersoon te handelen, in welk geval die rechtspersoon als Bieder wordt aangemerkt. In het geval als bedoeld in de vorige volzin kan van de in Artikel 8.3 eerste volzin bedoelde verklaring - mits tijdig bekend gemaakt aan de Notaris - blijken uit:
 - 1. in geval van de Onderhandse verkoop: de notariële akte van gunning of het notariële proces-verbaal van gunning als bedoeld in artikel 8 lid 4 AVVE 2017; of
 - 2. in geval van de Veiling: het notariële proces-verbaal van inzet en afslag.
- 8.8 De in dit Artikel 8 vermelde rechten en bevoegdheden van een Bieder, de betreffende vertegenwoordigde(n) en/of de rechtsopvolger(s) kunnen – behoudens voor wat betreft het bepaalde in Artikel 8.7 - slechts door een Bieder worden uitgeoefend nadat de Verkoper daarvoor schriftelijke toestemming zal hebben verleend. De Bieder zal de Verkoper schriftelijk om toestemming verzoeken, zulks onder opgave van de relevante informatie, waaronder begrepen gegevens met betrekking tot de identiteit en gegoedheid van de beoogde betreffende vertegenwoordigde(n) en/of rechtsopvolger(s). De Verkoper kan aan

het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 9 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen

- 9.1 Alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn voorwaardelijk, en wel onder de ontbindende voorwaarde dat de Koper - eventueel nadat de Koper door de Verkoper in gebreke is gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017 - niet al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 14.4.
- 9.2 Uitsluitend de Verkoper kan een beroep doen op de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, en wel bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 9.3 De Verkoper is te allen tijde bevoegd om bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris:
1. afstand te doen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, welke afstand geacht wordt terstond door de Koper te zijn aanvaard; en/of
 2. eenzijdig te verklaren dat alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn omgezet in onvoorwaardelijke verbintenissen, welke verklaring geacht wordt terstond door de Koper te zijn ontvangen;
- als gevolg waarvan alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden, behoudens - in geval van de Onderhandse Verkoop - de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 14.5.
- 9.4 Het bepaalde in de artikelen 9.1 tot en met 9.3 laat onverlet:
1. dat bij het vervullen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde - als gevolg van het tekortschieten in de nakoming door de Koper - de gevolgen van dat tekortschieten geheel voor rekening en risico zijn en blijven van de Koper, een en ander met toepassing van het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017; en
 2. de ontbindingsrechten zoals vermeld in de Veilingvoorwaarden.

Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie

- 10.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 bedraagt de waarborgsom ten minste vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).

- 10.2 Het bepaalde in Artikel 10.1 is van overeenkomstige toepassing op de hoogte van de garantieverklaring als de bankgarantie als bedoeld in artikel 12 lid 4 AVVE 2017.
- 10.3 Voor het geval het Hypotheekrecht eerste in rang is, en:
1. naast het Hypotheekrecht andere rechten van hypotheek zijn ingeschreven op het Registergoed; en/of
 2. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende beslag hebben gelegd op de Koopprijs; en/of
 3. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende hun recht ontfangen aan artikel 3:264 lid 7 BW; en/of
 4. een of meer beperkte rechten op het Registergoed vervallen als gevolg van de Verkoop;
- en de Voorzieningenrechter de verklaring van de Verkoper als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 tweede volzin Burgerlijk Wetboek binnen de voor de Koper geldende termijn voor volledige betaling nog niet heeft voorzien van een goedkeurende aantekening, dan wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris heeft te gelden als een (aanvullende) betaling van een waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop bedoelde verklaring met bedoelde goedkeurende aantekening aan de Notaris is overgelegd. Voormelde regeling geeft voor de Koper geen enkele aanleiding tot opschorting van enige betalingsverplichting.

Artikel 11 Aflevering

In afwijking van het bepaalde in de artikelen 22 en 26 lid 3 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 11.1 De Aflevering zal plaatsvinden op de datum waarop het Registergoed wordt geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017.
- 11.2 De Onroerende Zaak wordt afgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de Aflevering bevindt of blijkt te bevinden; ook indien deze afwijkt van de feitelijke staat ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund.
- 11.3 Nadat het Registergoed aan de Koper is geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017, dient de Koper zichzelf toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak. De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koper toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak.
- 11.4 De Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële en/of

- immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de tot de Onroerende Zaak behorende bodem.
- 11.5 Het risico van aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers in de Onroerende Zaak ten tijde van de Aflevering komt voor rekening van de Koper.
- 11.6 Het risico dat het feitelijke gebruik van de Onroerende Zaak vóór of ten tijde van de Verkoop dan wel het door de Koper voorgenomen gebruik van de Onroerende Zaak op publiekrechtelijke of privaatrechtelijke gronden al dan niet is toegestaan komt voor rekening van de Koper.
- 11.7 Doordat de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen, wordt geacht:
1. dat de Koper bekend is en was met materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak;
 2. dat de Koper tijdig heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht als bedoeld in Artikel 17; en
 3. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard;
- zodat alle materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak geheel voor rekening en risico van de Koper komen, behoudens krachtens het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12.
- 11.8 In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 3 AVVE 2017 en onverminderd het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12 kan de Verkoper jegens de Koper nimmer tekortschieten in de nakoming en/of in verzuim zijn wegens een beschadiging van en/of een gebrek aan de Onroerende Zaak, ongeacht het moment waarop de betreffende schade en/of het betreffende gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan dan wel aan de Koper bekend is of zal zijn geworden. De Koper is niet bevoegd om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of te vernietigen wegens die schade en/of dat gebrek.
- 11.9 Indien de Koper kan bewijzen dat de Onroerende Zaak - na het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - in een zodanige mate is

beschadigd en/of aan de Onroerende Zaak een zodanig gebrek is ontstaan, dat de Koper het Registergoed niet zou hebben gekocht indien de Koper - ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - op de hoogte zou zijn geweest van die schade en/of dat gebrek, dan heeft de Koper jegens de Verkoper uitsluitend recht op vergoeding van de waardevermindering van de Onroerende Zaak als gevolg van die schade en/of dat gebrek.

- 11.10 Het in Artikel 11.9 vermelde recht van de Koper bestaat alleen en zolang, indien (cumulatief):
 1. de beschadiging van en/of het gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017;
 2. de Koper onverwijld na de Betaaldatum bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zal hebben medegedeeld dat sprake is van een zodanige beschadiging van en/of een zodanig gebrek aan de Onroerende Zaak; en
 3. de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 11.11 De hoogte van de in Artikel 11.9 bedoelde vergoeding zal worden vastgesteld in goed overleg tussen de Verkoper en de Koper, bij gebreke waarvan die vergoeding zal worden vastgesteld door de daartoe bevoegde rechter.
- 11.12 Indien de Koopovereenkomst betrekking heeft op twee of meer Registergoederen, dan is het bepaalde in de Artikelen 11.9, 11.10 en 11.11 uitsluitend van toepassing voor zover de Koopovereenkomst betrekking heeft op de betreffende beschadigde en/of gebrekkige Onroerende Zaak.
- 11.13 Mogelijk is er een verplichting voor de Rechthebbende om bij de overdracht van het Registergoed aan de Koper een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen te overhandigen. Bij de Rechthebbende is danwel wordt een dergelijk document opgevraagd. Indien dit document (tijdig) wordt verkregen zal het aan de Koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de Website.
Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart de Koper Verkoper voor alle (eventuele)

aanspraken te dier zake.

Indien gewenst kan Koper na zijn verkrijging zelf zorgdragen voor het verkrijgen van een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

Artikel 12 Herstelrecht van de Verkoper

In afwijking van het bepaalde in artikel 20 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 12.1 Indien de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dan heeft de Verkoper het recht:
 1. om de betreffende schade in en/of aan de Onroerende Zaak te (doen) herstellen, zulks voor rekening van de Verkoper en onverminderd de eventuele (verhaals)rechten van de Verkoper jegens respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper; of
 2. om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zulks met inachtneming van het bepaalde in Artikel 13, tenzij de schade - gezien haar geringe betekenis - de ontbinding van de Koopovereenkomst met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
- 12.2 De Verkoper kan niet eerder overgaan tot het (doen) herstellen van schade aan de Onroerende Zaak dan nadat:
 1. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper machtiging heeft of zal hebben verleend om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen; of
 2. de Verkoper op andere wijze daartoe bevoegd is of zal zijn; en nadat de Verkoper zich in feitelijke zin de toegang tot de Onroerende Zaak heeft verschafte of heeft doen verschaffen.
- 12.3 Indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken nadat de Verkoper bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de betreffende (herstel)werkzaamheden in en/of aan

- de Onroerende Zaak ten genoegen van de Verkoper zijn uitgevoerd, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 12.4 Het bepaalde in Artikel 12.3 is niet van toepassing indien (cumulatief):
1. de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1; en
 2. de Koper gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4;
- in welk geval het bepaalde in Artikel 13.5 van toepassing is op het uitstellen van de oorspronkelijke Betaaldatum.
- Artikel 13 Ontbindingsrechten van de Verkoper**
- 13.1 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.2 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper geen machtiging verleent of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, met het oog op het bepaalde in Artikel 12, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen;
 2. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper de sub 1. bedoelde machtiging heeft of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden;
 3. indien de Verkoper geen gebruik (meer) zal maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
 4. indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12 en de Koper vóór de gewijzigde Betaaldatum als bedoeld in Artikel 13.5 aan de Verkoper en/of de Notaris te kennen heeft gegeven dat de herstellingen in en/of aan de Onroerende Zaak naar de mening van de Koper niet of niet voldoende hebben plaatsgevonden;
- 13.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.1 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te

ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:

1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper niet het verlof heeft verleend of niet zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek; of
 2. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper het verlof heeft verleend of zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- 13.3 Alvorens de Verkoper de Koopovereenkomst kan ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 en/of Artikel 13.2, dient de Verkoper een voornemen tot ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekend schrijven mede te delen aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.4 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1, dan heeft de Koper gedurende zeven (7) dagen na de dagtekening van de in Artikel 13.3 bedoelde mededeling het recht om bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - mede te delen dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval:
1. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
 2. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie voor de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden toekomt, alles indien en voor zover (cumulatief) die rechten en aanspraken overdraagbaar zijn, de Verkoper daartoe bevoegd is en redelijkerwijs van de Verkoper verlangd kan worden; en
 3. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig

- recht heeft op vergoeding van enige door de Koper geleden of te lijden schade en/of gemaakte of te maken kosten; evenmin ter zake van de feitelijke staat van de Onroerende Zaak als bedoeld in Artikel 12.
- 13.5 Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, terwijl als gevolg daarvan de Koopovereenkomst niet kan worden uitgevoerd op de oorspronkelijke Betaaldatum, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 13.4 bedoelde mededeling, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 13.6 Indien de Koper niet of niet tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, dan is de Verkoper bevoegd om de Koopovereenkomst vervolgens te ontbinden door middel van een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de Koper, met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.7 De ontbinding van de Koopovereenkomst door de Verkoper op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 laat onverlet de aansprakelijkheid van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper jegens de Verkoper tot vergoeding van de door de Verkoper geleden schade, indien en voor zover de Verkoper aanneemelijk kan maken dat de betreffende schade (mede) is veroorzaakt door toedoen van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper. Tot de in de vorige volzin bedoelde schade van de Verkoper wordt in ieder geval - doch niet uitsluitend - gerekend: de kosten ter zake van de Verkoop, de kosten ter zake van herveiling en de kosten ter zake van het (doen) herstellen van de betreffende schade.
- 13.8 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.2, dan is het bepaalde in de Artikelen 13.4 tot en met 13.6 van overeenkomstige toepassing, terwijl bij het uitvoeren van de Koopovereenkomst op verzoek van de Koper wordt geacht:
1. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens recht om schade, kosten en/of boetes te vorderen van de Verkoper voor het geval de Onroerende Zaak is verhuurd, verpacht en/of in gebruik gegeven aan een of meer derden; en

2. dat de Verkoper bedoelde afstand onvervuld heeft aanvaard.

Artikel 14 Aanwijsplicht van de Koper

- 14.1 De Koper is op eerste verzoek van de Verkoper verplicht om - met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 - in en bij de Akte de command de rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst over te dragen aan de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper), zulks ongeacht het feit of de Verkoper al dan niet gebruik zal maken of heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, voor het geval:
 1. de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat; en/of
 2. de Koper jegens de Verkoper in verzuim is als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017.
- 14.2 Het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1, is niet van toepassing indien de schade - gezien haar geringe betekenis - de in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1, vermelde verplichting van de Koper niet rechtvaardigt.
- 14.3 Het in Artikel 14.1 bedoelde verzoek dient door de Verkoper vóór de Betaaldatum bij aangetekend schrijven te worden gericht aan de Koper, bij gebreke waarvan de in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper geheel is of zal zijn vervallen. De Verkoper is verplicht om een kopie van dat schrijven onvervuld te zenden aan de Notaris.
- 14.4 De in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper is of zal voorts geheel zijn vervallen, indien de Koper (cumulatief):
 1. binnen zeven (7) dagen na de dagtekening van het in Artikel 14.3 bedoelde verzoek bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt; en
 2. binnen drie (3) werkdagen na de dagtekening van de hiervoor onder 1. bedoelde mededeling van de Koper aan de Verkoper alsnog al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 14.5 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1, heeft of zal hebben te

14.6 gelden als de uiteindelijke Koper, dan is het bepaalde in Artikel 8.5 niet en/of niet meer van toepassing. Het bepaalde in Artikel 8.5 is en blijft onverminderd van toepassing indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 2. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper. Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper:

1. dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop veertien (14) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 14.3 bedoelde mededeling; en
2. dan kan de uiteindelijke Koper pas jegens de Verkoper in verzuim zijn als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017, nadat de uiteindelijke Koper zelf jegens de Verkoper tekort zal zijn geschoten in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst.

Artikel 15 Afwijkende voorwaarden bij de Onderhandse verkoop

In afwijking van het bepaalde in artikel 27 AVVE 2017 geldt het volgende ter zake van de Onderhandse verkoop:

- 15.1 De akte van Levering zal worden verleden uiterlijk dertig (30) dagen:
 1. na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; dan wel
 2. nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden.
- 15.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE 2017 dient al hetgeen de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is door de Koper te worden betaald in de volgende gedeelten en binnen de volgende termijnen:
 1. de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017: uiterlijk twee (2) werkdagen na de Gunning;
 2. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017: uiterlijk zes (6) werkdagen nadat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst zal hebben

- goedgekeurd; en
3. de Koopprijs en al het overige dat de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is: uiterlijk dertig (30) dagen na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel uiterlijk dertig (30) dagen nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden, een en ander onder verrekening van de in artikel 12 AVVE 2017 bedoelde waarborgsom, alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.
- 15.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 dient de in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 bedoelde bankgarantie:
1. voort te duren tot ten minste zestig (60) dagen na de te verwachten datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; en
 2. op eerste verzoek van de Notaris te worden verlengd met een door de Notaris vast te stellen termijn indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst voorwaardelijk zal hebben goedgekeurd, bij gebreke waarvan de Notaris bevoegd is om een reeds gestelde bankgarantie in te roepen, het betreffende bedrag te innen en te houden als waarborgsom.
- 15.4 In afwijking van het bepaalde in de artikelen 18 en 19 AVVE 2017 komt de Onroerende Zaak voor risico van de Koper met ingang van de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst - al dan niet voorwaardelijk - zal hebben goedgekeurd; ook indien de Onroerende Zaak geheel of gedeeltelijk een Woning is.
- 15.5 Zowel de verplichting van de Verkoper om het Registergoed te leveren als het recht van de Koper om het Registergoed geleverd te krijgen is voorwaardelijk, en wel onder de opschortende voorwaarden dat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel dat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijke goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 9.
- 15.6 Indien de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde naar het

- uitsluitende oordeel van de Verkoper niet of niet tijdig zal zijn vervuld, dan:
1. is de Verkoper jegens de Koper niet aansprakelijk voor eventuele door de Koper geleden of te lijden schade en/of door de Koper gemaakte of te maken kosten; en
 2. is de Notaris bevoegd om de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, alsmede de daarover gekweekte rente, te restitueren aan de Koper dan wel een gestelde bankgarantie terug te zenden aan de betreffende garant.
- 15.7 Onverminderd het bepaalde in Artikel 15.5 heeft de Verkoper te allen tijde het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - te ontbinden - ook vóór het moment waarop de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde zal zijn vervuld – in elk van de volgende gevallen:
1. indien naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper de reden van de Verkoop is weggenomen, om welke reden dan ook; of
 2. indien een eventuele door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter - aan de goedkeuring van de Koopovereenkomst - gestelde voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- Indien de Verkoper gebruik maakt van de in de vorige volzin vermelde bevoegdheid, dan is het bepaalde in Artikel 15.6 onderdelen 1. en 2. van overeenkomstige toepassing.
- 15.8 De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koopovereenkomst ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter. Het niet of niet tijdig ter goedkeuring voorleggen van de Koopovereenkomst aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter leidt nimmer tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Koper.
- 15.9 De Verkoper is te allen tijde bevoegd een andere overeenkomst van koop met een andere kopende partij dan de Koper ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter.
- 15.10 De Koper is zich bewust van de mogelijkheid dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bij de behandeling van het verzoekschrift dat strekt tot goedkeuring van de

Koopovereenkomst een gunstiger aanbod kan worden voorgelegd. De Koper is zich tevens bewust van het feit dat de Verkoper doorgaans gehouden zal zijn een dergelijk gunstiger aanbod te aanvaarden dan wel daarmee in te stemmen, met als gevolg dat de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde niet zal worden vervuld.

- 15.11 Indien in het kader van de Onderhandse verkoop ter zake van de Gunning een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, dan bestaat de koopakte als bedoeld in artikel 548 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering uit het samenstel van:
1. een afschrift van de notariële akte of het notarieel proces-verbaal waarbij de Veilingvoorwaarden zijn vastgesteld; en
 2. een afschrift van het notarieel proces-verbaal van Gunning.

Artikel 16 Toerekening van betalingen door de Koper

In afwijking van het bepaalde in artikel 13 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 16.1 De betalingen door de Koper in handen van de Notaris strekken tot voldoening van hetgeen de Koper is verschuldigd uit hoofde van de Koopovereenkomst, en wel in de volgende volgorde:
1. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017;
 2. rente(s), boete(s) en schadevergoeding(en);
 3. de Koopprijs.
- 16.2 Zolang niet alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zijn geworden en/of zolang de Koopovereenkomst door de Verkoper kan worden ontbonden, wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris - met uitzondering van de betaling van de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 - heeft te gelden als een toevoeging aan de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden en/of de Koopovereenkomst niet of niet meer door de Verkoper kan worden ontbonden.
- 16.3 Indien in de betaling krachtens Artikel 16.1 aanhef onderdelen 1. en 2. een bedrag is begrepen dat niet verschuldigd blijkt te zijn, wordt dit bedrag niet aan de Koper gerestitueerd, maar aangemerkt als waarborgsom volgens artikel 12 AVVE 2017 dan wel als toevoeging daaraan.

Artikel 17 Onderzoeksplicht van de Koper

- 17.1 Iedere Bieder wordt geacht volledig bekend te zijn met de Veilingvoorwaarden, alsmede met alle (overige) (Object)informatie ter zake van de Verkoop en/of het Registergoed, ongeacht het moment en de wijze waarop die informatie bekend is of wordt gemaakt.
- 17.2 Iedere Bieder wordt door het uitbrengen van een Bod geacht onderzoek te hebben verricht naar die feiten en omstandigheden die op grond van de wet of naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, zulks mede gelet op de wijze van totstandkoming van de Koopovereenkomst.
- 17.3 Alle op enig moment bekend gemaakte beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de feitelijke staat, foto's en alle overige gegevens met betrekking tot de Onroerende Zaak, zijn naar beste weten bekend gemaakt op basis van de op het moment van bekendmaking bekende gegevens. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet dat bedoelde informatie betrekking heeft of kan hebben op een situatie waarin de Onroerende Zaak voorheen verkeerde; afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de bekend gemaakte informatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen deel uitmaken van het Registergoed. De Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de bekend gemaakte informatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht om (de juistheid van) de bekend gemaakte informatie te controleren.

Artikel 18 Errata AVVE 2017

De hierna in de Artikel 18.1 tot en met 18.7 vermelde artikelen AVVE 2017 worden aangepast op de wijze zoals vermeld in het betreffende Artikel.

- 18.1 **Artikel 3 AVVE 2017**
Artikel 3 lid 6 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:
(begin)
Behoudens het bepaalde in lid 5 van dit artikel, is het Afmijnbedrag het hoogste Bod bij de Afslag.
(einde).
- 18.2 **Artikel 9 lid 3 AVVE 2017**
In artikel 9 lid 3 AVVE 2017 wordt het woord "zal" vervangen door het woord "kan".
- 18.3 **Artikel 12 leden 5 en 6 AVVE 2017**
In artikel 12 lid 5 AVVE 2017 vervallen de woorden "en voor de

- Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom".
In artikel 12 lid 6 AVVE 2017 vervallen de woorden "of Inzetter".
- 18.4 **Artikel 15 AVVE 2017**
Na artikel 15 lid 3 AVVE 2017 worden twee extra leden toegevoegd, welke nieuwe leden 4 en 5 luiden als volgt:
(begin)
4. De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
5. Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering. Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.
(einde).
- 18.5 **Artikel 16 lid 2 AVVE 2017**
Artikel 16 lid 2 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:
(begin)
Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal de Koper daaraan

geen enkel recht (kunnen) ontfangen.

Dit geldt uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.
(einde).

18.6 **Artikel 24 lid 3 AVVE 2017**

In artikel 24 lid 3 AVVE 2017 worden de woorden "ten tijde van de Levering" toegevoegd na het woord "Registergoed".

18.7 **Artikel 26 AVVE 2017**

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder a. wordt toegevoegd met de volgende tekst:

(begin)

met dien verstande dat de som van de dagboetes nooit hoger zal zijn dan vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).

(einde).

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder b. wordt toegevoegd met de volgende tekst:

(begin)

met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).

(einde).

Artikel 19 Kernbedingen

19.1 De bedingen zoals vermeld in de Artikelen 9, 11, 12, 13, 14, 15 en 17 zijn ter zake van de Koopovereenkomst kernbedingen als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke bedingen de Koopovereenkomst niet tot stand zal komen of zou zijn gekomen.

19.2 De in Artikel 19.1 bedoelde bedingen worden geacht:

1. bedingen te zijn die de kern van de prestaties van de Verkoper uit hoofde van de Koopovereenkomst aangeven dan wel daarmee in zeer nauw verband staan;
2. duidelijk en begrijpelijk te zijn geformuleerd;
3. door de Koper te zijn aanvaard door het uitbrengen van het Bod waarvoor is of wordt gegund; en
4. niet onredelijk bezwarend te zijn voor de Koper, zulks mede gelet op de aard van die bedingen, de overige voorwaarden en bedingen ter zake van de Koopovereenkomst en de wijze waarop de Koopovereenkomst tot stand zal komen of zal zijn gekomen.

19.3 Geacht wordt dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om

(tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod kennis te nemen van de Veilingvoorwaarden. Voorts wordt geacht dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod zijn eventuele vragen omtrent de Veilingvoorwaarden te stellen aan de Notaris.

Artikel 20 Volmachtverlening door de Bieder

- 20.1 Iedere Bieder wordt geacht door het uitbrengen van zijn Bod een onherroepelijke volmacht te hebben verleend aan ieder van de medewerkers van de Notaris, speciaal om voor en namens die Bieder:
1. te bevestigen dat de betreffende Bieder het betreffende Bod heeft uitgebracht;
 2. in en bij een proces-verbaal te stemmen met alle waarnemingen van de Notaris ter zake van de Verkoop, welke instemming tot gevolg heeft dat het betreffende ondertekende proces-verbaal ten opzichte van de Bieder tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van de notaris;
 3. kennis te nemen van de inhoud van de hiervoor onder 1. bedoelde processen-verbaal en overige akten;
 4. de Koopovereenkomst uit te voeren, alsmede om in dat kader:
 - a. het Registergoed (in levering) te aanvaarden van de Verkoper;
 - b. de Koopprijs en al hetgeen de Koper overigens uit hoofde van de Koopovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd is tegen kwijting te betalen aan de Verkoper;
 5. de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te ondertekenen; en
 6. verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen in het kader van de uitvoering van de Koopovereenkomst.
- 20.2 Het bepaalde in Artikel 20.1 is van overeenkomstige toepassing:
1. op een of meer vertegenwoordigde(n) als bedoeld in Artikel 8; en
 2. de gene(n) aan wie de rechtsverhouding uit hoofde van de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt of is overgedragen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 8.
- De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt geacht te zijn verleend door het uitvoeren van het bepaalde in Artikel 8.
- 20.3 Op de in de Artikelen 20.1 en 20.2 bedoelde volmachten zijn de

volgende bepalingen van toepassing:

1. iedere gevolmachtigde is zelfstandig bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
2. de volmacht is uitdrukkelijk verleend met de macht van substitutie als bedoeld in artikel 3:64 Burgerlijk Wetboek;
3. indien sprake is van een tegenstrijdig belang als bedoeld in artikel 3:68 Burgerlijk Wetboek, dan is en blijft de gevolmachtigde bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
4. de Gevolmachtigde is en blijft tevens bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen bij rectificatie(s) van de notariële akten en/of processen-verbaal die ter zake van de Onderhandse Verkoop zijn of zullen worden opgemaakt en/of verleden;
5. de aansprakelijkheid van de gevolmachtigde voor schade die de betreffende volmachtgever(s) lijdt (lijden) ten gevolge van enig handelen of nalaten van een gevolmachtigde in verband met deze volmacht is uitgesloten, met uitzondering van schade die het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde. De betreffende volmachtgever(s) vrijwaart (vrijwaren) de gevolmachtigde tegen alle aanspraken van derden in verband met deze volmacht of handelingen die een gevolmachtigde in verband daarmee verricht, met uitzondering van aanspraken die het gevolg zijn van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde;
6. onder "gevolmachtigde" wordt ook begrepen de door de gevolmachtigde met de macht van substitutie gevolmachtigde derdegevolmachtigde; en
7. op de volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 21 Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie

- 21.1 De Veilingvoorwaarden zijn of worden tijdig door de Notaris bekend gemaakt op de Website.
- 21.2 Op de Website wordt voorts bekend gemaakt de eventuele overige Objectinformatie.

Artikel 22 Woonplaatskeuze

- 22.1 De Verkooper kiest ter zake van de Verkoop woonplaats ten kantore van de Notaris.

- 22.2 Eenieder die een Bod heeft uitgebracht, wordt geacht daardoor ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.
- 22.3 Eenieder die op enig moment en uit welken hoofde ook heeft te gelden als de Koper, wordt geacht ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.
- X. INSTEMMING NAMENS DE EXECUTANT EN VOLMACHT**
1. Thans verscheen voor mij, notaris:
mevrouw Indrawatie Bhawan, geboren te District Nickerie (Suriname) op zes juli negentienhonderd achtenzeventig, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, kantooradres: Fokkema Linssen Notarissen Heemraadssingel 131, 3022 CD Rotterdam;
handelend als gevolmachtigde van de Verkoper, die hierbij namens de Verkoper verklaarde:
- dat de Veilingvoorwaarden in overleg met de Verkoper zijn vastgesteld door de Notaris;
 - in te stemmen met de Veilingvoorwaarden; en
 - in te stemmen met alle in de Akte vermelde waarnemingen van mij, notaris.
2. De medeondertekening van de Akte namens de Verkoper heeft tot gevolg dat de Akte te zijnen opzichte tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van mij, notaris.
3. Van de volmacht door de Verkoper aan de comparant blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die als **Bijlage 1** aan de Akte wordt gehecht.

SLOT

Slotverklaring van de comparant

De comparant heeft ten slotte nog verklaard:

- dat hij – mede voor en namens de Verkoper - tijdig vóór het verlijden van de Akte de gelegenheid heeft gekregen om kennis te nemen van de inhoud van de Akte;
- dat hij kennis heeft genomen van de inhoud van de Akte; en
- dat hij instemt met beperkte voorlezing van de Akte.

Slotverklaring van de notaris

De comparant is mij, notaris, bekend.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

De Akte is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.

Alvorens tot het verlijden van de Akte te zijn overgegaan heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de Akte medegedeeld aan de comparant en heb ik, notaris, de comparant een toelichting daarop gegeven. Voorts heb ik, notaris, de comparant gewezen op de gevolgen die voor de Verkoper voortvloeien uit de inhoud van de Akte.

De gedeelten van de Akte die krachtens de wet voorgelezen dienen te worden zijn door mij, notaris, voorgelezen aan de comparant.

Vervolgens is de Akte onmiddellijk na die beperkte voorlezing ondertekend door de comparant en onmiddellijk daarna - na opneming van het tijdstip - door mij, notaris, om vijftien uur één minuut (15:01).

Bijlage

44381_akte van splitsing deel 3859 nummer 14.pdf

BEWARING:	In bewaring genomen:	3059 141 191
Rotterdam	4. MAART 1928	met negen -sonder- vervolgbladen
Dagregister	De Hypotheekbewaarder,	
Deel 453. Nr. 1702		

Aantekeningen:

Heden de vierde maart negentienhonderd acht en zestig, verscheen voor mij, LAMBERTUS SMELIK, Notaris ter standplaats Ridderkerk, in tegenwoordigheid der na te noemen getuigen:

de Heer PIETER JACOB ROOS, wonende te Ridderkerk, in zijn hoedanigheid van directeur van de te Rotterdam gevestigde naamloze vennootschap: N.V. AANNEMINGS- EN BOUWBEDRIJF P.J. ROOS, en als zodanig die naamloze vennootschap ingevolge artikel 11 der statuten wettig vertegenwoordigende, aangezien tot na te melden rechtshandeling is besloten in de buitengevone algemene vergadering van aandeelhouders, de dato zeven en twintig februari negentienhonderd acht en zestig, van de notulen van welke vergadering een afschrift is vastgehecht aan de minute ener akte van transport, op die datum voor mij, notaris, verleden.

De comparant verklaarde, dat de door hem vertegenwoordigde naamloze vennootschap N.V. AANNEMINGS- EN BOUWBEDRIJF P.J. ROOS eigenares is van:
- HET PAND MET ERF EN TUIN, staande en gelegen te Ridderkerk, aan de A.M. DE JONGHSTRAAT nummers 1 tot en met 99 (onvenen), bestaande uit dertig woonhuizen en twintig garages; kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie H nummer 3224, groot één en twintig are zes en vijftig centiare -

- aan de voormelde naamloze vennootschap in eigendom opgekomen: de opstallen door stichting en de grond door koop, blijkens akte van transport - houdende kwijting voor de kooppenningen en afstand van het recht om ontbinding te mogen vorderen - de zeven en twintigste februari negentienhonderd acht en zestig voor mij, notaris, verleden, overgeschreven ten Hypotheekkantore te Rotterdam, dezelfde dag in deel 3858 nummer 37 -

De comparant, in hoedanigheid als gemeld, verklaarde te willen overgaan tot de splitsing van bovengenoemd pand in appartementen, in de zin van artikel 639a van het Burgerlijk Wetboek, onder vaststelling tevens van een Reglement, als bedoeld in artikel 639f van voormeld Wetboek.

Gemeld gebouw is uitgelegd in een plan van alle lagen, hetwelk aan deze akte zal worden vastgehecht en hetwelk is goedgekeurd door de Hypotheekbewaarder te Rotterdam, onder datum van de dertiende februari negentienhonderdacht en zestig, waarop de gedeelten van het complex, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer, terwijl tevens aan deze akte zal worden vastgehecht de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer, waarop door genoemde Hypotheekbewaarder het complexnummer is vermeld.

Voormeld gebouw zal de volgende vijftig appartementen omvatten:

- A. DERNTIG appartementen, kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie H complexaanduiding 3226A (appartementsindex één tot en met dertig) e l k r e c h t g e v e n d e o p:
 - a. het uitsluitend gebruik van een WONING te Ridderkerk, als hierna achter iedere appartementsindex vermeld, en de onder dezelfde appartementsindex aangegeven BERGRUIMT op de begane grond (onderbouw);
 - b. het hierna in het Reglement bepaalde aandeel (te weten Twee/vijfen zestigste, 2/65) in het gebouw met toebehoren, staande en gelegen te Ridderkerk, aan de A.M. DE JONGHSTRAAT nummers 1 tot en met 99 (onvenen), zomede de daarbij behorende grond met toebehoren; een en ander ten tijde der splitsing kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie H nummer 3224, groot één en twintig are zes en vijftig centiare;

gevend één appartement als evenbedoeld recht op het uitsluitend gebruik

als hieronder achter iedere appartementsindex vermeld, te weten:

appartementsindex 1 : de woning op de DERDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 9, met de onder appartementsindex 1 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 2 : de woning op de TWEEDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 7, met de onder appartementsindex 2 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 3 : de woning op de EERSTE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 5, met de onder appartementsindex 3 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 4 : de woning op de DERDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 15, met de onder appartementsindex 4 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 5 : de woning op de TWEEDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 13, met de onder appartementsindex 5 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 6 : de woning op de EERSTE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 11, met de onder appartementsindex 6 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 7 : de woning op de DERDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 29, met de onder appartementsindex 7 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 8 : de woning op de TWEEDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 27, met de onder appartementsindex 8 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 9 : de woning op de EERSTE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 25, met de onder appartementsindex 9 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 10 : de woning op de DERDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 35, met de onder appartementsindex 10 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 11 : de woning op de TWEEDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 33, met de onder appartementsindex 11 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 12 : de woning op de EERSTE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 31, met de onder appartementsindex 12 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 13 : de woning op de DERDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 49, met de onder appartementsindex 13 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 14 : de woning op de TWEEDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 47, met de onder appartementsindex 14 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 15 : de woning op de EERSTE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 45, met de onder appartementsindex 15 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 16 : de woning op de DERDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 55, met de onder appartementsindex 16 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 17 : de woning op de TWEEDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 53, met de onder appartementsindex 17 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 18 : de woning op de EERSTE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 51, met de onder appartementsindex 18 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 19 : de woning op de DERDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 69, met de onder appartementsindex 19 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 20 : de woning op de TWEEDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 67, met de onder appartementsindex 20 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 21 : de woning op de EERSTE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 65, met de onder appartementsindex 21 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 22 : de woning op de DERDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 75, met de onder appartementsindex 22 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 23 : de woning op de TWEEDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 73, met de onder appartementsindex 23 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 24 : de woning op de EERSTE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 71, met de onder appartementsindex 24 aangegeven bergruimte;

appartementsindex 25 : de woning op de DERDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 89, met de onder appartementsindex 25 aangegeven bergruimte;

BEWARING:

Rotterdam

De Hypotheekbewaarder.

3859

192

141

eerste vervolgblad

appartementenindex 26: de woning op de TWEEDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 87, met de onder appartementenindex 26 aangegeven bergruimte;
appartementenindex 27: de woning op de EERSTE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 85, met de onder appartementenindex 27 aangegeven bergruimte;
appartementenindex 28: de woning op de DERDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 95, met de onder appartementenindex 28 aangegeven bergruimte;
appartementenindex 29: de woning op de TWEEDE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 93, met de onder appartementenindex 29 aangegeven bergruimte;
appartementenindex 30: de woning op de EERSTE woonlaag, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 91, met de onder appartementenindex 30 aangegeven bergruimte;

B. TWINTIG appartementen, kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie H complexaanduiding 3226A, (appartementenindex één en dertig (31) tot en met vijftig (50), e l k rechtgevend op:
a. het uitsluitend gebruik van een GARAGE op de begane grond (onderbouw) te Ridderkerk, als hierna achter iedere appartementenindex vermeld;
b. het hierna in het Reglement bepaalde aandeel (te weten één/tweehonderdste gedeelte, 1/250) in het gebouw met toebehoren, staande en gelegen te Ridderkerk, aan de A.M. DE JONGHSTRAAT, nummers 1 tot en met 99 (oneven), zonedede daarbij behorende grond met toebehoren; een en ander ten tijde der splitsing kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie H nummer 3224, groot één en twintig are zes en vijftig centiare; geveende een appartement als evenbedoeld recht op het uitsluitend gebruik van de GARAGE, als hieronder achter iedere appartementenindex vermeld, te weten:

appartementenindex 31: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 1;
appartementenindex 32: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 3;
appartementenindex 33: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 17;
appartementenindex 34: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 19;
appartementenindex 35: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 21;
appartementenindex 36: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 23;
appartementenindex 37: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 37;
appartementenindex 38: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 39;
appartementenindex 39: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 41;
appartementenindex 40: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 43;
appartementenindex 41: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 57;
appartementenindex 42: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 59;
appartementenindex 43: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 61;
appartementenindex 44: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 63;
appartementenindex 45: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 77;
appartementenindex 46: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 79;
appartementenindex 47: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 81;
appartementenindex 48: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 83;
appartementenindex 49: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGHSTRAAT nummer 85;

STRAAT nummer 97;
Appartementsindex 50: de garage, plaatselijk bekend als A.M. DE JONGH-
STRAAT nummer 99;

Thans verklaarde de comparant, in hoedanigheid als gemeld, over te gaan tot de bovenbedoelde splitsing in de hiervoor sub A en B vermelde v i j f t i g appartementen, welke splitsing geschiedt onder gelijk-
tijdige vaststelling van een Reglement voor Splitsing, bestaande uit een
ALGEMEEN REGLEMENT en een BIJZONDER REGLEMENT, luidende:

R E G L E M E N T V O O R S P L I T S I N G ALGEMEEN REGLEMENT Definities

Artikel 1

Waar hier wordt gesproken van:

- a. "eigenaar" wordt bedoeld hij, die een aandeel heeft in het onroerend goed met het daarbij behorende gebouw, in welk aandeel is begrepen het recht op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw, als bedoeld in artikel 638a van het Burgerlijk Wetboek;
- b. "eigenaar-niet gebruiker" wordt bedoeld de eigenaar, die niet zelf de flat als bedoeld sub d gebruikt;
- c. "gebruiker" wordt bedoeld hij, die niet onder de titel van eigenaar de flat als bedoeld sub d gebruikt;
- d. "flat", wordt bedoeld e l k bepaald gedeelte van het gebouw met toebehoren, dat volgens de akte van splitsing bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e. "gemeenschappelijke gedeelten" worden bedoeld de gedeelten van het gebouw, die volgens de akte van splitsing niet voor afzonderlijk gebruik bestemd zijn;
- f. "vergadering" wordt bedoeld de vergadering van eigenaren als bedoeld in artikel 638g eerste lid sub 5 van het Burgerlijk Wetboek;
- g. "bestuur" wordt bedoeld het college omschreven in artikel 29 dezer akte;
- h. "voorzitter", wordt bedoeld de voorzitter van het bestuur.

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN DE EIGENAREN EN GEBRUIKERS Algemeen

Artikel 2

1. Ieder der eigenaren zal het recht op uitsluitend gebruik hebben van de hem toekomende flat. Hij heeft bij de uitoefening van dit recht het Reglement en het Huishoudelijk Reglement in acht te nemen, en hij mag geen hinder toebrengen aan de rechten van andere eigenaren en/of gebruikers, die in verband met de omstandigheden als onredelijk moet worden beschouwd.
2. Ieder der eigenaren zal het genot hebben van de gemeenschappelijke gedeelten, doch hij moet de bestemming hiervan, het Reglement en het Huishoudelijk Reglement in acht nemen en hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot van de andere eigenaren.
3. Ieder der eigenaren of gebruikers is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering of van het bestuur voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan bijzondere schade, dan wordt deze aan hem vergoed uit het reservefonds.
4. Voor zover niet in dit Reglement of in het Bijzonder Reglement geregeld, wordt het gebruik van de flats en van de gemeenschappelijke gedeelten geregeld door een Huishoudelijk Reglement dat zal worden vastgesteld en dat kan worden aangevuld of gewijzigd door de vergadering, met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen. Op de wijziging of aanvulling van het Huishoudelijk Reglement is artikel 25 lid 4 van overeenkomstige toepassing.
5. Besluiten van de vergadering waarin algemene regels voor het gebruik worden vastgesteld, dan wel beslissingen van de rechter, waarbij zodanige besluiten worden nietig verklaard, moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen. Het Huishoudelijk Reglement is mede verbindend voor de rechtverkrijgende van de eigenaar.

Het gebruik van de flats

Artikel 3

1. De bestemming van de flats wordt geregeld in het Bijzonder Reglement. De eigenaren mogen deze bestemming niet wijzigen zonder toestemming van de vergadering. De vergadering kan aan deze toestemming bepaalde voorwaarden verbinden.
Indien de bestemming van een bepaalde flat of wijziging van de aanvankelijke bestemming of het gebruik leidt tot verhoging van de verzekeringspremie, is deze verhoging voor rekening van de eigenaar van deze flat.
2. Ieder der eigenaren zal in zijn flat veranderingen mogen aanbrengen en hierin mogen slopen, mits geen schade wordt toegebracht aan de gemeen-

BEWARING:

Rotterdam

De Hypotheekbewaarder.

3059	193
141	
tweede	vervolgblad

y door - - - -
blijgevoegd boven
staand ene
woord.

- schappelijke gedeelten of aan andere flats, zulks in afwijking van het bepaalde in de laatste volzin van artikel 638j van het Burgerlijk Wetboek; door de eventuele afscheiding zal het gesloopte in eigendom overgaan aan de betrokken eigenaar. Leidt een verandering tot verhoging van de bedragen der verzekeringen, dan komen de daaruit voortvloeiende premieverhogingen voor rekening van de betrokken eigenaar, terwijl de meerdere schadeopeningen, die als gevolg van de verhoging eventueel door de verzekeraars verschuldigd zijn, aan hem ten goede komen.
3. Zij mogen geen veranderingen aanbrengen, waardoor de hechtheid van het gebouw in gevaar zou kunnen worden gebracht. Verder zijn veranderingen, waardoor het architectonisch uiterlijk zou worden gewijzigd, waaronder begrepen elke op-, aan- of onderbouw, zonder toestemming van de vergadering verboden. De vergadering kan aan die toestemming bepaalde voorwaarden verbinden.
 4. Is tengevolge van een vergadering de waarde van een in de splitsing betrokken goed bij de opheffing van de splitsing verminderd, dan wordt hiermede bij de verdeling van de gemeenschap rekening gehouden. Is hierdoor de waarde vermeerderd dan kan hiermede bij de verdeling van de gemeenschap rekening worden gehouden.
 5. In het geval dat in de flats belangrijke schade ontstaat of gevaar dreigt dat andere eigenaren of gebruikers worden gehinderd, dient de eigenaar of gebruiker de administrateur hiervan onverwijld in kennis te stellen.
 6. Glasschade in een flat komt (voor zover daarvoor de vergadering geen contract van verzekering is gesloten) steeds voor rekening van de betrokken eigenaar.
 7. Ieder der eigenaren is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere zakelijke gerechtigden en hij is gehouden alles te doen wat dienstig is ter voorkoming van dergelijke schade.
 8. Het bepaalde in artikel 5 lid 2, 3 en 4 is voor het gebruik van de flats van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4

1. Het risico van de flats en van de zich daarin bevindende installaties is voor rekening van de betrokken eigenaar, voor zover niet anders is bepaald in dit Reglement of in het Huishoudelijk Reglement.
2. Het bovenstaande geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken flat heeft plaatsgehad. In dit geval komt de schade voor rekening van de eigenaar, die voor de gevolgen van het evenement ingevolge artikel 5 lid 3 aansprakelijk is, dan wel van de eigenaren gezamenlijk.

Het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten

Artikel 5

1. Ieder der eigenaren zal het genot hebben van de gemeenschappelijke gedeelten, doch hij moet de bestemming daarvan, het Reglement en het Huishoudelijk Reglement in acht nemen en hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot van de andere eigenaren.
2. De eigenaren en gebruikers zijn verplicht er zorg voor te dragen, dat alle zich in de door hen gebruikte flats, bevindende zaken en installaties, welke ook voor andere eigenaren of gebruikers van belang zijn, waaronder met name, buizen, leidingen en dergelijke, voortdurend in goede staat verkeren. Indien er schade aan deze zaken en/of installaties is ontstaan of dreigt te ontstaan, zal de eigenaar of gebruiker onmiddellijk de administrateur hiervan op de hoogte brengen en zo mogelijk provisorische maatregelen nemen om verdere schade te voorkomen. De administrateur zal onmiddellijk maatregelen nemen tot het herstel van de schade. De kosten van dit herstel komen ten laste van de eigenaar van de betrokken flat, tenzij deze kan aantonen dat de schade buiten zijn verantwoordelijkheid en/of die van de gebruiker is ontstaan. In dat geval worden de herstelkosten uit het onderhoudsfonds voldaan.
3. Iedere eigenaar of gebruiker is tegenover de andere gerechtigden aansprakelijk voor de schade aan het gebouw of daartoe behorende installaties toegebracht en voor ongeoorloofde hinder, een en ander veroorzaakt

- door schuld of nalatigheid van hemzelf of van zijn huisgenoten.
4. Ieder der eigenaren of gebruikers is te allen tijde bevoegd tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten onmiddellijk dreigend gevaar.
 5. Het bepaalde in artikel 3 lid 3 en 7 is op het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6

1. De eigenaren verplichten zich aan de vergadering over te laten de beslissing over het onderhoud van het dak, het buitenverfwerk en dat gedeelte van het binnenverfwerk, hetwelk moet geschieden in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en aan het gedeelte van de particuliere voordeur, hetwelk is gekeerd naar een voor gemeenschappelijk gebruik bestemd gedeelte; ook over de kleur van dit verfwerk wordt beslist door de vergadering,
2. De gerechtigden tot de flats gelegen direct onder het dak, zullen moeten gedogen de centrale antenne en verdere installatie voor radio, televisie en dergelijke, welke met toestemming van het bestuur op het dak worden aangebracht. Het aanbrengen van antennes voor radio en/of televisie, boven en behalve de centrale antenne is niet toegestaan.

Artikel 7

1. De eigenaren en gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke hal en gangen en het daarin plaatsen van fietsen of andere voorwerpen.
2. De wanden van de hal, gangen en van het trappenhuis zullen niet mogen worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen. De laatste zin van artikel 6 lid 2 is van overeenkomstige toepassing.
4. De vergadering is bevoegd het voortbrengen van muziek, het aanzetten van de radio hieronder begrepen, van des nachts vier en twintig tot des morgens zeven uur te verbieden.
5. Het aanbrengen van naamborden, uithangborden, zonneschermen, vlaggen en andere uitstekende voorwerpen zal slechts kunnen geschieden in overeenstemming met de bepalingen van Het Huishoudelijk Reglement.

Artikel 8

De eventueel bij het gebouw behorende open grond zal door de zorg van het bestuur worden ingericht tot gemeenschappelijke tuin voor rekening van de Vereniging van Eigenaren. Het aanbrengen van beplantingen zal moeten geschieden op zodanige wijze, dat het uitzicht der bewoners zo weinig mogelijk wordt belemmerd. Ieder der bewoners zal het genot hebben van deze tuin. Het bestuur kan echter regelingen treffen ten aanzien van het gebruik van de tuin.

Aanleg gemeenschappelijke installaties

Artikel 9

1. In een vergadering, waarin tenminste twee/derde van de eigenaren aanwezig is, kan met eenvoudige meerderheid van stemmen worden beslist over de aanleg van gemeenschappelijke installaties. Indien tot de aanleg van de installaties wordt besloten, zal de administrateur de niet op de vergadering aanwezige eigenaren binnen acht en veertig uur na het einde van de vergadering per aangetekend schrijven van het besluit in kennis stellen en hen verzoeken mede te delen of zij al dan niet gebruik wensen te maken van de gemeenschappelijke installaties. De eigenaar, die binnen een week na de verzending van de aangetekende brief nog geen mededeling aan de administrateur heeft gedaan, wordt geacht geen gebruik van de installaties te willen maken.
2. De aanleg van een gemeenschappelijke installatie zal slechts mogen geschieden indien meer dan de helft van de eigenaren van de flats hiervan gebruik wenst te maken.
3. Indien de aanleg plaatsvindt zullen de eigenaren dit moeten gedogen, ook wanneer de benodigde leidingen door hun flat lopen. Eventuele beschadigingen zullen echter op kosten van degenen die van de installatie gebruik maken door de vereniging worden hersteld.

Overdracht, mutaties

Artikel 10

1. Ieder der eigenaren is gerechtigd zijn recht van appartement te vervreemden of te bezwaren zonder dat hiertoe enige toestemming vereist is.
2. Alvorens zijn flat zelf in gebruik te nemen, dan wel een ander als gebruiker van de flat toe te laten, is de eigenaar verplicht hiervoor de toestemming van het bestuur te vragen. Deze toestemming is niet vereist voor degenen die het recht van appartement rechtstreeks hebben aangekocht van de bouwer van het in appartementen geplaatste gebouw.

BEWARING:

Rotterdam

De Hypotheekbewaarder.

3859	194
141	
derde	vervolgblad

3. Teneinde de toestemming van het bestuur te verkrijgen, zal de eigenaar zich schriftelijk wenden tot de administrateur, onder verstrekking van alle verlangde gegevens, welke dienstig zijn ter beoordeling van de gegadigde en zijn gezin.
4. De administrateur is verplicht binnen veertien dagen na de ontvangst van het in het vorig lid bedoelde schrijven een bestuursvergadering bijeen te roepen, waarin over de toelating van de gegadigde wordt beslist.
5. Weigering van de gegadigde zal slechts mogen plaatsvinden, indien naar redelijkheid en billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd, dat zij de gegadigde in hun midden opnemen, zomede indien niet voldaan is aan het bepaalde in artikel 11.
Bij weigering van de toestemming zal de betrokkene bij aangetekend schrijven in beroep kunnen gaan bij de algemene vergadering. Hier toe dient hij een beroepschrift in bij de administrateur, die alsdan een vergadering bijeenroep, te houden binnen acht dagen na ontvangst van het beroepschrift, in welke vergadering de toestemming alsnog wordt verleend of het beroep wordt afgewezen.
6. Ingeval van openbare verkoping zal in afwijking van het tweede lid van dit artikel de toestemming moeten worden gevraagd aan de administrateur, die de toestemming kan verlenen, nadat hij de voorzitter heeft geraadpleegd. Te dien einde zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot de administrateur met het verzoek af te geven de verklaring, dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen de bewoning van de flat, waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, door de gegadigde met zijn gezin, voor het geval deze koper in de veiling mocht worden.
Daartoe zal hij verschaffen de gegevens bedoeld in lid 3 onder betaling van een in het huishoudelijk reglement genoemd bedrag ter bestrijding van de door de administrateur te maken onkosten. Indien de administrateur en de voorzitter der vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, wordt terstond een bestuursvergadering bijeengeroepen, die hierover kan beslissen. De termijn van oproeping bedraagt in deze gevallen drie vrije dagen.
7. Het bepaalde in het voorgaande lid is mede van toepassing bij verkoop van een recht van appartement door de eerste hypothecaire schuldeiser in gevolge een beding, als bedoeld in artikel 1223 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, tenzij bedoelde schuldeiser tenminste dertig dagen voor de veiling aan de administrateur per aangetekende brief heeft medegedeeld, dat hij in de veilingvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper het recht zal hebben te verklaren, dat hij en al zijn onmiddellijke rechtsopvolgers het recht zullen hebben de flat in gebruik te nemen of aan derden in gebruik af te staan, zonder dat hiervoor enige toestemming vereist zal zijn. De administrateur is alsdan verplicht de eigenaren van deze mededeling onverwijld kennis te geven.
Indien de koper van dit recht gebruik wenst te maken, is hij verplicht dit te doen constateren in een bijzondere notariële akte, waarvan een afschrift zal worden overgeschreven in de openbare registers gelijktijdig met het afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van gunning.
Indien het recht van appartement betrekking heeft op een recht van erfpacht of ander zakelijk recht, niet zijnde recht van eigendom, zal de eigenaar van de grond, die op grond van zijn rechten overgaat tot publieke verkoop, een gelijk recht hebben als de eerste hypothecaire schuldeiser.
8. Maakt de koper van de hem verleende bevoegdheid gebruik, dan zal binnen één maand na de overdracht van het recht van appartement door de administrateur een vergadering van eigenaren bijeengeroepen worden, waarin bevestigd zal worden over de wijziging van het in dit artikel bepaalde in diervolge, dat ook de andere eigenaren en hun rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn hun recht van appartement in gebruik te nemen of aan derden in gebruik af te staan, zonder dat hiervoor enige toestemming vereist zal zijn. Het besluit hiertoe dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in artikel 638a van het Burgerlijk Wetboek met dien verstande, dat de toestemming van de in het vorige lid bedoelde koper niet is vereist.

Artikel 11

De gebruikers

1. Indien iemand het gebruik onder een andere titel dan die van eigenaar wenst te verkrijgen, zal hij bij een in duplo opgemaakt, gedagtekend en ondertekend stuk moeten verklaren dat de bepalingen van dit Reglement en van het Huishoudelijk Reglement hem bekend zijn.
2. Hij zal zich in deze verklaring moeten verplichten de bepalingen van het Reglement en van het Huishoudelijk Reglement voor zoverre deze op het gebruik betrekking hebben of op de gebruiker verplichtingen leggen, te zullen naleven, ook wanneer deze bepalingen zijn tot stand gekomen na de dagtekening van de in dit artikel bedoelde verklaring, tenzij dit te goeder trouw van hem niet gevorderd kan worden.
De administrateur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering onmiddellijk in kennis stellen.
3. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als de administrateur één exemplaar.
4. Bij gebreke van zodanige verklaring, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, wordt de toestemming van het bestuur als bedoeld in artikel 10 lid 2 geacht niet te zijn verkregen.
5. Van het bepaalde in dit artikel kan niet worden afgeweken.

Artikel 12

1. Het bestuur zal te allen tijde kunnen verlangen, dat de gebruiker-niet-eigenaar zich jegens de Vereniging van Eigenaren als borg verbindt, voor de eigenaar en wel voor de richtige nakoming van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het Reglement verschuldigd is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar, die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief aan de gebruiker is, medegedeeld, dat het bestuur van de in dit artikel bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken, terwijl de gebruiker als borg nimmer meer zal behoeven te betalen dan de waarde van het genot van het recht van appartement gedurende de periode, dat de gebruiker dit genot heeft, met dien verstande dat maandelijks niet meer betaald zal behoeven te worden dan de geschatte maandelijks huur. Verlangd zal kunnen worden, dat de borg afstand doet van het voorrecht van uitwinning en van alle andere voorrechten en exceptiën door de wet aan borgen toegekend.

Artikel 13

1. De administrateur zal gerechtigd zijn de gebruiker, die zonder de vereiste toestemming een flat betrokken heeft, de toegang tot de gemeenschappelijke gedeelten te ontfangen en hij zal maatregelen kunnen nemen tot ontruiming van de betrokken flat.
2. Indien een flat zonder toestemming van de eigenaar wordt betrokken of bij de gebruiker in gebruik blijft, nadat het gebruiksrecht geëindigd is, is eerstgenoemde verplicht onverwijld maatregelen te nemen om op zijn kosten de ontruiming van de flat te bewerkstelligen.
3. De eigenaar die zonder de in artikel 10 bedoelde toestemming de flat heeft betrokken of doen betrekken, verbeurt voor iedere dag dat de flat zonder zodanige toestemming in gebruik blijft, een dadelijk opeisbare boete van Tien gulden (f 10,-).
Eveneens verbeurt de eigenaar, die in het geval bedoeld in lid 2, na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand, nalant de nodige maatregelen te nemen tot ontruiming, Tien gulden (f 10,-) voor iedere dag dat hij nalatig blijft zulks te doen.
De boeten komen ten bate van het reservefonds, bedoeld in artikel 19.
De vergadering is bevoegd de krachtens dit artikel verschuldigde boeten te matigen, terwijl bij het Huishoudelijk Reglement de bedragen der boeten, hiervoor vermeld, zullen kunnen worden gewijzigd.

Strafbepalingen

Artikel 14

1. Aan de eigenaar-gebruiker van een recht van appartement, die:
 - a. de bepalingen van dit Reglement of van het Huishoudelijk Reglement niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich niet gedraagt naar besluiten van vergadering of bestuur;
 - c. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de medegebruikers van het gebouw,
 kan op voorstel van de administrateur door het bestuur een waarschuwing worden gegeven, dat, indien andermaal binnen een jaar een der in de aanhef van dit artikel bedoelde handelingen of verzuimen wordt gepleegd of voortgezet, het bestuur kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Wordt een der in het vorige lid bedoelde handelingen of verzuimen door de eigenaar andermaal gepleegd of voortgezet, dan kan het bestuur een voorstel in de vergadering brengen tot ontzegging van het gebruik van de flat of een deel van de gemeenschappelijke gedeelten.
3. Het bestuur besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of

BEWARING:

Rotterdam

De Hypotheekbewaarder,

3859

141

195

vierde

vervolgblad

- behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt in beide gevallen ten minste veertien dagen vóór de dag der vergadering bij aangetekende brief met vermelding van de bezwaren. De eigenaar kan zich doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. Besluiten tot ontzegging van het gebruik van de flat of een deel van de gemeenschappelijke gedeelten zullen moeten worden genomen met een meerderheid van twee/derde der uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin tenminste twee/derde gedeelte van het totale aantal leden aanwezig is.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door de administrateur bij aangetekend schrijven ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementen ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden, die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een termijn van één maand na verzending van de kennisgeving als in lid 5 bedoeld. Beroep op de rechter schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit met dien verstande, dat de schorsing wordt opgeheven, wanneer de rechter zich met het besluit verenigt, zelfs wanneer de betrokkene tegen de beschikking of het vonnis van de rechter in hoger beroep of cassatie zou komen.
7. Indien een eigenaar het recht van appartement in overeenstemming met het in dit Reglement bepaalde ten gebruik heeft afgestaan, is het in de vorige leden van dit artikel bepaalde van toepassing, wanneer de gebruiker de bepalingen van dit Reglement of van het Huishoudelijk Reglement niet nakomt of overtreedt of zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de mede-gebruikers van het gebouw, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen, voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Bij overtreding van de Wet, dit Reglement, het Huishoudelijk Reglement, besluiten van vergadering of bestuur, welke niet van zodanige aard is dat zij aanleiding behoort te geven tot ontzegging van het gebruik van het recht van appartement, zal de administrateur de overtreder een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding.
9. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing, kan het bestuur hem een boete tot een in het Huishoudelijk Reglement genoemd maximum-bedrag opleggen voor elke overtreding, onverminderd de gehoudeheid van de overtreder tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de Wet of het Reglement.
10. Het in lid 8 en 9 bepaalde geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaren niet of niet tijdig nakomt.
11. De te verbuuren boeten komen ten bate van het reservefonds.
12. De betrokkene heeft de bevoegdheid van de beslissing van het bestuur in beroep te gaan bij de vergadering binnen een maand nadat hem van dit besluit bij aangetekende brief is kennis gegeven onverminderd het bepaalde bij artikel 638 1 van het Burgerlijk Wetboek.

DE GEMEENSCHAP

Gemeenschappelijke schulden, kosten, lasten en exploitatierekening.

Artikel 15.

1. Het aandeel waarvoor ieder der eigenaren in de gemeenschap gerechtigd is, wordt in het Bijzonder Reglement vastgesteld.
2. Ook de verhouding, waarin ieder der eigenaren tegenover derden voor de gezamenlijke schulden, kosten en lasten aansprakelijk is, zomede de verhouding, waarin ieder daarin moet bijdragen, worden in het Bijzonder Reglement vastgesteld.

Artikel 16.

1. Van de gezamenlijke kosten en lasten als bedoeld in artikel 15, alsmede van een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de kosten verbonden aan het periodieke onderhoudswerk, waaronder in ieder geval is begrepen het periodieke schilderwerk, zal telkenjare door de administrateur in overleg met het bestuur een begroting worden ontworpen en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering worden voorgelegd.
2. Met ingang van een in het Bijzonder Reglement vast te stellen datum zal door ieder der eigenaren ten behoeve van de kas van de vereniging bij

- wijze van voorschotbijdrage periodiek aan de administrateur worden overgemaakt een in het Bijzonder Reglement te bepalen gedeelte van zijn omslag in voormeld voorlopig bedrag, bij welk bedrag gevoegd zal worden een in het Bijzonder Reglement te bepalen bijdrage in het reservefonds.
3. Na afloop van elk boekjaar, hetwelk gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door de administrateur een exploitatierekening opgemaakt over het afgelopen jaar ter berekening van de definitieve bijdrage, welke door iedere eigenaar is verschuldigd.
- Op deze exploitatierekening worden als overgangsposten geboekt de reserves voor het periodieke onderhoudswerk.
4. Mocht een overschot blijken te bestaan, dan wordt dit overgebracht naar de rekening van het volgende boekjaar.
5. In het tegenover-gestelde geval zullen de eigenaren het tekort binnen een maand moeten aansulveren, na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand.
6. Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na de vervaldag het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan, is hij hierover rente verschuldigd berekend naar zes procent 's jaars.

Artikel 17.

1. Bij vervreemding of toescheiding van een recht van appartement zijn de vroegere en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de voorschotbijdragen die krachtens artikel 16 lid 2 over het lopende en het daaraan voorafgaande jaar verschuldigd zijn.
2. De vroegere eigenaar is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen, en de definitieve bijdragen, verschuldigd als gevolg van besluiten van de vergadering, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor definitieve bijdragen, verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgevonden.
3. In afwijking van het vorige lid is uitsluitend de nieuwe eigenaar aansprakelijk voor assurantieprijzen en de beloning van de administrateur, voor zover deze premie of deze beloning opeisbaar zijn geworden na de eigendomsovergang of de toescheiding.
4. De administrateur draagt zorg, dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar worden gesteld.

Artikel 18.

Indien een eigenaar het bedrag, van de definitieve bijdrage niet binnen zes maanden nadat dit bedrag verschuldigd was, heeft voldaan, wordt zijn schuld pondspondsgewijze omgelingen over de andere eigenaren, die verplicht waren een uit dezelfde oorzaak voortvloeiende bijdrage te voldoen, ongeacht de maatregelen, die jegens de nalatige eigenaar genomen kunnen worden en behoudens het recht van verhaal van de andere eigenaren op eer stgenoemde.

Reservefonds

Artikel 19-

1. Er zal een reservefonds worden gevormd, waaruit onvoorziene uitgaven zullen worden bestreden, welk fonds toebehoort aan de hierna te noemen Vereniging van Eigenaren.
2. Dit fonds zal worden gevormd uit bijdragen van de eigenaren. De grootte van het jaarlijks in het reservefonds te sorteren bedrag wordt overeenkomstig artikel 16 lid 2 in het Bijzonder Reglement vastgesteld, evenals de verdeling van dit bedrag over de verschillende eigenaren. De bijdragen zullen worden geïnd als in artikel 16 lid 2 omschreven.
3. Aan dit fonds mag geen andere bestemming worden gegeven, tenzij krachtens een besluit van de vergadering met inachtneming van het bepaalde in artikel 26 tweede en vierde lid, dan wel na de opheffing van de splitsing of na een besluit of machtiging tot sloping in de zin van artikel 638 t van het Burgerlijk Wetboek.
4. De gelden van het reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name der Vereniging van Eigenaren.
5. Over de in het vorige lid bedoelde gelden zal door het bestuur slechts kunnen worden beschikt na bekomen machtiging van de vergadering.
6. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging niet anders zal mogen geschieden dan in risicovrijdend kapitaal, dan wel in deposito bij een solide Nederlandse bankinstelling.
7. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard in een safe-loket bij een instelling als in het vorige lid bedoeld, tot welk safe-loket slechts toegang mag worden verleend aan de administrateur, bijgestaan door twee bestuursleden. Bij ontstentenis van de administrateur kan hij worden vervangen door een door de vergadering aangewezen eigenaar.
8. In afwijking van het in het vorige lid bepaalde zullen couponblaaien mogen worden gedeponneerd in open bewaargeving, terwijl de vervallen coupons zullen worden geïnd door de administrateur en door hem worden gestort op de rekening van het reservefonds.

BEWARING:

Rotterdam

De Hypotheekbewaarder,

3059 196
141
vijfde vervolgblad

Beheer van de gemeenschap

7 lid 2 - - -
bijgevoegd boven-
staand ene woord
en 1 cijfer.

Artikel 20.

1. Bij het Bijzonder Reglement zal een Vereniging van Eigenaren worden opgericht, als bedoeld in artikel 638 g sub 1 van het Burgerlijk Wetboek.
2. De naam en de plaats van vestiging worden in het Bijzonder Reglement vastgesteld.
3. De vereniging heeft ten doel het voeren van beheer over het gebouw en de daartoe behorende gemeenschappelijke zaken. Onder het beheer wordt mede gerekend het innen van de door de eigenaren verschuldigde bijdragen, alsmede het beheer van het reservefonds en van eventuele schadepensningen.

DE VERENIGING VAN EIGENAREN Vergadering van Eigenaren

Artikel 21.

1. De vergaderingen van eigenaren zullen worden gehouden in de plaats, waar het gebouw is gelegen.
2. Jaarlijkse uiterlijk in de maand april zal een vergadering worden gehouden, waarin door de administrateur het exploitatie-overzicht over het afgelopen boekjaar wordt verstrekt en hetwelk door de vergadering moet worden goedgekeurd voor de vaststelling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. Het door de administrateur opgestelde exploitatie-overzicht wordt vergezeld van een rapport van het bestuur, en indien door de vergadering een accountant is aangewezen, tevens vergezeld van het rapport van de accountant, ter goedkeuring aan de vergadering voorgelegd. Na deze goedkeuring zijn zowel de administrateur als het bestuur deswege gedeschargeerd.
In deze jaarlijkse vergadering wordt voorts de nieuwe begroting voor het op het afgesloten boekjaar volgende boekjaar ter goedkeuring aan de vergadering voorgelegd. De vergadering heeft het recht in de door de administrateur in overleg met het bestuur voorgelegde begroting wijzigingen aan te brengen met gewone meerderheid van stemmen, tenzij artikel 26 lid 2 van toepassing is.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur zulks nodig acht, alsmede indien tenminste een in het Bijzonder reglement genoemd aantal eigenaren onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten zulks verlangt van het bestuur.
Ook de administrateur is bevoegd een vergadering bijeen te roepen.
4. Indien een door eigenaren verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat deze vergadering binnen een maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van de bepalingen van dit reglement.
5. De voorzitter, casu quo plaatsvervangend voorzitter is belast met de leiding van de vergaderingen; bij hun afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. Indien de eigenaren overeenkomstig lid 3 een vergadering verlangen kunnen zij eisen dat de voorzitter van het bestuur niet voorzitter van de vergadering zal zijn.
De oproeping ter vergadering vindt plaats op een termijn van acht vrije dagen en wordt verzonden naar de woonplaats van de eigenaren, zoals deze door hen aan de administrateur is opgegeven. Zij bevat de opgave van de punten der agenda, zomede de plaats van vergadering.

Artikel 22.

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaren.
2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 638 i van het Burgerlijk Wetboek, heeft hij niet het recht zijn stemrecht uit te oefenen noch het recht vergaderingen bij te wonen.
3. Geldige stemmen kunnen ook worden uitgebracht door de eigenaren aan wie door het te nemen besluit enig recht zou worden toegekend of die door het te nemen besluit van enige verplichting zouden worden ontslagen.
4. Voor elk appartement wordt een stem uitgebracht, tenzij in het Bijzonder Reglement anders is bepaald.
Het maximum aantal stemmen wordt in het Bijzonder Reglement vastgesteld.

Artikel 23.

1. Indien een recht van appartement aan meer personen toekomt, zullen deze hun rechten in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van een hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.

doorgehaald 1 woord doorgehaald 1 woord doorgehaald 1 woord	2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kan-tonrechtter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger. <u>Artikel 24.</u> Ieder der eigenaren is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftel- gevolmachtigde de vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren. Aan een gevolmachtigde zal tot de vergadering slechts toegang worden verleend, nadat hij zich bij de voorzitter als zodanig zal hebben gelegiti- meerd. <u>Artikel 25.</u> 1. Alle besluiten waarvoor in het Reglement of krachtens de Wet geen af- wijkende regeling is gevoerd voorgeschreven, worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen. 2. Bij staking van stemmen over zaken en over toelating van personen als gebruiker, wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uit- gebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen in dit geval verkeren, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden her- stemd tussen de persoon en een persoon, die een aantal stemmen verkregen heeft, hetwelk het dichtst bij het grootste aantal stemmen nabij komt en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl in geen geval bij deze tweede stemming de stemmen staken, het lot beslist. Blanco stemmen zijn van onwaarde. 3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waar- mede alle eigenaren schriftelijk hun instemming hebben betuigd. 4. In een vergadering waarin minder dan de helft van het in het Bijzonder Reglement bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. In dat geval zal een nieuwe ver- gadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproeping tot deze ver- gadering zal mededeling worden gedaan, dat de komende vergadering een tweede vergadering is, als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht. <u>Artikel 26.</u> 1. Bij de vergadering berust het beheer en het toezicht op het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten. 2. Besluiten tot het doen van uitgaven, een in het Bijzonder Reglement vastgesteld bedrag te boven gaande, zullen slechts kunnen worden ge- nommen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin een aantal eigenaren tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tezamen tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen; de vergadering is be- voegd wijziging te brengen in het in het Bijzonder Reglement genoemde bedrag, mits het daartoe strekkende besluit wordt genomen in overeen- stemming met het bepaalde in de aanhef van dit lid. In deze vergadering zal eventueel tevens bepaald worden de extra voorschotbijdrage, welke door de administrateur te dier zake van de eigenaren kan worden ge- voerd. 3. Hetzelfde geldt voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van be- staande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het normale beheer zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt, is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen. 4. Indien in een daartoe bijeengeroepen vergadering het vereiste aantal stemmen niet aanwezig is, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, te houden niet vroeger dan twee weken en niet later dan zes weken na de eerste, waarin terzake van de aanhangige onderwerpen als bedoeld in het eerste en tweede lid geldige besluiten zullen kunnen worden genomen, ongeacht het aantal stemmen der aanwezige stemmen, mits met een meer- derheid van tenminste twee/derde van het aantal der uitgebrachte stemmen. 5. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden, wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging zijn gestort. <u>Artikel 27.</u> 1. Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende ver- plichtingen voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden be- sloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit dit Reglement blijkt.
--	--

BEWARING:

Rotterdam

3859/197
141

De Hypotheekbewaarder,

zesde vervolgblad

2. Van deze bepaling kan zelfs niet met algemene stemmen worden afgeweken.

Artikel 28

1. Van het verhandelde in de vergaderingen worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en de administrateur.
2. Artikel 46 van het Wetboek van Koophandel is ten deze van overeenkomstige toepassing.
3. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

Het bestuur

Artikel 29

1. De vergadering benoemt een bestuur. Het aantal leden van dit bestuur wordt in het Bijzonder Reglement vastgesteld. In ieder geval zal tot het bestuur behoren een voorzitter alsmede een plaatsvervangend voorzitter. Alleen eigenaren kunnen lid van het bestuur zijn. Zij oefenen dan ook als zodanig terstond zodra zij ophouden eigenaren te zijn.
2. De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter van het bestuur worden door de vergadering aangewezen. Verder verdelen de bestuursleden hun functies onderling. De wijze van aftreden, alsmede de herkiesbaarheid van de bestuursleden, zal in het Bijzonder Reglement worden geregeld.
3. Het bestuur is belast met:
 - a. het dagelijks toezicht op het gebruik van de flats;
 - b. het dagelijks toezicht op de administrateur;
 - c. het verrichten van alle handelingen, welke een uitvloeisel zijn van het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover dit niet behoort tot de bevoegdheid van de administrateur of de vergadering. De vergadering kan haar bevoegdheden te allen tijde delegeren aan het bestuur.
4. De eigenaren kunnen tegen besluiten van het bestuur in beroep gaan bij de vergadering. Zij wenden zich daartoe per aangetekend schrijven tot de administrateur, die een vergadering zal bijeenroepen, te houden binnen twee weken na ontvangst van het beroepschrift.
5. Het bestuur vergadert zo dikwijls de voorzitter of twee bestuursleden dit nodig oordelen. Ook de administrateur is bevoegd een bestuursvergadering bijeen te roepen.
6. De administrateur is, behoudens het hierna bepaalde, bevoegd de vergaderingen van het bestuur bij te wonen. Hij heeft hierin een adviserende stem. Het bestuur kan de administrateur verplichten bepaalde vergaderingen bij te wonen. Ook kan het bestuur de administrateur verbieden een bepaalde vergadering of een gedeelte daarvan bij te wonen.
7. Het bestuur besluit met eenvoudige meerderheid van stemmen. Met een besluit van het bestuur staat gelijk een voorstel waarmee alle bestuursleden schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
8. Het bestuur kan de administrateur schorsen. Het is dan verplicht op zo kort mogelijke termijn de vergadering bijeen te roepen, te houden binnen tien dagen na de datum van schorsing. De vergadering zal dan de schorsing opheffen of de administrateur ontslaan. In het laatste geval zal de vergadering terstond een nieuwe administrateur benoemen.
9. De bestuursleden kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.

De administrateur

Artikel 30

1. De vergadering zal een administrateur benoemen en is bevoegd een plaatsvervangend administrateur te benoemen voor de gevallen van belet of ontstentenis van de administrateur of wel indien deze een tegenstrijdig belang met de vereniging heeft.
2. De administrateur wordt benoemd voor onbepaalde tijd en kan te allen tijde worden ontslagen, al of niet met inachtneming van een termijn.
3. Hij zal geen beloning in rekening mogen brengen, tenzij hem deze uitdrukkelijk door de vergadering is toegekend.

Artikel 31

De administrateur vertegenwoordigt zowel in- als buiten rechten binnen de grenzen van zijn bevoegdheid de vereniging, alsmede de individuele eigenaren in zaken, die hen gezamenlijk betreffen.

Artikel 32

1. De administrateur draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten der vergadering.

7 doorgehaald 3
woorden

sluiten der vergadering.

2. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is de administrateur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande, dat hij voor het aangaan van verbintenissen een bedrag van Eenhonderd gulden te boven gaande, steeds de machtiging van de vergadering voor het instellen van en beruften in rechtverordeningen en het aangaan van dadingen. Hij behoeft geen machtiging om verweer te voeren in kort geding.
4. Hij is verplicht eenmaal 's jaars van zijn beheer schriftelijk rekening en verantwoording af te leggen aan het bestuur en de jaarlijkse vergadering, behoudens zijn verplichting tot het geven van rekenenschap zo vaak het bestuur dit wenst.
5. De administrateur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke die eigenaar mocht verlangen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden.

Artikel 33

Van alle mutaties van de eigenaren, waarvan kennis is gegeven overeenkomstig artikel 638 i van het Burgerlijk Wetboek, wordt door de administrateur aantekening gehouden in een door hem aan te leggen "Register van Eigenaren".

Artikel 34

1. De administrateur beheert de kasmiddelen van de vereniging.
2. Hij is verplicht de kasmiddelen te plaatsen op een girorekening en/of bankrekening ten name van de vereniging.

Artikel 35

Voor het overige worden rechten en verplichtingen van de administrateur geregeld door de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

OPHEFFING VAN DE SPLITTING OF WIJZIGING VAN HET REGLEMENT

Artikel 36

Opheffing van de splitsing, dan wel wijziging of aanvulling van het Reglement of van de akte van splitsing, kunnen slechts geschieden met inlichting van het bepaalde in artikel 638 a van het Burgerlijk Wetboek met dien verstande, dat het derde lid van voormelde bepaling evenzeer zal gelden bij wijziging van het Reglement of van de akte van splitsing.

Artikel 37

Na een besluit tot opheffing van de splitsing zullen van de aan de eigenaren toekomende bedragen in de eerste plaats de ingeschreven hypotheekhouders naar de rang van hun inschrijving worden voldaan.

VERZEKERING

Artikel 38

1. Het gebouw zal worden verzekerd bij een of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen brand, waaronder begrepen ontplofingschade. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, bijvoorbeeld tegen waterleiding- en stormschade, tegen wettelijke aansprakelijkheid en dergelijke.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft, moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw, zullende de vraag of deze overeenstemming bestaat, jaarlijks gecontroleerd moeten worden door een deskundige.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de administrateur afgesloten ten name van de gezamenlijke eigenaren.
4. De eigenaren verbinden zich de aan de administrateur uit hoofde van de brandovereenkomst uit te keren schadeopbanningen, indien deze een bedrag van Eenduizend Gulden (f 1.000,-) te boven gaan, te doen plaatsen op een voor dat doel door de administrateur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaren. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 19 lid 5 tot en met 8 van overeenkomstige toepassing.
5. De administrateur dient er voor te zorgen, dat de brandverzekeringsovereenkomst de volgende clausule bevat:
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementen, gelden de volgende aanvullende voorwaarden:
"Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsovereenkomsten of gedeeltelijke ongeschiktheid van ondergetekenden tot schadeoplossing tot gevolg zou hebben, zal slechts te zijnen nadeelen werken en mittdien de uit deze polis voortvloeiende rechten van de andere eigenaren - tot het beloop van hun

BEWARING:

Rotterdam

3 25 9

198

141

De Hypotheekbewaarder.

zevende vervolgblad

7 doorgehaald 2
woorden

"aandelen in de gemeenschap - onverlet laten.
"Indien één of meer hypotheekhouders, die op een of meer van de rech-
"ten van appartement recht van eerste hypotheek hebben, ondergete-
"kenden van het bestaan van dat recht schriftelijk hebben verwittigd,
"zal ingeval van schade aan het hierbij verzekerde gebouw, eenzijdig
"gelden (f 1.000.--) te boven gaande, de uit hoofde hiervan volgens
"deze polis verschuldigde vergoeding niet eerder worden uitkeerd,
"dan nadat ondergetekenden hiertoe schriftelijk toestemming hebben
"ontvangen van die hypotheekhouders, die recht van eerste hypotheek
"hebben en ondergetekenden van het bestaan van dat recht schriftelijk
"hebben verwittigd; in de plaats van de schriftelijke toestemming van
"genoemde hypotheekhouders kan treden hetzij een uitspraak van de kan-
"tonrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw is gelegen, hetzij
"een verklaring van een door deze kantonrechter voor dit doel aan-
"gewezen deskundige, inhoudende, dat de belangen van genoemde hypo-
"theekhouders door de uitkering niet worden geschaad; de kanton-
"rechter beslist in deze op verzoek van een of meer eigenaren en/of
"hypotheekhouders, die toestemming tot uitkering hebben gegeven en
"na verhoor of behoorlijke oproeping van alle eigenaren, hypotheek-
"houders en andere zakelijke gerechtigden, benevens van de administra-
"teur.
"Indien de volgens deze polis verschuldigde vergoeding eenzijdig gul-
"den (f 1.000.--) te boven gaat, zal de uitkering daarvan aan de ad-
"ministrateur door ondergetekenden uitsluitend geschieden door stór-
"ting op een voor dat doel door de administrateur geopende afzonder-
"lijke bankrekening ten name van de Vereniging van Eigenaren. Door
"uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen onder-
"getekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".
6. Ingeval door de eigenaren besloten wordt tot herstel of herbouw,
is het bepaalde in artikel 638 r van het Burgerlijk Wetboek van toe-
passing; indien echter na het herstel of de herbouw een overschot
aanwezig blijkt te zijn, zal dit overschot ten goede komen aan het reser-
vefonds, bedoeld in artikel 19.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel
of herbouw, draagt ieder der eigenaren bij in het tekort in de ver-
houding als ~~bedoeld~~ vermeld in artikel 15 lid 1, onverminderd het
bepaalde in artikel 12 lid 2.
8. Ieder der eigenaren is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten.
Artikel 39
1. Bij beschadiging of vernietiging van het gebouw zijn de eigenaren ver-
plicht binnen een termijn van vier maanden na het optreden van het
ongeval te besluiten of tot opheffing van de splitsing, tot herstel
of herbouw, dan wel tot sloping zal worden overgegaan.
2. Indien binnen de in het vorige lid genoemde termijn geen besluit is
genomen, worden de eigenaren geacht tot herstel of herbouw te hebben
besloten.
3. Met het geval dat geen besluit is genomen, staat - voor de toepassing
van het tweede lid - gelijk een besluit, dat nietig is.
4. Een besluit niet tot herstel of herbouw over te gaan en een besluit
tot sloping zijn nietig, wanneer niet tevens is besloten tot opheffing
van de splitsing.
Artikel 40
Na een besluit tot opheffing van de splitsing zijn de eigenaren gerechtigd
tot de in artikel 38 lid 4 bedoelde schadepenningen in de verhouding
vermeld in het Bijzonder Reglement, onverminderd het bepaalde in de laat-
ste volzin van artikel 3 lid 2.

BIJZONDER REGLEMENT Bestemming der flats

Artikel 1

1. De Flats met appartementsindex 1 tot en met 30 mogen, behoudens het
bepaalde in artikel 3 lid 1 van het Algemeen Reglement, niet anders
dan als WONINGEN worden gebruikt.
2. De Flats met appartementsindex 31 tot en met 50 mogen, behoudens het
bepaalde in artikel 3 lid 1 van het Algemeen Reglement, niet anders
worden gebruikt dan als GARAGES.

Deelgerechtigheid in de gemeenschap, en aan-

ansprakelijkheid tegenover derden.

Artikel 2

1. Ieder der eigenaren is, behoudens het bepaalde in artikel 3 lid 4 van het Algemeen Reglement, in de gemeenschap gerechtigd in de volgende breukdelen:
 - a. de eigenaren van de flats met appartementsindex 1 tot en met 30 (woningen) ieder voor twee/vijfenzestigste (2/55) gedeelten;
 - b. de eigenaren van de flats met appartementsindex 31 tot en met 50 (garages) ieder voor één/tweehonderdzesentigste (1/260) gedeelte.
2. De gemeenschappelijke baten moeten in de in het voorgaande lid bedoelde verhouding worden verdeeld.

Artikel 3

1. Voorzover hierna niet anders is bepaald, zijn de eigenaren (behoudens het bepaalde in artikel 9 van het Algemeen Reglement) verplicht bij te dragen in - en zijn zij tegenover derden aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden, kosten en lasten, in de verhouding als hiervoor in artikel 2 lid 1 van het Bijzonder Reglement bepaald.
2. Alle schulden en verplichtingen van de appartements-eigenaren jegens de Gemeente Ridderkerk, voorzover die schulden en verplichtingen voortvloeien uit één of meer bepalingen voorkomende in de titel van aankomsten op de gezamenlijke eigenaren.

Gezamenlijke schulden, kosten en lasten en exploitatierekening.

Artikel 4

1. In de kosten van verlichting der gemeenschappelijke gedeelten, van onderhoud en herstelwerkzaamheden van de centrale verwarmingsinstallatie, de kosten van exploitatie, onderhoud- en herstelwerkzaamheden van de huistelefoon-, schotel- en deuropener-installatie, de centrale radio- en televisie-antenninstallatie en van het trappenhuis, de hall en de kelderverdieping, in de kosten van het tuinonderhoud en van het onderhoud van het toegangspad naar de gemeenschappelijke voorgeuren naar en van de openbare weg, als ook in de kosten van het glazenwassen, van herstel van schade aan glas in de gemeenschappelijke ruimten en van eventuele verzekering tegen schade aan evenbedoeld glas, zal door de eigenaren der appartementen met bestemming van woning (appartementsindex 1 tot en met 30) voor gelijke delen (alzo per woning voor één/dertigste gedeelte) worden bijgedragen.
2. De kosten in verband met afname van warmte via de centrale, verwarmingsinstallatie komen voor rekening van de eigenaren of gebruikers van iedere flat met bestemming van woning afzonderlijk, overeenkomstig de in het Huishoudelijk Reglement te stellen regelen.
3. In alle overige hiervoor sub 1 en 2 niet genoemde kosten, zal door de eigenaren worden bijgedragen in de verhouding als vermeld in artikel 2 lid 1 van dit Bijzonder Reglement.

Artikel 5

1. Tot de schulden, kosten en lasten als bedoeld in artikel 638 g eerste lid sub 2 van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
 - a. die, welke gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de daartoe behorende installatie of tot het behoud daarvan;
 - b. die, welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen, voorzover deze niet ingevolge de bepalingen van dit Reglement ten laste komen van een bepaalde eigenaar of bepaalde eigenaren.
 - c. die, welke verband houden met de oprichting van de vereniging van eigenaren, of met de aanstelling van de administrateur en met de administratie van het gebouw.
 - d. de kosten van een rechtsgeding, ingevolge het bepaalde in de artikelen 638p vierde lid en 638q Burgerlijk Wetboek.
 - e. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd aan een van hen of aan een derde;
 - f. de assurantie-premiën, verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door dit Reglement zijn voorgeschreven of waartoe volgens het bepaalde in artikel 36 lid 1 bij vergaderingsbesluit besloten is;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten, voorzover deze door de overheid niet over de appartementen zijn verdeeld;
 - h. het onderhoud, de verplichting, verwarming schoonhouden enzovoorts, als omschreven in artikel 14 lid 6;
 - i. alle overige schulden, kosten en lasten gemaakt in het belang van alle eigenaren of door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd, waaronder mede begrepen die, welke voortvloeien uit het bepaalde in artikel 14 lid 4;
2. Het onderhoud van het inwendige gedeelte van iedere woning of garage komt voor rekening van de betrokken eigenaar.

Betaling exploitatiekosten en warmteverbruik

Artikel 6

1. De voorschotbijdrage als bedoeld in artikel 16 lid 2 van het Algemeen

BEWARING: _____

Rotterdam

3059 / 199
141

De Hypotheekbewaarder.

achtste vervolgblad

doorgehaald 1
woord

Reglement zal door ieder der eigenaren van de flats driemaandelijks moeten worden betaald per de eerste van elk kwartaal en wel bij vooruitbetaling.

Voor het kwartaal waarin de flats voor bewoning of gebruik gereed komen, wordt de voorschotbijdrage voor dat lopende kwartaal verachuldigd vanaf de dag volgende op die van de oplevering voor gebruik of bewoning.

Voor het lopende boekjaar wordt deze voorschotbijdrage vastgesteld op Negentig gulden (f 90,--) per kwartaal per flat met bestemming van woning, vermeerderd met Negentig gulden (f 90,--) als voorschot voor het warmteverbruik en op Vijf gulden (f 5,--) per kwartaal per flat met bestemming van garage.

2. Mocht er aan het einde van enig boekjaar (hetwelk gelijk is aan het kalenderjaar) een overschot blijken te bestaan, dan wordt dit overgebracht naar het reservefonds.

3. Een eventueel overschot op de gedane voorschotten voor warmtegebruik wordt aan het einde van het boekjaar gerestitueerd; indien te weinig mocht zijn betaald vindt artikel 16 lid 5 van het Algemeen Reglement overeenkomstige toepassing, alles onverminderd het in artikel 4 lid 2 van het Bijzondere Reglement bepaalde.

4. Het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin zal (mede ter uitvoering van de bepalingen waaronder de grond van de Gemeente Ridderkerk in eigendom is verkregen) - in samenwerking met de Verenigingen van Eigenaren der na te noemen flatgebouwen - in ~~evenredigheid~~ enen moeten geschieden met het onderhoud van de gemeenschappelijke tuinen van de flatgebouwen, plaatselijk bekend als:

A.M. de Jonghstraat 101 tot en met 159 (oneven);

A.M. de Jonghstraat 141 tot en met 219 (oneven);

A.M. de Jonghstraat 221 tot en met 299 (oneven);

A.M. de Jonghstraat 2 tot en met 80 (even);

Herman de Manstraat 2 tot en met 60 (even);

Herman de Manstraat 1 tot en met 59 (oneven);

Herman de Manstraat 82 tot en met 140 (even);

van Lennepstraat 3 tot en met 61 (oneven);

van Lennepstraat 63 tot en met 141 (oneven);

De kosten van dit gezamenlijk onderhoud worden over de tien verenigingen van eigenaren omgeslagen in verhouding van het aantal flats met bestemming van woning.

5. Het bestuur is bevoegd met de verenigingen van eigenaren der hiervoor genoemde flatgebouwen te dezer zake- desgewenst - overeenkomsten aan te gaan, zonder daarvoor de goedkeuring van de vergadering van eigenaren te behoeven.

6. De vereniging van eigenaren kan besluiten ook andere werkzaamheden en dergelijke in samenwerking met de verenigingen van eigenaren der hiervoor genoemde flatgebouwen te doen uitvoeren.

Reservefonds

Artikel 7

1. De bijdragen voor het reservefonds worden geacht te zijn begrepen in de hiervoor in artikel 6 lid 1 bedoelde voorschotbijdrage.

2. Het in het reservefonds te storten bedrag kan jaarlijks door de vergadering van eigenaren worden gewijzigd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 26 lid 2 van het Algemeen Reglement.

Beheer van de Gemeenschap.

Artikel 8

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van Eigenaren, welke de naam draagt: "Vereniging van Eigenaren Flatgebouw A.M. de Jonghstraat 1 tot en met 99 te Ridderkerk".

2. De vereniging is gevestigd te Ridderkerk.

3. De vereniging heeft ten doel het voeren van het beheer over het gebouw en de daarbij behorende gemeenschappelijke zaken.

Hiertoe wordt medegerekend het innen van de door de eigenaren verschuldigde bijdragen, alsmede het beheer over de gelden van het reservefonds en van eventuele schadepenningen.

Artikel 9

1. De vergaderingen van eigenaren worden gehouden te Ridderkerk.

2. Het maximum aantal stemmen dat in de vergadering kan worden uitgebracht is tweehonderd zestig (260), en wel:

- a. voor de flats met bestemming van woning Acht stemmen per flat;
b. voor de flats met bestemming van garage één stem per flat.
3. Behalve door het bestuur en de administrateur kunnen zes eigenaren een vergadering bijeenroepen.

Artikel 10

Het maximum bedrag bedoeld in artikel 26 lid 2 van het Algemeen Reglement bedraagt Vijf duizend gulden (f 5.000,--)

Het bestuur

Artikel 11

1. De vergadering benoemt een bestuur bestaande uit tenminste ~~4~~ 5 en ten hoogste vijf personen.
2. Elk jaar treedt ~~één~~ der bestuursleden af volgens een in het Huishoudelijk Reglement op te nemen rooster.
3. Het aftredende bestuurslid is terstond herkiesbaar. In de vergadering waarin de verkiezing aan quo herverkiezing van een bestuurslid aan de orde is, kunnen door zes eigenaren tegenkandidaten worden gesteld.

De administrateur

Artikel 11

De administrateur draagt zorg voor de verzekering van het gebouw tegen brand- en stormschade of eventuele andere risico's, indien de vergadering hiertoe heeft besloten, overeenkomstig artikel 38 lid 1 van het Algemeen Reglement.

Overdracht en mutaties

Artikel 12

Indien artikel 10 lid 5 van het Algemeen Reglement van toepassing is, wordt de eigenaar van een flat, die ten opzichte van de desbetreffende flat in dezelfde of een aangrenzende woonlaag ligt, geacht in de vergadering voor toelating te hebben gestemd, indien hij aldaar niet aanwezig of vertegenwoordigd is.

CENTRALE VERWARMING

Artikel 13

1. De installatie voor de centrale verwarming is zodanig gemaakt, dat deze ook de warmte produceert voor de flats, met bestemming van woning, behorende tot het aangrenzende flatgebouw, plaatselijk bekend als A.M. de JONGHSTRAAT nummers 101 tot en met 139 (oneven) te Ridderkerk.
2. De Vereniging van Eigenaren is - onder voorwaarde dat in het ✓ Splitingsreglement van het in lid 1 bedoelde flatgebouw A.M. de Jonghstraat 101 tot en met 139 (oneven) de verplichting tot afnemen van door de evenbedoelde installatie geproduceerde warmte en het naar evenredigheid dragen van de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing der installatie bindend worden geregeld - gehouden de installatie voor de centrale verwarming zodanig in stand te houden en te doen functioneren dat ook de flats, met bestemming van woning, behorende tot het meergenoemde flatgebouw A.M. de Jonghstraat 101 tot en met 139 (oneven) van warmte worden voorzien.
3. De in artikel 4 lid 1 van dit Bijzonder Reglement bedoelde kosten van onderhoud, herstel, vernieuwing en exploitatie van de centrale verwarmingsinstallatie, worden naar evenredigheid van het aantal flats met bestemming van woning, omgelegd over de beide Verenigingen van Eigenaren; komende deze kosten mede door VIJF/ZEVENDE gedeelten voor rekening van de bij dit Reglement opgerichte Vereniging van Eigenaren (A.M. de Jonghstraat 1 tot en met 99) (oneven), en voor TWEE/ZEVENDE gedeelten voor rekening van de (nog op te richten) Vereniging van Eigenaren van meerbedoelde flatgebouw A.M. de Jonghstraat 101 tot en met 139 (oneven).
4. De omvang van de kosten, als bedoeld in artikel 4 lid 1 van dit Bijzonder Reglement vindt - ten aanzien van de op de centrale verwarming betrekking hebbende kosten - eerst plaats, nadat de verdeling dezer kosten conform het voorgaande lid 3 is geschied.
5. Het beheer over de gemeenschappelijke centrale verwarmingsinstallatie zal geschieden in samenwerking met het bestuur van de meerbedoelde (nog op te richten) Vereniging van Eigenaren van het flatgebouw A.M. de Jonghstraat 101 tot en met 139 (oneven).
Het bepaalde in artikel 6 lid 5 van dit Bijzonder Reglement is van overeenkomstige toepassing.
6. Wijziging van dit artikel 13 is slechts mogelijk door een besluit, genomen zowel in een vergadering van de in dit Reglement genoemde Vereniging van Eigenaren, als in een vergadering van de meerbedoelde (nog op te richten) Vereniging van Eigenaren van het flatgebouw A.M. de Jonghstraat 101 tot en met 139 (oneven).
7. Het voorgaande lid 6 van dit artikel is niet voor wijziging vatbaar.

WAARVAN AKTE

Verleden te Ridderkerk, ten dage in den hoofde dezer gemeld, in tegen-

✓ twee - - - -

Doorgehaald 1
woord en daarvoor
in de plaats ge-
steld het boven-
staande ene woord

BEWARING: _____

Rotterdam

De Hypotheekbewaarder.

3853

200

141

negende

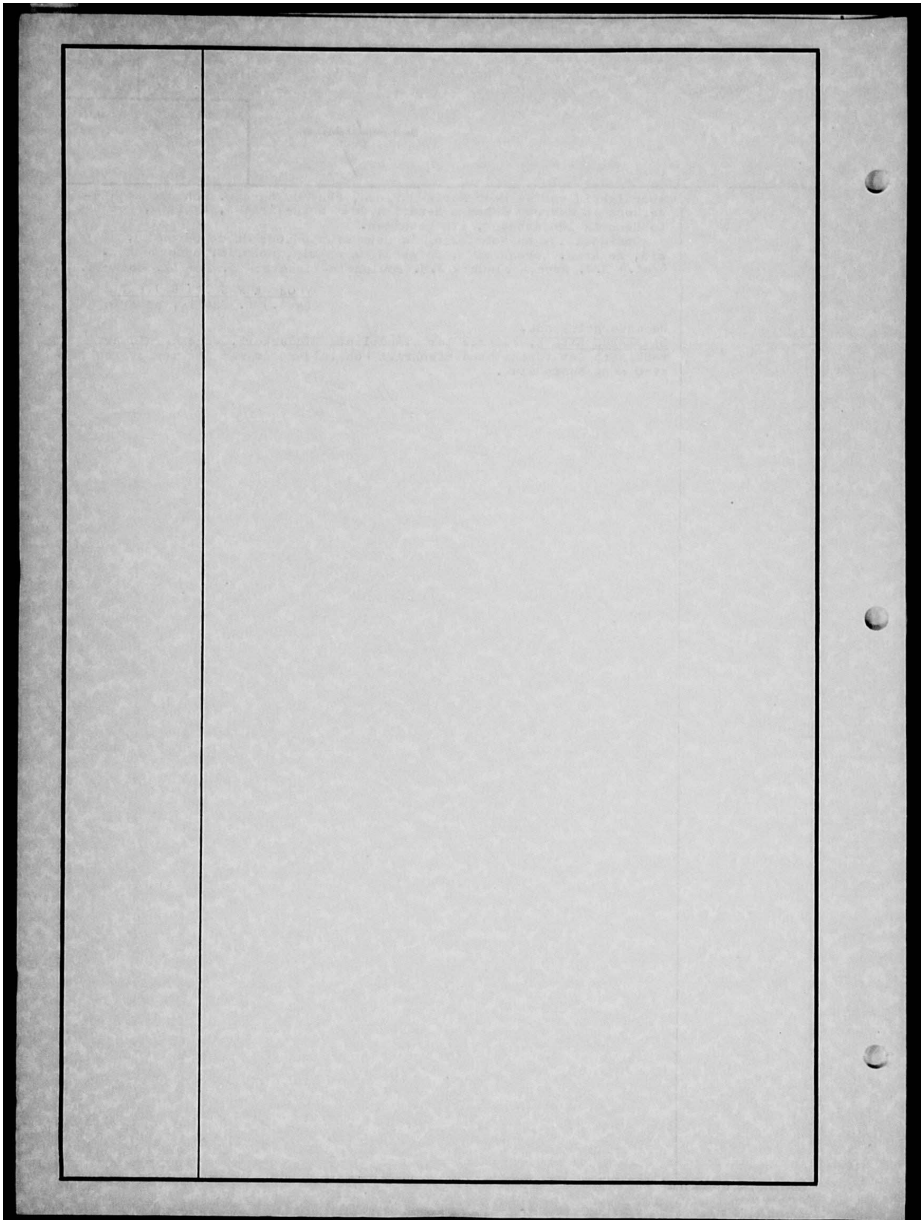
vervolgblad

woordigheid van de Heer Marinus Flach, chef de bureau, wonende te Rid-
derkerk en Mevrouw Johanna Hendrika Boulonois-Vissers, typiste, wonende
te Hendrik Ido Ambacht, als getuigen.

Onmiddellijk na voorlezing is deze minute door de comparanten, die
mij, notaris, bekend zijn, de getuigen en mij, notaris, ondertekend.
(get.) P.J. Roos;- Flach;- J.H. Boulonois-Vissers;- L. Smelik, notaris.

VOOR A F S C H R I F T
(get.) L. Smelik, notaris

De ondergetekende,
LAMBERTUS SMELIK, Notaris ter standplaats Ridderkerk, wonende aldaar,
verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het ter overschrij-
ving aangeboden stuk.



EINDE

DEEL

HYPOTHEKEN 4

ROTTERDAM

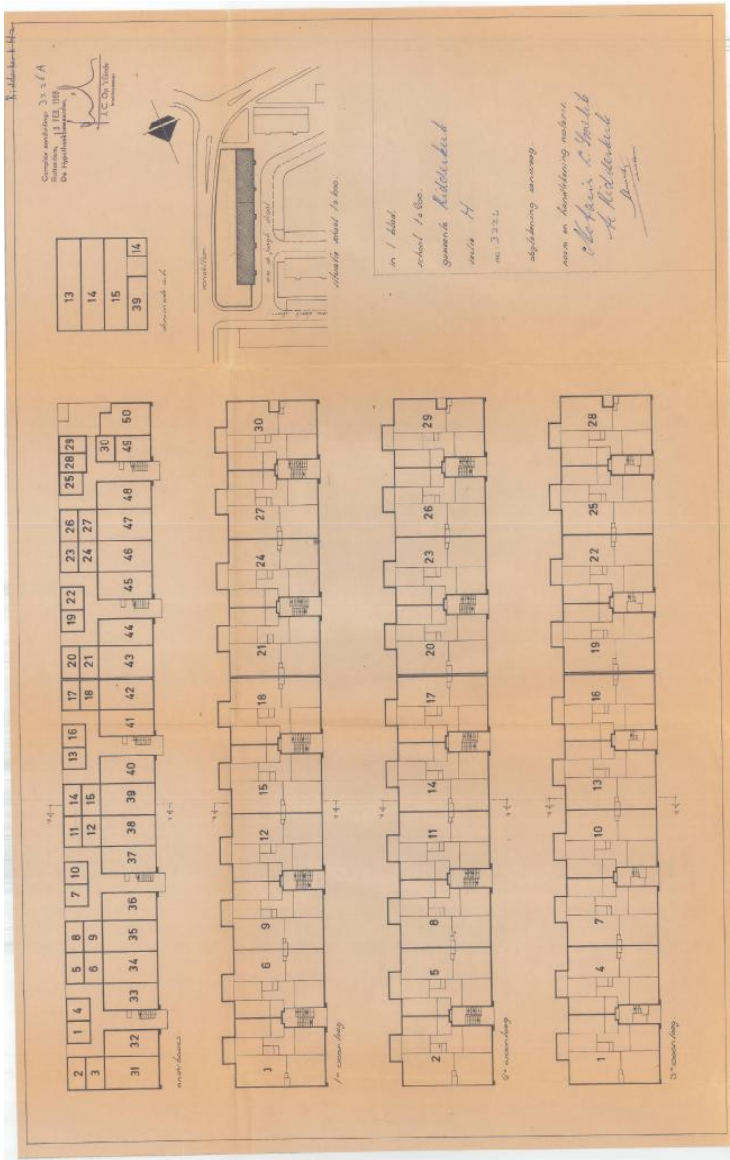
DEEL

3860

FILM NO. 869

Bijlage

44381_SPL tekening Ridderkerk H 3226A.pdf



Bijlage

44381_Alg. Voorw. gem. Ridderkerk .pdf



GEMEENTE
RIDDERKERK

No. 5

De Raad der gemeente Ridderkerk;

b e s l u i t :

vast te stellen de volgende

ALGEMEENE VOORWAARDEN voor de ver-
koop van gemeenteground voor bouw-
terrein door de gemeente
R i d d e r k e r k .

Artikel 1.

Voor zover de door de gemeente te verkopen gronden zijn gelee-
gen in de aangekeurde uitbreidingsplannen, moet worden gebouwd
met inachtneming van de bij die plannen behorende bestemmingvoor-
schriften.

Artikel 2.

Gegadigden, die bouwgrond van de gemeente wenschen te kopen,
moeten zich hiervoor persoonlijk of bij gemachtigde aanmelden op
het bureau van Gemeentewerken en zullen de eerste besprekingen
uitsluitend voeren met de Directeur van Gemeentewerken of diens
plaatsvervanger.

Artikel 3.

1. Bij de eerste bespreking wordt door de Directeur van Ge-
meentewerken of zijn plaatsvervanger aan de gegadigde of zijn ge-
machtigde(n) een gezegeld verzoek om de grond te kopen, ter onder-
teekening voorgelegd.

2. De Directeur van Gemeentewerken of zijn plaatsvervanger
zendt op dezelfde dag, waarop de besprekingen zijn aangevangen,
een afschrift van het verzoek aan Burgemeester en Wethouders in.

3. De kosten van het zegel worden door de gegadigde of zijn
gemachtigde(n) betaald.

4. Naast binnen acht dagen na de ondertekening van dit verzoek-
schrift de aanvrager bij de Directeur van Gemeentewerken geen be-
richt ingevoerd, dat hij zijn verzoek om hem de grond te verkopen,
intrekt dan zendt de Directeur van Gemeentewerken of zijn plaats-
vervanger het verzoekschrift in aan Burgemeester en Wethouders,
die hierover ten spoedigste een beslissing van de Raad uitlokken.

-Artikel 4-

Artikel 4.

Na het opnemen van het verzoek, bedoeld in artikel 3, eerste lid, kunnen met andere gegadigden over verkoop van dezelfde grond of een gedeelte daarvan slechts in zoverre besprekingen worden gevoerd, dat daarvoor wel een gezegd verzoek kan worden opgesteld, hetwelk evenwel buiten beschouwing blijft zolang op een voorgaande aanvraag geen beslissing is genomen.

Artikel 5.

Mocht de gegadigde, die zijn verlangen te kennen gegeven heeft om grond van de gemeente te kopen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3, vierde lid, zijn verzoek intrekken of mocht de Raad op het door hem ingediende verzoek afwijzend hebben beschikt, dan zullen de besprekingen met anderen, van wie inmiddels aanvragen ontvangen zijn, worden gevoerd, in volgorde, waarin ze zijn binnengekomen, op de hiervoren omschreven wijze.

Artikel 6.

1. Wanneer het geval, bedoeld in artikel 5, zich voordoet, wordt de gegadigde, welke daarvoor in aanmerking komt, door de Directeur van Gemeentewerken in kennis gesteld.

2. De besprekingen, welke daarop volgen, worden beschouwd als "eerste besprekingen" in de zin van artikel 3, eerste lid; van deze besprekingen wordt een aantekening geplaatst op het reeds eerder ingediende verzoek, welke aantekening door de aanvrager, met wie de nieuwe besprekingen worden gevoerd en de Directeur van Gemeentewerken of zijn plaatsvervanger wordt ondertekend, waarna het oorspronkelijke verzoek met de daarop gestelde aantekening overeenkomstig het in artikel 3, tweede lid, bepaalde, wordt doorgezonden.

Artikel 7.

De gegadigde heeft te allen tijde het recht tijdens de besprekingen de tussentocht van Burgemeester en Wethouders in te roepen.

Artikel 8.

1. Aanvragen om grondaankoop kunnen mede worden gedaan ten behoeve van nader te noemen lastgever(s).

2. Als lastgever(s) worden slechts erkend diegenen, tegen wie bij Burgemeester en Wethouders, uit welke hoofde ook, generlei bedenking bestaat.

Artikel 9.

1. Van elke beslissing van de Raad op aanvragen om grond in koop wordt zo spoedig mogelijk na het nemen daarvan een exemplaar gezonden aan de aanvrager, onder vermelding, dat verkoop slechts plaats heeft onder voorbehoud van hogere goedkeuring.

2. Binnen acht dagen na de dag van verzending van de in het eerste lid bedoelde beslissing, verklaart de aanvrager schriftelijk aan Burgemeester en Wethouders, dat de koop onder de in de beslissing gestelde voorwaarden wordt aangenomen;

-de aanvrager-

de aanvrager stort alsdan binnen drie maal 24 uur 10% van de koopsom ten kantore van de Gemeente-Ontvanger, of, indien het grond betreft, welke reeds in het Grondbedrijf is ingebracht, bij de Administrateur van gemeentebedrijven, welk bedrag alleen wordt teruggegeven, indien de hogere goedkeuring niet mocht worden verkregen. Bij overschrijding van voorengenoemde termijnen wordt de aanvraag geacht te zijn vervallen.

3. Son- en feestdagen en daarmede door Burgemeester en Wethouders gelijkgestelde dagen, worden voor de berekening van de termijn van acht dagen, genoemd in artikel 3, vierde lid en dit artikel, niet medegerekend.

Artikel 10.

De op het verkochte op te richten gebouwen moeten - behoudens door Burgemeester en Wethouders te verlenen uitstel - uiterlijk twee jaren na dagtekening van het besluit tot verkoop van de grond, zover zijn voltooid, dat daarvoor de bij artikel 104, eerste lid, letter b, der Bouwverordening, gevorderde verklaring kan worden afgegeven.

Artikel 11.

De grond, welke niet direct wordt bebouwd of waarop geen gebouwen behoeven te worden opgericht, moet uiterlijk een jaar na overdracht door en voor rekening van de koper zijn opgehoogd tot tenminste 0.50 meter onder de kruin van de aangrenzende straat.

Artikel 12.

De termijn, genoemd in artikel 10, wordt zolang het bouwen van gebouwen in verband met de materialenpositie onmiddellijk na de aanvaarding van het gekochte niet mogelijk is, in afwijking van het in dat artikel bepaalde, gerekend van het tijdstip af, waarop Burgemeester en Wethouders schriftelijk ter kennis van de koper hebben gebracht, dat in verband met de materialenpositie met de bouw kan worden begonnen.

Artikel 13.

1. De koper zal, in afwijking van het bepaalde in het tweede lid van artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek, op zich nemen alle kosten van afscheiding tussen het door hem gekochte en de overblijvende grond en die afscheiding voor zijn rekening behoorlijk onderhouden.

2. De afscheidingen moeten worden gemaakt overeenkomstig door Burgemeester en Wethouders te geven voorschriften en moeten geheel op het terrein van koper worden geplaatst.

3. Bij het plaatsen van een afscheiding langs een straat moet deze met de voorzijde op en in de richting van de weglijn worden geplaatst. Onder "weglijn" wordt hier verstaan de gemeenschappelijke grens tussen bouwterrein en weg.

4. Bij het plaatsen van een haag als afscheiding moet deze tenminste 0.15 meter uit de kadastrale grens en op het terrein van koper worden geplaatst of 0.15 meter uit de grens van de gemeenschappelijke zij- of achterpaden tussen de bouwblokken.

5. De afscheidingen moeten zodanig worden onderhouden, dat deze nimmer de genoemde grenzen overschrijden.

6. De terrainafscheidings moeten zijn aangebracht binnen een termijn van veertien dagen nadat de grond is getransporteerd.

7. Met toestemming van Burgemeester en Wethouders mag een noodheining worden geplaatst.

Artikel 14.

1. Zolang met betrekking tot de op de verkochte grond te stichten opstallen de verklaring, bedoeld in artikel 104, eerste lid, letter b, der Bouwverordening, nog niet is afgegeven, mag de koper het verkochte - behoudens executoriale verkoop of verkoop door de eerste hypotheekhouder krachtens artikel 1223 van het burgerlijk wetboek - niet vervreemden dan, onder door Burgemeester en Wethouders goedgekeurde voorwaarden.

2. Zolang de in het eerste lid bedoelde verklaring niet is afgegeven mag vervreemding van van de gemeente gekochte grond niet plaats hebben tegen een contra-prestatie, welke een hogere waarde vertegenwoordigt dan de prijs, welke voor die grond aan de gemeente werd betaald, vermeerderd met de kosten, gevallen op de eigendoms-overdracht door de gemeente en eventueel met het bedrag der kosten van werkzaamheden, verricht ten behoeve van het bouwrijp maken van de grond.

Artikel 15.

1. Bij niet-nakoming of overtreding van één of meer der in de artikelen 10 tot en met 14 vermelde bepalingen, is door de betrokken eigenaar (koper, onderscheidenlijk zijn erfgenamen of rechtverklarenden) en, ingeval meerdere personen eigenaar zijn, door hen als hoofdelijke schuldenaren, ten bate der gemeentekas, een boete verschuldigd van ten hoogste f. 5000.-, behoudens het bepaalde in het tweede lid van dit artikel.

2. Burgemeester en Wethouders zullen, indien door de in lid 1 bedoelde eigenaar binnen dertig dagen na de verzending van de aangezekende brief, waarin hij op zijn verzuim opmerkzaam is gemaakt, een daartoe strekkend verzoek tot hen wordt gericht, bepalen, dat de in lid 1 genoemde boete niet behoeft te worden betaald, doch dat in de plaats daarvan de gekochte grond wederom aan de gemeente moet worden overgedragen voor 90% van de betaalde koopprijs, terwijl alle op deze transactie vallende kosten, zonder enige uitzondering hoegenaamd, ten laste van vorenbedoelde eigenaar komen. Deze kosten zullen, zo nodig, op het terug te betalen gedeelte van de koopsom worden ingehouden.

Artikel 16.

1. De koper verbindt zich voor zichzelf en voor zijn erfgenamen of rechtverklarenden het verkochte onder generlei titel te vervreemden, zonder in de desbetreffende akte de verdere verkrijgers aan gelijkkluidende bepalingen tegenover de gemeente Ridderkark te binden als in de artikelen 10 tot en met 15 en in het onderhavige artikel 16 zijn vermeld, noch ook zonder de verkrijgende partij te verplichten om, tenzij deze kennisgeving reeds anderszins geschiedt, aan Burgemeester en Wethouders kennis te geven van de plaatsgevonden vervreemding, zulks onder overlegging van een ongezeld afschrift van de akte, tevens vermeldende de dagtekening, het deel en het nummer van de overschrijving ten hypotheekkantore.

2. Hij is verplicht zich bij iedere volgende overdracht het in het eerste lid bedoelde "derden-beding" voor en ten behoeve van de gemeente te doen opnemen.

3. Door niet-nakoming van een of meer der ingevolge het vorige lid op hem rustende verplichtingen zal door de koper, onderscheidenlijk door zijn erfgenamen of rechtverkrijgenden, die dit verzuimt (en in geval meerdere personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke schuldenaren) ten bate van de gemeente Ridderkerk een boete verschuldigd zijn van ten hoogste f. 10.000,-.

Artikel 17.

De boeten, bedoeld in de artikelen 15 en 16 zullen tot in elk geval door Burgemeester en Wethouders te bepalen bedragen moeten worden betaald binnen veertien dagen na daartoe strakken- de aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; de aanmaning wordt niet gedaan, dan nadat de verkrijgende of overdragende partij tenminste een maand tevoren per aangetekende brief op haar verzuim is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien het verzuim in die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders is hersteld.

Artikel 18.

De koopakte wordt niet gepasseerd dan nadat de te verkopen grond behoorlijk is uitgezet, opgemeten en in kaart gebracht en de grenzen juist zijn bepaald door een landmeter van het kadaster op kosten van koper en nadat de schriftelijke bewijzen daarvan aan Burgemeester en Wethouders zijn ter hand gesteld en nadat onder toezicht van die landmeter de grenzen ter plaatse behoorlijk zullen worden aangegeven door een voldoende aantal grenspalen ter plaatse, waar het door Burgemeester en Wethouders wordt nodig geoordeeld, alles op kosten van koper. Alvorens deze werkzaamheden worden uitgevoerd, moet door koper een bedrag van f. 100,- worden gestort ten kantore van de Gemeente-Ontvanger, of, indien het grond betreft, welke reeds in het Grondbedrijf is ingebracht, bij de Administrateur van gemeentebedrijven. Hiervan geschiedt nadere verrekking.

Artikel 19.

1. De koopprijs moet worden betaald bij het verlijden der notariële akte, welke akte moet worden verleden binnen vier weken na dagtekening van het besluit tot verkoop van de grond.

2. In zeer bijzondere gevallen kunnen Burgemeester en Wethouders toestaan, dat, onder door hen te stellen voorwaarden, van het bepaalde in het eerste lid wordt afgeweken.

3. Bij het toestaan van latere betaling is over het niet betaalde bedrag rente verschuldigd naar 4% 's jaars, te beginnen met de datum der akte van overdracht.

Artikel 20.

De rechten en kosten op de koop en de levering vallende zijn voor rekening van de koper.

- Artikel 21 -

L behoudens bijzondere gevallen, zulks ter beoordeling van
burgemeester en wethouders (te wijziging).

Artikel 21.

Het verkochte wordt aan de koper in bezit en genot geleverd op de dag van het notarieel transport, vanaf welke dag alle lusten en lasten voor rekening van de koper zijn.

Artikel 22.

Het verkochte zal worden overgedragen in de staat, waarin het zich bij het notarieel transport zal bevinden, zodat alle risico van het verkochte is voor rekening van de koper van de datum af van het besluit tot verkoop van de grond.

Artikel 23.

Verschil tussen de werkelijke en de volgens de kadastrale legger opgegeven maat geeft geen grond tot het vorderen van een vermeerdering of vermindering van de koopprijs of tot vernietiging van de koop.

Artikel 24.

Het verkochte zal worden overgedragen vrij van hypotheeken, hypothecaire inschrijvingen en beslagen, voorts met de ontdienstaarnoden ten nutte en ten laste daarvan bestaande en zonder dat de gemeente tot enige andere vrijwaring is gehouden dan tot die wegens uitwinning.

Artikel 25.

De gemeente draagt aan de koper over alle rechten van vrijwaring en andere rechten, welke zij tegen haar rechtsvoorgangers in de eigendom of derden terzake van het verkochte heeft.

Artikel 26.

Indien de koper, na bij doorwaardersexploit te zijn aangevaard, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van een of meer der uit de koopovereenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen, dan heeft de gemeente het recht de koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat de ontbinding in rechten behoeft te worden gevraagd, in welk geval door de koper de gestorte 10% van de koopprijs, als bedoeld in artikel 9, tweede lid, als boete zijn verbeurd, onverminderd het recht der gemeente om, hetzij in de plaats dier boete, vergoeding harer schade te vorderen, hetzij de naleving der koopovereenkomst met vergoeding van kosten, schaden en interessen uit hoofde der vertraging te eisen.

Artikel 27.

De verbintenissen uit het koopcontract voortvloeiende zijn ondeelbaar.

Artikel 28.

Eigendomsovergang van het verkochte kan op generlei andere wijze plaats vinden; dan door de overschrijving ten hypotheekkantore van de notariële akte van overdracht, dan wel van een afschrift of uittreksel daarvan.

-Artikel 29-

Artikel 29.

Indien de koopprijs bij het verlijden dier akte is voldaan, zal in de notariële akte van overdracht de bepaling worden opgenomen, dat partijen afstand doen van het recht om ontbinding der overeenkomst van verkoop en koop te vorderen, eventueel voortvloeiende uit de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 30

De akte van overdracht zal worden verleden ten overstaan van de notaris, welke als standplaats de gemeente Ridderkerk heeft behoudens zeer bijzondere omstandigheden, ter beoordeeling van Burgemeester en Wethouders.

Artikel 31.

1. De notaris doet aan de gemeente Ridderkerk zo spoedig mogelijk een notarieel afschrift der akte toekomen.
2. De kosten van dit afschrift komen voor rekening van de koper.

Artikel 32.

In gevallen, waarin deze voorwaarden niet voorzien, beslissen Burgemeester en Wethouders.

Artikel 33.

1. Dit besluit kan worden aangehaald onder de titel "Algemene voorwaarden verkoop gemeentegrond".

2. Het treedt in werking op 1 April 1951.

3. Op deze datum vervallen de door Burgemeester en Wethouders, ter uitoefening van de bevoegdheden van de Raad bij besluit van 25 October 1945 vastgestelde algemene voorwaarden voor de verkoop van gemeentegrond voor bouwterrein door de gemeente Ridderkerk, met de daarin aangebrachte wijzigingen.

Ridderkerk, 26 Januari 1951.

De Raad voornoemd,

De Secretaris, De Voorzitter,



Verzonden aan: Gedeputeerde Staten (2 exemplaren)

Directeur Gemeentewerken

Notaris Smelik

Administrateur van Gemeentebedrijven

Gemeente-Ontvanger.

Bijlage

44381_HUISHOUDELIJK-REGLEMENT-VVE-2985-TA-20120507.pdf

VERENIGING VAN EIGENAREN
A.M. DE JONGSTRAAT 1-99
RIDDERKERK

HUISHOUDELIJK REGLEMENT VAN HET APPARTEMENTENCOMPLEX GELEGEN
AAN DE A.M. DE JONGSTRAAT 1-99 TE RIDDERKERK

Als huishoudelijk reglement geldt de onderstaande gedragscode waaraan de eigenaren/gebruikers zich tijdens de vergadering op 7 mei 2012 hebben geconformeerd. Het huishoudelijk reglement treedt in werking op 8 mei 2012. Het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren A.M. de Jongstraat 1-99 te Ridderkerk dat op 15 augustus 1968 is vastgesteld, vervalt hiermede.

De gedragscode is opgesteld om de woonomstandigheden van de eigenaren/gebruikers te optimaliseren en de waarde van de onroerende zaak maximaal te houden. Dit huishoudelijk reglement geldt voor alle eigenaren en gebruikers (inclusief huurders) van een appartement, garage en/of nevenruimte.

Artikel 1. Definities

In dit huishoudelijk reglement wordt verstaan onder:

Vereniging	:	de Vereniging Van Eigenaren van het flatgebouw aan de A.M. de Jongstraat 1-99 te Ridderkerk;
Vergadering	:	de algemene ledenvergadering van de vereniging;
Bestuur	:	het bestuur van de vereniging;
Voorzitter	:	de voorzitter van het bestuur van de vereniging;
Administrateur	:	de administrateur van de vereniging;
Eigenaren	:	de eigenaren van de appartementsrechten;
Gebruikers	:	de eigenaren en zij die het gebruiksrecht van een appartementsrecht hebben;
Akte voor splitsing	:	de akte voor splitsing in appartementsrechten d.d. 4 maart 1968, verleden voor Mr. Lambertus Smelik, notaris ter standplaats Ridderkerk d.d. 04 maart 1968, bestaande uit een algemeen reglement en een bijzonder reglement;
Reglement	:	de akte voor splitsing en het huishoudelijk reglement
Gebouw	:	het gehele appartementencomplex met garages gelegen aan de A.M. de Jongstraat 1-99 te Ridderkerk;
Gemeenschappelijke ruimten	:	de gedeelten van het gebouw en het omliggende terrein die volgens de akte voor splitsing niet voor afzonderlijk gebruik bedoeld zijn;

Appartement	:	elk bepaald gedeelte van het gebouw met toebehoren, dat volgens de akte voor splitsing bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
Tuin	:	de omliggende tuin, alsmede het voorliggende park en de speelplaats behorende bij de terreinen van het complex A.M. de Jongstraat 1-99 te Ridderkerk.

Artikel 2. Eigenaren en gebruikers

- 2.1.1. Het bestuur legt een register aan van eigenaren en gebruikers. Als lid van de Vereniging (eigenaar) wordt aangemerkt degene die blijkens de notariële (transport)akte de verkrijger van het appartementsrecht is. Ten aanzien van de huurder/gebruiker geldt dat degene te wiens name de huur-/gebruiksovereenkomst is gesteld, in het register wordt opgenomen. Eigenaren/gebruikers dienen hieraan hun medewerking te verlenen en op eerste verzoek van het bestuur alle benodigde gegevens aan te leveren.
- 2.1.2. De verkrijger van het appartementsrecht geeft aan het bestuur schriftelijk kennis van de verwerving van het appartementsrecht (welke verwerving van rechtswege toetreding tot het lidmaatschap van de Vereniging ten gevolge heeft) en de verkoper van het appartementsrecht van de vervreemding van het appartementsrecht (welke vervreemding van rechtswege opzegging van het lidmaatschap van de Vereniging ten gevolge heeft) en van het aangaan c.q. opzeggen van een huur- of gebruiksovereenkomst (voor de huur/gebruik van een appartement of garagebox). Het register wordt na kennisgeving door het bestuur bijgewerkt.
- Bij de kennisgeving dient te worden overlegd:
- een kopie van de transportakte c.q.
 - een afschrift van de huur- of gebruiksovereenkomst, respectievelijk
 - een afschrift van de opzegging van de huur- of gebruiksovereenkomst;
 - een goed leesbare kopie van het geldig legitimatiebewijs van de eigenaar/gebruiker;
 - een gedagtekende verklaring van de eigenaar/gebruiker dat hij het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement alsmede de regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW betreffende het gebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover het reglement daarover geen bepalingen bevat, zal naleven.
- 2.1.3. De in artikel 2.1.2. bedoelde kennisgeving dient uiterlijk te geschieden binnen een termijn van 5 werkdagen na datum notariële transportakte respectievelijk ondertekening door partijen van de huurovereenkomst/gebruiksovereenkomst of na opzegging hiervan. Het bestuur bevestigt schriftelijk de ontvangst van de kennisgeving.

- 2.1.4. Bij het niet nakomen van het bepaalde in artikel 2.1.2. en 2.1.3. is het bestuur bevoegd om, na de eigenaren/gebruikers hiertoe in gebreke te hebben gesteld, gerechtelijke maatregelen jegens de eigenaren/gebruikers te nemen. Alsdan komen alle buitengerechtelijke en gerechtelijke kosten voor rekening van de (nieuwe) eigenaren/gebruikers.
- 2.1.5. Overgang onder bijzondere titel of toedeling van een appartementsrecht omvat, voor zover niet anders is bepaald, mede de als appartementseigenaar verkregen rechten. Na de overgang of toedeling moet de verkrijger onverwijld onder overlegging van een afschrift van de betreffende notariële akte schriftelijk aan het bestuur mededeling doen van zijn verkrijging.
- 2.1.6. In geval van vruchtgebruik van een appartementsrecht treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de appartementseigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke appartementseigenaren en de Vereniging verschuldigde bedragen. Artikel 5:122 BW is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, bij overdracht en bij het einde van het vruchtgebruik van een appartementsrecht.
- 2.2. Stemgerechtigd zijn de eigenaren, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 lid 3 BW.
- 2.3. Het is de taak van de voorzitter om na te gaan of de ter vergadering aanwezigen daartoe gerechtigd zijn. Hij kan hen vragen zich te legitimeren.
- 2.4. Bij elke ledenvergadering van de Vereniging zal door de voorzitter een presentielijst worden gemaakt en worden ingevuld. Bij aanvang van de ledenvergadering dient elke eigenaar voor aanwezigheid deze presentielijst te ondertekenen. Uit de presentielijst blijkt het aantal stemmen dat de ter vergadering aanwezigen kunnen uitbrengen. Bij tussentijds verlaten c.q. toetreden tot de vergadering kan de presentielijst worden afgetekend c.q. ondertekend met vermelding van het agendapunt in behandeling.
- 2.5. De doelstelling van de presentielijst is tweeledig:
 - vaststelling van de legitimiteit van de aanwezigen;
 - vaststelling van het aantal uit te brengen stemmen.
- 2.6. Iedere eigenaar heeft belang bij het bijwonen van de jaarvergadering. Indien tijdens deze vergadering geen rechtsgeldig besluit kan worden genomen omdat te weinig eigenaren of gevolmachtigden aanwezig zijn, dan worden de eigenaren die geen bericht van verhindering en geen gevolmachtigde hebben aangewezen naar evenredigheid verantwoordelijk gesteld voor de gemaakte vergaderkosten.

Artikel 3. Huishoudelijk reglement

- 3.1. Voorstellen tot wijziging van het huishoudelijk reglement dienen bij het bestuur schriftelijk te worden ingediend en wel minstens zes weken voor de datum van de eerstvolgende vergadering. Het bestuur legt de voorstellen voor aan de vergadering. De vergadering dient haar goedkeuring hieraan te verlenen indien in de vergadering een meerderheid van tenminste 3/4 van het aantal uitgebrachte geldige stemmen heeft verkregen, mits tenminste 2/3 van het aantal leden aanwezig of vertegenwoordigd is.
- 3.2. Het bestuur zal er naar streven voorstellen tot wijziging van het huishoudelijk reglement ten minste vier weken voor de datum van de te houden vergadering van de eigenaren aan te kondigen, waarbij in het rondschriven aan de eigenaren een korte toelichting op de te behandelen punten zal worden gegeven.
- 3.3. Het bestuur zal de eigenaren/gebruikers van iedere wijziging van het huishoudelijk reglement alsmede van een besluit als bedoeld in artikel 5:128 BW op de hoogte stellen.

Artikel 4. Gedragscode

Het gebruik van elk appartement, elke garage en de gemeenschappelijke ruimten door eigenaren/gebruikers dient dusdanig te geschieden, dat elke eigenaar/gebruiker rekening houdt met de eigenaren/gebruikers van de andere appartementen en het recht op ongestoorde bewoning van een ieder wordt gerespecteerd. Tevens dient iedere eigenaar/gebruiker zorg te dragen voor een verzorgd uiterlijk van het gebouw, inclusief de gemeenschappelijke ruimten als de trappenhuizen alsmede de directe omgeving van het gebouw.

Derhalve is iedere eigenaar/gebruiker verplicht zich correct te gedragen met inachtneming van de volgende regels:

- 4.1. Onverminderd het gestelde in het reglement voor splitsing zal het bestuur erop toezien dat de bestemming en de wijze van gebruik van de delen van het gebouw in overeenstemming zijn met de opzet van het totale gebouw.
- 4.2. Iedere eigenaar/gebruiker is tegenover de vereniging aansprakelijk voor de schade door eigenaar/gebruiker toegebracht aan het gebouw of de gemeenschappelijke goederen (o.a. cv-installatie, huistelefooninstallatie, brievenbuskasten e.d.). Dit geldt zowel voor directe als indirecte schade alsmede de eventuele gevolgschade. Men is verplicht maatregelen te nemen of te dulden die strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

- 4.3. Alle uiterlijke en zichtbare binnendelen dienen zodanig onderhouden te worden dat geen schade aan en in het gebouw ontstaat.
- 4.4. Het uiterlijk en de zichtbare binnenkant van elk appartement dient goed onderhouden te worden.
- 4.5. Wanneer eigenaren/gebruikers of hun gasten, door welke oorzaak ook, schade of verontreiniging veroorzaken aan de gemeenschappelijke ruimten en/of goederen, dienen zij dit te allen tijde per omgaande (direct) aan het bestuur te melden. Het bestuur bepaalt wie actie moet ondernemen om de schade en/of verontreiniging ten spoedigste op professionele wijze (eventueel op de door het bestuur voorgeschreven wijze) te (laten) herstellen.
Door eigenaren/gebruikers zelf veroorzaakte schade aan alle eigen deuren in de gemeenschappelijke delen, dus de toegangsdeur van het appartement, de deur van de meterkast, de deur van de berging, de garagedeur alsmede het raam en leidingen in de berging dient de eigenaar/gebruiker in overleg met het bestuur onmiddellijk op professionele wijze conform kleur- en materiaalstelling van het gebouw te (laten) repareren.
Vervuiling, schade, graffiti e.d. aan het gebouw dienen direct aan het bestuur gemeld te worden.
- 4.6. Ter vermijding van overlast en/of schade aan derden dienen eigenaren/gebruikers de nodige maatregelen te treffen om gedurende de wintermaanden vorstschade te voorkomen. Het verdient aanbeveling bij langere afwezigheid de hoofdkraan van de waterleiding af te sluiten. De eventuele buitenkranen op het balkon dienen in de periode van november tot en met maart of zoveel langer als nodig in verband met vorst afgesloten te zijn.
- 4.7. Het voortbrengen van luide muziek of andere storende geluiden is verboden. Noodzakelijke reparaties en/of voorzieningen die geluid voortbrengen, dienen op werkdagen tussen 08.00 uur en 20.00 uur en op zaterdag tussen 09.00 en 17.00 uur plaats te vinden. Het gebruik van boormachines anders dan gedurende een zeer korte periode is verboden.
Eigenaren/gebruikers dienen er in de zomerperiode rekening mee te houden dat de ramen van de burens open kunnen staan. Bij het voortbrengen van muziek en andere geluiden dient hier rekening mee te worden gehouden.

Het is verboden storende contact- of loopgeluiden te veroorzaken.
Eigenaren/gebruikers met een 'harde' vloerafwerking (waaronder plavuizen, tegels, natuursteen, parket, laminaat etc.) dienen zich hiervan bewust te zijn en te allen tijde schoeisel op de vloerafwerking af te stemmen zodat geluidsoverlast voorkomen wordt.
Nieuwe eigenaren/gebruikers dienen bij een 'harde' vloerafwerking minimaal een isolerende ondervloer te plaatsen van 10 dB(A) verend, waarvan de 'harde' vloerafwerking zwevend gelegd dient te worden.

De ten tijde van het schrijven van dit huishoudelijk reglement reeds aanwezige 'harde' vloerafwerking in de appartementen, welke niet aan deze isolatie eisen voldoet, mag blijven liggen, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de overige eigenaren/gebruikers hiervan geen overlast van ondervinden. Indien er in het betreffend geval wel sprake is van overlast, dient de betreffende eigenaar/gebruiker er per omgaande voor zorg te dragen dat de vloer wordt voorzien van een isolerende ondervloer van 10 dB(A) werend, waarvan de 'harde' vloerafwerking zwevend gelegd dient te worden.

- 4.8. In de gemeenschappelijke ruimten mogen dieren niet vrij rondlopen. Honden dienen aan een korte lijn te worden gehouden. Per appartement mogen niet meer dan drie huisdieren worden gehouden (met uitzondering van een huiselijk aquarium). Het houden van overlast veroorzakende dieren (bijv. duiven) is niet toegestaan evenals het bedrijfsmatig houden van dieren.
De huisvesting van dieren in de gemeenschappelijke ruimten, in de bergingen, op de balkons of in de garages is verboden. Tevens is het verboden in het gebouw alsmede in de tuin dieren te slachten of te mishandelen.
- 4.9. De eigenaren/gebruikers dienen ervoor zorg te dragen dat de putjes van de hemelwaterafvoerpijpen op het balkon en het balkon en de balkonhekken regelmatig worden schoongemaakt.
- 4.10. Het werpen van voedsel(resten) of materialen vanaf het balkon of uit de ramen is verboden. Per ongeluk van het balkon of uit het raam gevallen voorwerpen moeten onmiddellijk door de eigenaar/gebruiker zelf opgeruimd worden.
- 4.11. Uit veiligheidsoverwegingen wordt geadviseerd bloembakken en soortgelijke zaken aan de binnenzijde van het balkon te plaatsen.
Indien een eigenaar/gebruiker besluit tot het plaatsen van bloembakken en soortgelijke zaken aan de buitenzijde van het balkon, geschiedt dit geheel voor eigen risico. De plaatsing dient op deugdelijke en veilige wijze te geschieden.
- 4.12. Het ophangen van wasgoed aan de buitenzijde van het balkon is slechts toegestaan op maandag tot en met zaterdag (dus niet op zondagen) mits andere eigenaren/gebruikers hier niet door gehinderd worden.
Het verdient de voorkeur het wasgoed aan de binnenzijde van het balkon op te hangen, dit in verband met het aanzien van het gebouw.
Het plaatsen of ophangen van wasgoed in de trappenhuizen en de gemeenschappelijke ruimten is niet toegestaan.

- 4.13. Het is eigenaren/gebruikers niet toegestaan aanplakbiljetten, spandoeken of enig ander propaganda- of reclamemateriaal binnen of buiten het gebouw aan te brengen of te laten aanbrengen. Dit verbod geldt niet voor de periode van veertien dagen voor een algemene verkiezing uitsluitend voor het aanbrengen van verkiezingsbiljetten in het eigen appartement.
Ramen die van buitenaf zichtbaar zijn mogen niet worden dichtgeplakt of op dergelijke wijze door middel van papier of ander ondoorzichtig materiaal langdurig worden afgedekt.
- 4.14. Indien een eigenaar/gebruiker buitenzonwering en/of rolluiken wenst aan te brengen, dient dit conform het door de vergadering aangegeven kleurstelling en vormgeving te zijn. De buitenzonwering en/of rolluiken dienen van deugdelijk materiaal te zijn en op professionele wijze te worden bevestigd. Voor uitval zonneschermen geldt de kleurstelling oranje en voor screens geldt de kleurstelling lichtbeige/zand.
- 4.15. Het aanbrengen van windschermen boven de balustrade van het balkon is verboden, tenzij het een uitzonderlijk geval betreft. Dit kan alleen na schriftelijke toestemming van de vergadering.
Eigenaren/gebruikers mogen geen bouwwerken op of aan het balkon, de buitengevel of het dak of dakrand plaatsen.
- 4.16. Het is de eigenaren/gebruikers verboden wijzigingen aan te brengen in de bouwkundige constructie van het gebouw.
- 4.17. Het is eigenaren/gebruikers verboden elektriciteit af te tappen van het centrale lichtnet. Vrieskasten, wasmachines of andere permanent stroomverbruikende apparatuur in de bergingen dienen aangesloten te zijn op de eigen stroomvoorziening van eigenaar/gebruiker conform de wettelijke (brandveiligheids) voorschriften. Dit geldt ook voor elektrische fietsen en/of scootmobielen. Het verdient de voorkeur stroomverbruikende apparaten in het eigen appartement onder te brengen.
- 4.18. Het is eigenaren/gebruikers verboden stolbare vetten, volumineuze of niet verteerbare artikelen als luiers, maandverband, tampons, dweilen, plastic zakken etc. door het toilet of andere vuilwaterafvoeren te spoelen.
- 4.19. Het is eigenaren/gebruikers verboden bij afwezigheid wasautomaten of drogers in gebruik te hebben of watertoevoerkransen open te laten staan zolang de automaten niet in werking zijn, tenzij technische waarborgen aanwezig zijn waardoor hinder, overlast of schade is uitgesloten.

- 4.20. Eigenaren/gebruikers zijn verplicht om verstopte sanitaire afvoerleidingen onmiddellijk op eigen kosten op professionele wijze te (laten) ontstoppen. In het appartement aanwezige apparatuur dient technisch goed te worden onderhouden. Dit geldt tevens voor de aanwezige aan- en afvoerleidingen. Eventuele reparaties of wijzigingen aan de in het appartement gelegen gas-, elektra- en waterleidingen dienen bij voorkeur door een erkend installateur te worden uitgevoerd of anders op professionele en zorgvuldige wijze te worden behandeld en onderhouden. Eventuele storingen, lekkages, schade etc. dienen direct persoonlijk bij het bestuur te worden gemeld. Het bestuur zal beoordelen of de desbetreffende storingen, lekkages en schade voor rekening komen van de Vereniging van Eigenaren of dat deze voor rekening komen voor de eigenaar/gebruiker. Indien dit voor rekening van de Vereniging van Eigenaren komt, zullen de eventuele reparaties door en voor rekening van de Vereniging van Eigenaren worden uitgevoerd c.q. hiervoor derden worden ingeschakeld. Indien blijkt, dat een eigenaar/gebruiker zelf hiervoor iemand heeft ingeschakeld, zullen deze kosten worden verhaald op de desbetreffende eigenaar/gebruiker. Eigenaren/gebruikers dienen de stortpijp in het toilet te allen tijde vrij te houden zodat in geval van calamiteiten de stortpijp direct te bereiken is. Indien een eigenaar/gebruiker de stortpijp heeft weggewerkt en dit opengebroken moet worden wegens een calamiteit, is dit voor eigen rekening en risico van eigenaar/gebruiker.
- 4.21. In verband met calamiteiten, die zich tijdens de afwezigheid van de eigenaren/gebruikers kunnen voordoen, is het bestuur bevoegd in noodgevallen toegang tot het appartement, de berging of de garage mogelijk te maken, teneinde passende maatregelen te kunnen nemen. De toegang zal worden verschaft in het bijzijn van of in overleg met politie of brandweer.
- 4.22. In de gemeenschappelijke ruimten mogen geen speelmateriaal, fietsen en andere materialen of afval worden geplaatst. De gemeenschappelijke ruimten mogen niet worden gebruikt voor kinderspeken of als hangplek.
- 4.23. Het is niet toegestaan de berging of garage voor doeleinden te gebruiken die overlast voor de andere eigenaren/gebruikers of derden tot gevolg kunnen hebben. Derhalve is het ook verboden de garage voor commerciële doeleinden of als werkplaats in gebruik te hebben of te laten nemen.
- 4.24. Het is niet toegestaan het appartement te gebruiken voor of in gebruik te geven voor commerciële en/of bedrijfsmatige doeleinden.

- 4.25. In het appartementsgebouw kan in elke portiek door het bestuur een mededelingenbord worden aangebracht. Het bestuur kan hierop mededelingen aanbrengen.
- 4.26. Het is niet toegestaan op het balkon te barbecueën of het balkon als opslagplaats te gebruiken. Het balkon dient zoveel mogelijk netjes opgeruimd te zijn, behoudens het normale nette huishoudelijk gebruik.
- 4.27. Versieringen in de gemeenschappelijke ruimten, al dan niet met planten of schilderijtjes etc., zijn niet toegestaan.
- 4.28. Het is verboden op de balkons dan wel op het dak/aan de dakrand of aan de gevel van het appartementencomplex zend- en ontvangstmasten te plaatsen voor welke doeleinden dan ook. Tevens zal aan bedrijven in de mobiele telefonie geen toestemming worden verleend tot het plaatsen van zend- en/of ontvangstmasten of steunzenders. Het plaatsen of aanbrengen van schotelantennes op of aan de balkons, op of aan de buitengevel en op of aan het dak of de dakrand of andere delen van het gebouw is uitdrukkelijk verboden.
- 4.29. Het parkeren van auto's, motoren e.d. dient plaats te vinden op de daartoe bestemde parkeerplaatsen voor het gebouw. Parkeren voor de uitritten van de garages en bergingen is niet toegestaan. Het voorgaande is mede in verband met het voorrijden van ambulance, brandweer e.d.
- 4.30. Het bestuur zorgt er voor dat uniforme naamplaatjes op de brievenbuskasten geplaatst worden.
- 4.31. Klachten omtrent overlast, veroorzaakt door derden (bijv. eigenaren/gebruikers van nabij gelegen woningen), dienen schriftelijk gemeld te worden bij het bestuur.
- 4.32. Eigenaren/gebruikers dienen, indien zij klachten hebben betreffende de verzorging van de gemeenschappelijke ruimten, zich schriftelijk te wenden tot het bestuur.
- 4.33. Alleen het bestuur is bevoegd om instructies te geven aan personen die in opdracht van de vereniging werkzaamheden verrichten.
- 4.34. Eigenaren/gebruikers die menen dat andere eigenaren/gebruikers inbreuk maken op de bepalingen van dit reglement, dienen zich schriftelijk tot het bestuur te wenden.

Artikel 5. Vuilafvoer

- 5.1. Huis- en grofvuil dient verzameld te worden op de door de gemeente Ridderkerk voorgeschreven wijze. Het huisvuil dient in de daarvoor bestemde (ondergrondse) containers te worden geplaatst. Indien de containers vol zijn, dient de eigenaar/gebruiker het huisvuil bij zich te houden. Het is verboden het huisvuil naast/voor de container of op het trottoir c.q. in de tuin te deponeren.
- 5.2. Voor oud papier kan, indien daarvoor een veilige ruimte beschikbaar is, een afzonderlijke plek worden gecreëerd waar het in gebundelde vorm op nette wijze gedeponeerd kan worden.

Artikel 6. Tuin

- 6.1. Kinderen beneden de leeftijd van zes jaar mogen zich niet zonder geleide in de tuin ophouden.
- 6.2. Het plukken en snijden van bloemen en planten in de omliggende tuin door eigenaren/gebruikers of diens visite is verboden.
- 6.3. Huisdieren zijn, anders dan aangelijnd, in de tuin niet toegestaan. Eigenaren respectievelijk gebruikers zijn verplicht erop toe te zien dat hun huisdieren noch in de tuin noch in het overige terrein van het appartementencomplex hun behoefte doen. Mocht door huisdieren verontreiniging in de gemeenschappelijke ruimten plaatsvinden, dan is de eigenaar van het betreffende huisdier verplicht de verontreiniging per omgaande te verwijderen en de betreffende plek te reinigen.
- 6.4. Het bestuur voert in de Federatie Tuinonderhoud het beheer over de omliggende tuin en overige terreinen en beslist omtrent eventuele aanplant en rooing van bomen, heesters en planten. Het is de eigenaren/gebruikers niet toegestaan om zelf wijzigingen in de beplanting aan te brengen. De Federatie Tuinonderhoud heeft tot taak zorg te dragen voor het tuinonderhoud.
- 6.5. Het is niet toegestaan in de tuin te barbecueën en te picknicken. Uitzondering hierop is een eventueel door het bestuur te organiseren jaarlijkse barbecue voor de leden van de Vereniging. Tevens is het niet toegestaan in de tuin te kamperen of tenten neer te zetten alsmede een (kamp)vuur te stoken. Ook is het verboden zich als "hangjongere" in de tuin op te houden.
- 6.6. Het gebruik van de in de gemeenschappelijke tuin aanwezige (speel)voorzieningen geschiedt geheel voor eigen risico.

Artikel 7. Brand- en veiligheidsvoorschriften

- 7.1. Bij brand dient men eerst de brandweer te waarschuwen, te bereiken via het landelijke alarmnummer 112.
- 7.2. De gemeenschappelijke ruimten dienen altijd opgeruimd te zijn, dat wil zeggen dat de opslag van materialen en afval in de gemeenschappelijke ruimten niet is toegestaan, ook niet op plaatsen waar het ogenschijnlijk niet hindert.
Alle deuren, het trappenhuis en de gemeenschappelijke hal alsmede andere vluchtroutes dienen te allen tijde te worden vrijgehouden.
- 7.3. Scootmobiel, fietsen, brommers of andere goederen mogen niet voor de toegangsdeur van het portiek en niet in de gemeenschappelijke ruimten geplaatst worden in verband met het vrijhouden van de vluchtwegen.
- 7.4. In het gebouw is het gebruik en de opslag van explosieve, licht ontvlambare of gevaarlijke chemicaliën/stoffen niet toegestaan, dit met uitzondering van de brandstof in de tank van de auto in de garage. Geringe kwantiteiten van brandgevaarlijke vloeistoffen en gassen voor klein huishoudelijk gebruik vallen niet onder deze bepaling, voor zover niet in strijd met de voorschriften van de plaatselijke brandweer en politie. Tevens is de opslag van vuurwerk niet toegestaan, een uitzondering hierop vormt het hebben van een geringe hoeveelheid legaal vuurwerk bestemd voor klein huishoudelijk gebruik in de periode van 27 tot en met 31 december.
- 7.5. De kranten-/postbezorging dient uitsluitend te geschieden via de brievenbussen. Het is niet toegestaan de krant/de post te laten bezorgen aan de deur van het appartement.
- 7.6. Als het appartement langer dan een maand niet wordt bewoond of gebruikt, dient de eigenaar/gebruiker dit per omgaande aan het bestuur te melden met opgave van de periode en bij wie een sleutel aanwezig is (met telefoonnummer en e-mail adres) zodat in geval van calamiteiten (bijv. lekkage van gas of water) direct actie kan worden ondernomen.

Artikel 8. Ongewenst bezoek

- 8.1. Ter voorkoming van ongewenst bezoek in het gebouw dienen eigenaren/gebruikers geen onbekende(n) te laten meelopen. Verwijs onbekenden naar de bel om al dan niet toelating tot het gebouw aan de betrokken eigenaren/gebruikers over te laten. Iedere eigenaar/gebruiker dient zich per huistelefoon ervan te vergewissen wie er aan de deur staat alvorens de deur te openen. Vraag onbekenden die zich uitgoen voor een bepaalde instantie of bedrijf zich te legitimeren.

- 8.2. Colporteurs, collectanten en vertegenwoordigers mogen niet worden toegelaten om appartementsgewijs hun opwachting te maken. Het bestuur kan voor collectanten evenwel een regeling treffen op grond waarvan onder te stellen voorwaarden aan algemeen gangbare collectes wordt meegewerkt.
- 8.3. De eigenaren/gebruikers dienen ervoor zorg te dragen dat de toegangsdeuren van de portieken na vertrek of aankomst te allen tijde goed worden afgesloten.

Artikel 9. Garages

9. Dit huishoudelijk reglement is eveneens van toepassing op de eigenaren/gebruikers van de in het appartementencomplex aanwezige garageboxen op de begane grond.

Artikel 10. Verkoop en verhuur van appartementen met berging en garageboxen.

- 10.1. Bij vervreemding (verkoop) van een appartementsrecht dient de verkoper het bestuur hiervan direct en uiterlijk vier weken voorafgaand aan het notarieel transport schriftelijk en mondeling in kennis te stellen. De nieuwe eigenaar/gebruiker, die het privégedeelte zelf in gebruik wil nemen, is verplicht, alvorens het appartement of de garagebox in gebruik te nemen, een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het reglement als bedoeld in art. 5:111-112 BW zal naleven.
Voor de toepassing van deze bepaling wordt het vestigen van een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht met vervreemding gelijk gesteld.
Tevens dient de nieuwe eigenaar/gebruiker alvorens het appartement of de garagebox in gebruik te nemen een goed leesbare kopie van zijn/haar geldig legitimatiebewijs alsmede schriftelijk de gegevens van naam, adres, woonplaats, (mobiele) telefoonnummer en e-mail adres aan het bestuur te overhandigen zodat in geval van calamiteiten er zo snel mogelijk contact kan worden gezocht met de betreffende eigenaar/gebruiker.
- 10.2. De nieuwe eigenaar is vanaf datum notarieel transport zelf verantwoordelijk voor de betaling van de geldende servicebijdrage op de 1^e van de maand.
Conform artikel 5:122 lid 3 BW en artikel 17.1 van de akte voor splitsing zijn de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor verschuldigde bijdragen die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden.
- 10.3. Bij verhuur van het appartement c.q. het in gebruik geven van het appartement aan derden dient de eigenaar/gebruiker het bestuur hiervoor om schriftelijke toestemming te vragen. Teneinde de toestemming van het bestuur te verkrijgen, zal de eigenaar zich schriftelijk wenden tot de administrateur, onder verstrekking van alle verlangde gegevens, welke nodig zijn ter beoordeling van de gegadigde en zijn gezin (o.a. kopie huurovereenkomst, legitimaties van de gegadigde en zijn gezin en opgave van het aantal personen dat het appartement gaat gebruiken).

Zie verder ook het reglement voor splitsing, algemeen reglement onder artikel 10, 11, 2 en 13). Voorts geldt het volgende:

- a. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke ruimten aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen na voorafgaande ondertekening van een in tweevoud opgemaakte gedagtekende verklaring dat hij het reglement voor splitsing en het huishoudelijk reglement heeft ontvangen en de daarin genoemde bepalingen – voor zover deze op een gebruiker betrekking hebben –, ook wanneer deze bepalingen zijn tot stand gekomen na de dagtekening van de in dit artikel bedoelde verklaring, zal naleven.
- b. Degene die zonder bovenvermelde verklaring getekend te hebben een appartement heeft betrokken, zal door de administrateur de toegang tot de gemeenschappelijke ruimten worden ontzegd en worden gevorderd het appartement per direct te ontruimen.
- c. De ontzegging, als genoemd in het voorgaande sub b, kan ook worden toegepast bij overlast of niet nakoming van de wettelijke bepalingen, het reglement voor splitsing en het huishoudelijk reglement.

- 10.4. Ex artikel 10.6 van de akte voor splitsing dient de koper ter bestrijding van de door de administrateur gemaakte kosten bij een openbare koop een minimumbedrag ad Euro 250,- te voldoen.

Artikel 11. Financiële aangelegenheden

- 11.1. De door de eigenaren op grond van artikel 16 lid 2 van het algemeen reglement van de Vereniging verschuldigde bedragen worden per maand vooruit voldaan, vervallende op de 1e van de maand. Betaling vindt bij voorkeur plaats langs de automatische weg, waartoe iedere eigenaar tijdig de nodige opdracht tot automatische periodieke overboeking aan zijn bank verstrekt of met machtiging aan de administrateur. Betalingen van de overige nota's dienen binnen de op die nota vermelde termijn te geschieden.
- 11.2. Indien de eigenaar verzuimt een betaling uiterlijk op de gestelde vervaldatum te verrichten, staat het bestuur vrij de vordering ter incasso uit handen te geven. In dat geval is de eigenaar aan de Vereniging verschuldigd alle kosten van aanmaning, extra administratie, informatie, overleg met deskundigen etc., kortom alle kosten om bedoelde vordering te incasseren. Tot deze kosten kunnen alle gerechtelijke en/of buitengerechtelijke kosten worden gerekend.
- 11.3. De leden benoemen uit hun midden een zgn. verificatiecommissie bestaande uit twee personen, die tot taak heeft aan de algemene ledenvergadering in verband met de behandeling van de jaarrekening, verslag uit te brengen over de door haar verrichte controle van de boeken van de Vereniging, waaronder tevens het uitbrengen van een advies aan de leden tot het al dan niet vaststellen van de voorliggende jaarrekening alsmede het verlenen van decharge aan het bestuur.

De zittingsperiode van de leden van de verificatiecommissie is twee jaar en kan maximaal twee keer verlengd worden tot een uiterlijke zittingsperiode van zes jaar. De leden van de verificatiecommissie mogen tijdens hun zittingsperiode geen functie als bestuurslid van de Vereniging uitoefenen. Eens per twee jaar wordt een nieuwe verificatiecommissie gekozen in de algemene ledenvergadering. De leden van de zittende verificatiecommissie treden dan af en zijn met inachtneming van de maximale zittingsperiode, indien men zich beschikbaar stelt, direct herkiesbaar. De functies van genoemde personen vervallen door:

- a. aftreden;
- b. een besluit daartoe, genomen door de algemene ledenvergadering;
- c. verkoop van het appartementsrecht indien het lid geen andere appartementsrechten bezit welke deel uitmaken van de Vereniging.

- 11.4. Het bestuur wijst uit zijn midden een lid aan die over de lopende zaken overleg pleegt met de administrateur.

Artikel 12. Het Bestuur

- 12.1. Het bestuur van de Vereniging van Eigenaren bestaat uit tenminste drie en ten hoogste vijf leden, t.w. een uit haar midden gekozen voorzitter, secretaris en een bestuurslid technische zaken. De eventuele overigen zijn aanvullende bestuursleden.
 - a. Ieder jaar tijdens de jaarvergadering treedt het zittend bestuur af en is direct, indien men zich beschikbaar stelt, herkiesbaar;
 - b. Stemmingen over meerdere bestuurskandidaten vinden schriftelijk en onder geheimhouding plaats;
 - c. Kandidaat-bestuursleden dienen zich uiterlijk vier weken voorafgaand aan de jaarvergadering bij het bestuur te melden, zodat dit als agendapunt opgenomen kan worden.

In voorkomende gevallen kan het zijn dat de administrateur geen deel uitmaakt van het bestuur in geval het een ingehuurde professionele derde betreft.

Artikel 13. Slotbepaling

- 13.1. Bij overtreding of niet nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement voor splitsing, van het huishoudelijk reglement, van besluiten van de vergadering of bestuur, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, kan het bestuur c.q. de administrateur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet nakoming. Indien de betrokkene binnen een redelijke termijn geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur c.q. de administrateur hem een boete opleggen van minimaal Euro 500,- tot maximaal een bedrag van Euro 2.500,- voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.

De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging. Bij herhaalde overtreding kan in het uiterste geval het gebruik van het privé gedeelte worden ontzegd.

- 13.2. In alle gevallen waarin dit huishoudelijk reglement of het reglement voor splitsing niet voorzien, beslist:
 - het bestuur, indien het een algemene aangelegenheid betreft; en
 - de ledenvergadering, indien het een belangrijke aangelegenheid betreft.
- 13.3. Dit reglement kan worden gewijzigd of aangevuld door de vergadering op een wijze als beschreven in artikel 2. sub 4 van het reglement voor splitsing (algemeen reglement).
- 13.4. Indien enige bepaling in dit huishoudelijk reglement in strijd is met het reglement voor splitsing, geldt het bepaalde in het reglement voor splitsing.

Vastgesteld op de algemene ledenvergadering d.d. 7 mei 2012 conform artikel 2.4 van het reglement voor splitsing.

Bijlage

44381_Opgave BAG.pdf



Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

A.M. de Jongstraat 71 Ridderkerk



Pand	
ID	0597100000208067
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1967
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	23-11-2010
Documentdatum	23-11-2010
Documentnummer	R110/00902
Mutatiedatum	07-12-2010
Verblijfsobject	
ID	0597010000233071
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	75 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	23-11-2010

Documentdatum 23-11-2010
Documentnummer RI10/00902
Mutatiedatum 07-12-2010
Gerelateerd hoofdadres 0597200000233070
Gerelateerd pand 0597100000208067
Locatie x:100940.000, y:430883.000

Nummeraanduiding

ID 0597200000233070
Postcode 2985TA
Huisnummer 71
Huisletter
Huisnummer toev.
Status Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object Verblijfsobject
Geconstateerd Nee
In onderzoek Nee
Begindatum 16-09-2010
Documentdatum 16-09-2010
Documentnummer RU10/07806
Mutatiedatum 07-12-2010
Gerelateerde openbareruimte 0597300000200280

Openbare Ruimte

ID 0597300000200280
Naam A.M. de Jongstraat
Status Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd Nee
In onderzoek Nee
Begindatum 07-10-1966
Documentdatum 07-10-1966
Documentnummer 1966-151
Mutatiedatum 07-12-2010
Gerelateerde woonplaats 2562

Woonplaats

ID 2562
Naam Ridderkerk
Status Woonplaats aangewezen
Geconstateerd Nee
In onderzoek Nee
Begindatum 19-01-2010
Documentdatum 19-01-2010
Documentnummer RI10/00560
Mutatiedatum 07-12-2010

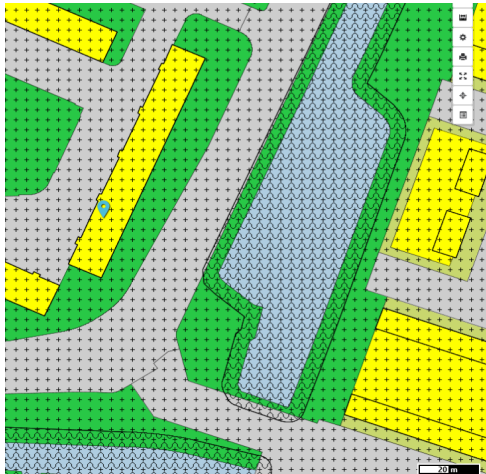
Bronhouder

ID 0597
Naam Ridderkerk

Bijlage

44381_Opgave bestemming.pdf

Opgave bestemming: A.M. de Jongstraat 71 te Ridderkerk



eigenaar	gemeente Ridderkerk
status	voorstel (11-12-2018)
Toon meer	
Plandocumenten	
regels	
toelichting	
bijlage bij de regels	
bijlage bij de toelichting	
Toon meer	
Plekinfo	
enkelbestemming: Wonen	
dubbelbestemming: Waarde - Archeologie 3	
bouwwijk	
maatvoering: maximum bouwhoogte: 12 m	

Bestemming in te zien op internetsite: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/>

Plan: Woongebied Ridderkerk Status: voorontwerp Plantype: bestemmingsplan IMRO: NL.IMRO.0597.BPR12018Woongebied- Idn: VO01	 Ridderkerk Regels
Woongebied Ridderkerk	
Toelichting Bijlagen bij de toelichting Regels Bijlagen bij de regels	

Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen al dan niet met aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven;
- ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens detailhandel;
- ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': tevens dienstverlening;
- ter plaatse van de aanduiding 'garage': uitsluitend garages en bergplaatsen ten behoeve van de woningen;

ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens kantoor;
 ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk': tevens maatschappelijke voorzieningen;
 ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': uitsluitend een parkeergarage;
 ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': uitsluitend een parkeerterrein;
 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - hof': uitsluitend voor woningen in de vorm van een

ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening': tevens een speelvoorziening;
 ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': tevens een ontsluitingsweg;
 ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning': tevens zorgwoningen;
 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument': tevens voor behoud en bescherming van

ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': tevens ter bescherming en behoud van cultuurhistorisch

bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, nutsvoorzieningen, verkeers- en

19.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

19.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. hoofdgebouwen dienen op de voorgevel(rooi)lijn te worden gebouwd;
- c. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan het aantal bestaande wooneenheden binnen het bouwvlak, tenzij anders aangegeven door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de met de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte indien binnen het bouwvlak de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m)' is opgenomen;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de met de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte indien binnen het bouwvlak de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is opgenomen;
- f. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de met de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte indien binnen het bouwvlak de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' is opgenomen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' is uitsluitend een overbouwing toegestaan.

19.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van erkers;
- b. de diepte van aan- en uitbouwen van aaneengebouwde hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw;

- c. de diepte van aan- en uitbouwen van vrijstaande hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw;
- d. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste:
 - 1. 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf, met een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
 - 2. 65 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 200 m² en ten hoogste 250 m² bedraagt;
 - 3. 75 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf meer dan 250 m² en ten hoogste 500 m² bedraagt;
 - 4. 100 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf meer dan 500 m² bedraagt;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,35 m, met een maximum van 4 m;
- f. de aan- en uitbouw mag worden voorzien van een kap of schuin dak met een hoogte van maximaal 1 m gerekend vanaf de werkelijke goothoogte.
- g. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- h. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4 m.

19.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde anders dan overkappingen

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2 m; met dien verstande dat op gronden met de aanduiding 'specifiek vorm van wonen-hof' een erfafscheiding van maximaal 3 m is toegestaan;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan overkappingen, bedraagt ten hoogste 3 m.

19.3 Bouwregels 'specifieke bouwaanduiding - 1'

In afwijking van het bepaalde in lid 19.2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' de volgende regels:

19.3.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het aantal wooneenheden binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven bouwhoogte;
- d. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven goothoogte;
- e. de voorgevel van hoofdgebouwen dient in de bestemmingsgrens met de bestemming 'Tuin' te worden gebouwd;

- f. de afstand van vrijstaande en twee-aaneengebouwde hoofdgebouwen aan de niet-aaneengebouwde zijde tot de perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen;
- g. uitbreiding van hoofdgebouwen mag uitsluitend plaatsvinden in de vorm van aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen;
- h. de diepte van nieuwe grondgebonden hoofdgebouwen bedraagt, gemeten vanaf de voorgevel, maximaal 15 m.

19.3.2 Aan- en uitbouwen bijgebouwen

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van erkers;
- c. de diepte van aan- en uitbouwen van aaneengebouwde hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw;
- d. de diepte van aan- en uitbouwen van vrijstaande hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw;
- e. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste:
 - 1. 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf, met een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
 - 2. 65 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 200 m² en ten hoogste 250 m² bedraagt;
 - 3. 75 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf meer dan 250 m² en ten hoogste 500 m² bedraagt;
 - 4. 100 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf meer dan 500 m² bedraagt;
- f. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,35 m, met een maximum van 4 m;
- g. de aan- en uitbouw mag worden voorzien van een kap of schuin dak met een hoogte van maximaal 1 m.
- h. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- i. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- j. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.

19.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

19.4 Specifieke gebruiksregel

Het gebruik van gedeelten van woningen voor aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven, als bedoeld in artikel 19.1 onder a is uitsluitend toegestaan voor zover:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd wordt;
- b. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven niet groter is dan 30% van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen en erfbebouwing, met een maximum van 70 m²;
- c. ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheden;
- d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. geen horeca plaatsvindt;
- f. geen detailhandel plaatsvindt;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f een beperkte online verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van toegestaan aan-huis-gebonden beroepen wel is toegestaan;
- h. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend.

Artikel 20 Leiding - Gas

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 30 inch en een druk van ten hoogste 67 bar.

20.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 20.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 1 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2 onder b. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

20.4.1 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

20.4.2 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het verbod van lid 20.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, zoals in lid 20.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

20.4.3 Uitzondering op het aanlegverbod

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 20.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Hiervoor dient voorafgaand aan de werkzaamheden schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 21 Waarde - Archeologie 1

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in zijn in 21.3.1.

21.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

21.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

21.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder **21.3.2** genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren, die dieper reiken dan 0 cm beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte groter dan 0 m² beslaan.

21.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

- a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het graven van bestaande waterlopen.

21.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of voor werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

21.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overlegd van een archeologisch deskundige, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

21.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Artikel 22 Waarde - Archeologie 2

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Archeologie 2**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch

deskundige, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in zijn in

[22.3.1.](#)

22.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

22.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

22.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder [22.3.2](#) genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte groter dan 100 m² beslaan.

22.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

- a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

22.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of voor werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

22.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overlegd van een archeologisch deskundige, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

22.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Artikel 23 Waarde - Archeologie 3

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in zijn in

23.3.1.

23.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

23.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

23.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 23.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld, dan wel de onderwaterbodem, en die tevens een terreinoppervlakte groter dan 200 m² beslaan.

23.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

- a. groundbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, afgraven;

- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

23.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of voor werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

23.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overlegd van een archeologisch deskundige, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

23.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Artikel 24 Waterstaat - Waterkering

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de waterkering.

24.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 4 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

24.3 Afwijken van de bouwregels

24.3.1

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.2. Een omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

24.3.2

Alvorens omtrent het verlenen de omgevingsvergunning te beslissen, wilt het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de waterbeheerder.

Artikel 25 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen.

25.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 25.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.2 onder c. Een omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterstaatsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 26 Waterstaat - Waterwinningswerken

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterwinningswerken' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de exploitatie en de bescherming van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

26.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 26.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 1 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

26.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 26.2 onder b) indien de belangen van de waterwinning niet

onevenredig worden geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterwinningwerken.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 27 Antidubbelregel

Grond die eenmaal is aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 28 Algemene bouwregels

28.1 Overschrijding goothoogte

De goothoogte mag worden overschreden door:

- a. dakruimten op (bedrijfs)woningen, mits:
 1. het gezamenlijk oppervlak van (nagenoeg) horizontale dakvlakken niet meer bedraagt dan 50% van het gezamenlijk grondoppervlak van de af te dekken gedeelten van het bouwwerk;
 2. de hoogte van de overschrijding ten opzichte van de aanwezige goothoogte niet meer dan 4,5 m bedraagt;
 3. de breedte van enig deel van een gevelvlak van deze dakruimte, geen dakkapel zijnde, niet meer bedraagt dan 40% van de breedte van de onderliggende gevel dan wel in opwaartse richting geleidelijk afneemt tot deze maat.
- b. dakkapellen op (bedrijfs)woningen, voor zover gelegen aan de voor- of zijgevel, waarvan de gezamenlijke breedte per dakvlak niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de voor- of zijgevel en waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximumhoogte van 1,5 m;
- c. dakkapellen op (bedrijfs)woningen, voor zover niet gelegen aan de voor- of zijgevel van een pand, waarvan de afstand tot de zijgevel of de woningscheidende muur niet minder dan 0,5 m bedraagt met een maximumhoogte van 1,5 m;
- d. (delen van) bouwwerken, waarvan de grootste horizontale doorsnede niet meer dan 1 m² bedraagt en door trappenhuisen, lichtstraten, koepels en liftkokers;

technische ruimten voor klimaatregeling, koeling en dergelijke met een maximale oppervlakte van 4 m².

28.2 Overschrijding bouwhoogte

De bouwhoogte mag worden overschreden door antennes met ten hoogste 6 m.

28.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;

andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

Artikel 29 Bestaande afstanden en bestaande andere maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematens afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in [Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels](#) is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in [Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels](#) is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.

Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het [Overgangsrecht bouwwerken](#) als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

Artikel 30 Algemene aanduidingsregels

30.1 Geluidzone - industrie

De bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie' is uitsluitend toegestaan, indien voldaan wordt aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen dan wel de verleende hogere waarden.

30.2 Karakteristiek

30.2.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Karakteristiek' zijn de gronden en/of de bouwwerken ter plaatse tevens bestemd voor de instandhouding van de karakteristieke waarde.

30.2.2 Omgevingsvergunning voor het geheel of gedeeltelijk slopen en/of beschadigen van een bouwwerk, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'

- a. Vergunningplicht

Voor het geheel of gedeeltelijk slopen en beschadigen van bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'Karakteristiek', is een omgevingsvergunning vereist.

- b. Uitzondering

Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

1. het normale onderhoud betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

- c. Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;

2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
3. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

30.3 Specifieke bouwaanduiding - monument

30.3.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding '[Specifieke bouwaanduiding - monument](#)' zijn de gronden en/of de bouwwerken ter plaatse tevens bestemd voor de instandhouding van de monumentale waarde.

30.3.2 Omgevingsvergunning voor het geheel of gedeeltelijk slopen en beschadigen van een bouwwerk, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument'

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in de Erfgoedwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening' over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van een beeldbepalend pand of gemeentelijk monument ter plaatse van de aanduiding '[Specifieke bouwaanduiding - monument](#)';
- b. het geheel of gedeeltelijk slopen of beschadigen, zoals bedoeld onder a. is slechts toelaatbaar indien als gevolg daarvan voor vervangende nieuwbouw een omgevingsvergunning is verleend of anderszins nieuwbouw in redelijke mate vaststaat;
 - het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
1. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;
2. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

30.4 Vrijwaringszone - buisleidingenstraat

30.4.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - buisleidingenstraat' zijn, behalve voor de bestemmingen waarin deze gebiedsaanduiding is gelegen, mede bestemd voor een mogelijke toekomstige aanleg van infrastructuur ten behoeve van ondergrondse buisleidingen.

30.4.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de bestemmingen die binnen deze gebiedsaanduiding zijn gelegen, is het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

30.4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [30.4.2](#) ten behoeve van de realisatie van gebouwen mits hiervoor vooraf advies is verkregen van de leidingbeheerder(s).

30.4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het plan te wijzigen door de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - buisleidingenstraat' te verwijderen, mits de reservering wordt verlegd of niet langer aanwezig is en de leidingbeheerder(s) hierover heeft geadviseerd.

Artikel 31 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van [Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels](#) reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 32 Algemene wijzigingsregels

32.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Het college van burgemeester en wethouders kan de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

32.2 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de gronden met de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen naar de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en/of 'Groen' met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen bij grondgebonden of gestapelde woningen mag maximaal 12 respectievelijk 32 bedragen;
- b. ingeval van een combinatie van grondgebonden en gestapelde woningen geldt een maximum van 24 wooneenheden;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 11 m bedragen, met dien verstande dat de derde woonlaag grotendeels als kap dient te worden vormgegeven;
- d. voor gestapelde woningen dient 1,8 parkeerplaats per woning te worden gerealiseerd, waarvan 1 parkeerplaats in een gebouwde voorziening;
- e. voor grondgebonden woningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning, waarbij garages zonder opstelplaats ervoor niet mogen worden meegeteld;
- f. de gebouwde parkeervoorziening bij gestapelde woningen mag maximaal 1 m boven het maaiveld uitsteken;
- g. de bebouwing dient een verbijzondering in de vormgeving van de gevel en/of een hoogteaccent te bevatten in het verlengde van de as van de Willemstraat;
- h. de afstand van de bebouwing tot aan de rijbaan van de omringende wegen dient minimaal 5 m te bedragen;
- i. het bepaalde in lid 32.7 is tevens van toepassing.

32.3 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' de aanduiding 'maatschappelijk' te verwijderen.

32.4 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 3

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de gronden met de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' te wijzigen naar de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en/of 'Groen' met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het aantal grondgebonden woningen mag maximaal 6 bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 6 m en de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen, met dien verstande dat de woningen met een kap dienen te worden vormgegeven;
- c. voor grondgebonden woningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning, waarbij garages zonder opstelplaats ervoor niet mogen worden meegeteld;
- d. de ontsluiting van de woningen dient te geschieden door een aan de oostzijde gesitueerde ontsluitingsweg vanaf de Prinses Margrietstraat;
- e. de afstand van de bebouwing tot aan de rijbaan van deze ontsluitingsweg dient minimaal 3 m te bedragen;
- f. het bepaalde in lid 32.7 is tevens van toepassing.

32.5 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 4

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de gronden met de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' te wijzigen naar de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en/of 'Groen' met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het aantal gestapelde woningen mag maximaal 40 bedragen;
- b. ingeval van een combinatie van grondgebonden en gestapelde woningen geldt een maximum van 30 wooneenheden;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 17 m bedragen;
- d. voor gestapelde woningen dient minimaal 1,8 parkeerplaats per woning te worden gerealiseerd, waarvan 1 bij voorkeur maximaal parkeerplaats in een gebouwde voorziening;
- e. voor grondgebonden woningen geldt een minimale parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning, waarbij garages zonder opstelplaats ervoor niet mogen worden meegeteld;
- f. de gebouwde parkeervoorziening mag maximaal 1 m boven het maaiveld uitsteken;
- g. de afstand van de bebouwing tot aan de as van de rijbaan van de omringende wegen dient minimaal 12 m te bedragen;
- h. het bepaalde in lid 32.7 is tevens van toepassing.

32.6 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 5

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de gronden met de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 5' te wijzigen naar de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en/of 'Groen' met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen bedraagt na wijziging ten hoogste 4, uitgaande van handhaving van de twee bestaande woningen en het bouwen van twee nieuwe woningen;
- b. de goothoogte van de woningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- c. de afstand van de twee nieuw te bouwen woningen tot de as van de Vlietlaan bedraagt ten minste 60 m;
- d. het wijzigingsplan dient te voorzien in een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg in de noord-zuidrichting;

- e. het bepaalde in lid 32.7 is tevens van toepassing.

32.7 Algemene randvoorwaarden bij wijzigen

Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan een wijziging van het plan, mits:

- a. dit ruimtelijk inpasbaar is, gelet op:
 1. de kwaliteit van het openbare gebied, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 3. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van het betreffende perceel en de aangrenzende percelen en bouwwerken;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de sociale veiligheid;
 6. het gewenste voorzieningenniveau;
- b. voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
 1. luchtkwaliteit;
 2. parkeerbehoefte;
 3. geluid;
 4. bodemkwaliteit;
 5. watertoets;
 6. archeologie;
 7. externe veiligheid (afweging van het groepsrisico);
 8. ecologie, toetsing Wet natuurbescherming;
 9. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

Artikel 33 Overige regels

33.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 34 Overgangsrecht

34.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig ontheffing bij een omgevingsvergunning afwijken van dit lid onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

34.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 35 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Woongebied Ridderkerk'.

Bijlage

44381_opgave dataland.pdf



SCANNER

DataLand.nl

RAPPORT

ADRES

Straatnaam en huisnummer	A.M. de Jongstraat 71
Postcode en woonplaats	2985TA Ridderkerk
Gemeente	Ridderkerk
Vijk	Oost
Buurt	Oost
WOZ-objectnummer	059700006830

OBJECT

Objectstatus	Object in gebruik
Bouwjaar	1967
Oppervlakte BAG	75 m2
Omschrijving vergunde verbruik	woonfunctie
Complexrelatie	10
WOZ-object 059700006830	
Inhoud	230 m3
Bouwlaag	1
Gebruiksklasse	Portiekwoning
Monumentaanduiding	Geen monument / Onbekend
Feitelijk gebruik	Portieklfat
Huur/eigendom	gebruiker is eigenaar (*****)

DEELOBJECTEN

Onderdeel	Bouwjaar	Oppervlakte (m2)	Inhoud (m3)
woning	1967		230
berg/schr onderp	1967		17
liggingswaarde bij meergezinswoning			

I. Bhawan
08-08-2019 11:09

Rapportnummer: 1490749
2985TA/71

Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Aansprakelijkheid wordt niet aanvaard. DataLand is een samenwerkingsverband van Nederlandse gemeenten.
08-08-2019 11:09

Pagina 1 van 1



RAPPORT

ADRES

Straatnaam en huisnummer	A.M. de Jongstraat 71
Postcode en woonplaats	2985TA Ridderkerk
Gemeente	Ridderkerk
Wijk	Oost
Buurt	Oost
WOZ-objectnummer	059700006830

Kadastraal

Kadastrale aanduiding	RIDDERKERK H 3226 A24
Perceelgrootte	
Omschrijving kadastraal object	WONEN (APPARTEMENT)
Soort recht	1/1 Financien (recht van)
Gerechtigde	RIDDERKERK
Publiekrechtelijke beperkingen	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

I. Bhawan
08-08-2019 11:10

Rapportnummer: 1490750
2985TA/71

Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Aansprakelijkheid wordt niet aanvaard. DataLand is een samenwerkingsverband van Nederlandse gemeenten.
08-08-2019 11:10

Pagina 1 van 1

Bijlage

44381_opgave dcmr.pdf

Petra van Biezen | Fokkema Linssen Notarissen

Onderwerp: FW: Email bestemd voor de afdeling Milieudienst/ bouwen/ wonen/ inzake A.M. de Jongstraat 71 te Ridderkerk / onze ref: PB/19.0342

Van:

Verzonden: maandag 26 augustus 2019 14:57

Aan: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <bhawan@fokkema-linssen.nl>

Onderwerp: RE: Email bestemd voor de afdeling Milieudienst/ bouwen/ wonen/ inzake A.M. de Jongstraat 71 te Ridderkerk / onze ref: PB/19.0342

Geachte mevrouw Bhawan,

Makelaarsinformatie wordt niet meer via de gemeente verstrekt, omdat veel van de informatie online te vinden en op te zoeken is.

Op onze website kunt u lezen waar u deze informatie vanaf nu kunt vinden.

Meer informatie over het inzien van bestemmingsplannen vindt u via:

<https://www.ridderkerk.nl/bestemmingsplannen-bekijken>

Meer informatie over verricht bodemonderzoek vindt u via de website van de DCMR:

<https://www.dcmr.nl/onderwerpen/omgeving-in-kaart.html> en/of <http://dcmr.gisinternet.nl/>

Met vriendelijke groet,

RIDDERKERK



Gemeente Ridderkerk | Bezoekadres | Koningsplein 1 | 2981 EA Ridderkerk

Afdeling Advies Ruimte | Domein Ruimte

Tel : +31180451413 | E-mail : a.kazen@bar-organisatie.nl

Dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan vertrouwelijke informatie bevatten.

Indien dit e-mail bericht niet voor u is bestemd, verzoeken wij u het e-mail bericht per omgaande aan ons te retourneren en alle informatie hierover uit uw computer(s) te verwijderen.

Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is, behoudens schriftelijke goedkeuring van de Gemeente Ridderkerk, niet toegestaan.

Gemeente Ridderkerk bewaakt dagelijks de veiligheid en integriteit van haar elektronische berichtenverkeer.

Alle e-mail berichten worden gecontroleerd op virussen. Desondanks kan de Gemeente Ridderkerk niet garanderen dat het e-mail bericht juist, tijdig, volledig en virusvrij wordt overgebracht.

Van: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <bhawan@fokkema-linssen.nl>

Verzonden: dinsdag 23 juli 2019 14:47

Aan:

Onderwerp: Email bestemd voor de afdeling Milieudienst/ bouwen/ wonen/ inzake A.M. de Jongstraat 71 te Ridderkerk / onze ref: PB/19.0342

Geachte heer, mevrouw,

Bij ons op kantoor is in behandeling de veiling van het registergoed **A.M. de Jongstraat 71 te 2985 TA Ridderkerk**. Derhalve verneem ik graag van u de volgende zaken betreffende het registergoed.

1. of er een (olie)tank is geregistreerd;
2. of er een lopende adviesaanvraag voor aanwijzing in een beschermd stadsgezicht, dan wel genoemd registergoed is aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument;
3. of er aanschrijvingen dan wel conceptaanschrijvingen zijn uitgebracht;
4. of het registergoed onder de Wet Voorkeursrecht Gemeenten valt;
5. er een subsidieverzoek is ingediend dan wel of het registergoed is gerenoveerd;
6. het registergoed op de lijst staat voor onteigening of sloop;
7. uit hoeveel woningen dit registergoed bestaat en hoeveel kamers per woning bij u staan geregistreerd. Tevens ontvang ik -indien mogelijk- graag een kopie van de plattegrond van het registergoed.
8. of er bijzonderheden bekend zijn omtrent de bodemgesteldheid van de grond onder het perceel;
9. de bestemming is van het registergoed;
10. of er funderingsproblemen bekend zijn.

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

Mw.I. Bhawan
Notaris/klerk



Fokkema Linssen Notarissen

Heemraadssingel 131

3022 CD Rotterdam

PO Box 26296

3002 EG Rotterdam

tel: +31 10 476 26 88

fax: +31 10 477 44 45

e-mail: bhawan@fokkema-linssen.nl

internet: www.fokkema-linssen.nl

KVK-nummer: 24457167

Op al onze diensten zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel voor Rotterdam en gepubliceerd op onze website www.fokkema-linssen.nl.

Voor wat betreft ons privacybeleid verwijzen wij u naar de Privacyverklaring zoals vermeld op onze website www.fokkema-linssen.nl.

Disclaimer

De inhoud van dit e-mail bericht en van de eventueel meegezonden bestanden is strikt vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen zonder toestemming van de afzender of geadresseerde is niet toegestaan en onrechtmatig. De zender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van dit email bericht en de eventueel meegezonden bestanden, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.

This message and any enclosed documents are strictly confidential and intended exclusively for the addressee. Any

Bijlage

44381_opgave vve vervolg.pdf

Vereniging van Eigenaren
A.M. de Jongstraat 1 – 99
Ridderkerk

Ridderkerk 20-07-2017

Geachte bewoner/eigenaar,

In de laatst gehouden algemene ledenvergadering is aan u gemeld dat het flat in juni opnieuw getaxeerd moest worden in verband met het feit dat de herbouwwaarde opnieuw moet worden vastgesteld

Slager expertise – taxatie en advies bureau heeft deze taxatie recentelijk uitgevoerd en dit middels een rapport aan de verzekeringsmaatschappij en aan onze Vereniging van Eigenaren aangeboden.

De herbouwwaarde is op dit moment geschat op 5.425.000 euro

Dit gegeven is weer van belang in het bepalen van de diverse premies in ons verzekeringspakket wat loopt bij Centraal Beheer.

Voor u als belanghebbende is een bijlage bijgevoegd waarin enkele belangrijke punten staan die voor u van betekenis kunnen zijn in geval dat.

Wij verzoeken u dan ook vriendelijk om dit schrijven zuinig te bewaren en dit bij uw verzekeringspapieren te voegen.

Verder vragen wij u aandacht te besteden aan de NOTA BENE onderaan de brief, mocht dit vragen bij u oproepen, neemt u dan contact op met de verzekeringsmaatschappij waar u de inboedelverzekering heeft lopen.

Namens het Bestuur van de V.V.E.,

M.v.g. P.d.B.

Slager expertise

TAXATIERAPPORT
Dossier: T.2017/07/3636

Opstallen

VERENIGING VAN EIGENAREN
A.M. DE JONGSTRAAT 1 T/M 99
(ONEVEN)
RIDDERKERK

JULI 2017

◦ Expertise ◦ Taxatie ◦ Advies

Slager expertise

Aan belanghebbende

DCS Taxatie & Advies B.V.
Deventerstraat 59
7322 JK Apeldoorn
Telefoon 055-366 61 15
E-mail info@slagerexpertise.nl
Internet www.slagerexpertise.nl

Apeldoorn, 2017

Dossier : T.2017/taxatie
Onderwerp : Taxatie t.b.v. brand c.s.-verzekering en mede verzekeren van
verbouwkosten

Geachte heer/mevrouw,

Recentelijk verrichtten wij in opdracht van het bestuur van uw Vereniging van Eigenaars, een taxatie ex art 7:960 Burgerlijk Wetboek, in vaktermen: "Vaste Taxatie", op grond waarvan de verzekerde waarde van de aan de Vereniging van Eigenaars behorende opstallen in de betreffende polis wordt bepaald.

Volledigheidshalve merken wij hierbij op, dat in onze taxatie **ALLE** door de eigenaren/gebruikers van de appartementen voor eigen rekening aangebrachte bouwkundige- en/of installatietechnische voorzieningen en/of faciliteiten zijn ingecalculeerd, zoals ondermeer wandafwerking, keukens, badkamerafbouw en -inrichting, alle harde (zwevende) dekvloeren, zonweringen en rolluiken.

Wij vertrouwen u met deze toelichting van dienst te zijn geweest en tekenen met vriendelijke groet,

SLAGER EXPERTISE

N.B. In veel inboedelpolissen is de dekking tegen inbraak/diefstal alleen van toepassing wanneer er aan de buitenzijde van het complex sprake is van braaksporen; het forceren van de toegangsdeur van uw appartement in een trappenhuis en/of hal wordt niet als zodanig beschouwd. Als b.v. tijdens de uitvoering van werkzaamheden in het gebouw een buitendeur door gebruik van een wig blijft openstaan (wel zo gemakkelijk...) en iemand glipt naar binnen en forceert de deur van een/uw appartement in de hal of het trappenhuis, is daarmee niet aan de genoemde polisvoorwaarden voldaan en bestaat geen recht op schadevergoeding voor hetgeen uit uw appartement wordt weggenomen

Het is belangrijk dat in uw eigen polis na te lezen en daarin te laten clausuleren dat het verbreken van de toegangsdeur van uw appartement wordt gelijkgesteld met buitenbraak.

Inschrijving Handelsregister 58982752
Op al onze offertes, overeenkomsten en diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing.
Deze worden op verzoek kosteloos toegezonden.

• Expertise • Taxatie • Advies

Slager expertise

VvE A.M. de Jongstraat 1 t/m 99 (oneven)
p/a A.M. de Jongstraat 49
2985 TA RIDDERKERK

Slager & Partners
Taxateurs en Adviseurs
B.V.
Koningstraat 10
3713 CA Utrecht
T 0431 610000
E info@slager.nl
W www.slager.nl

Apeldoorn, 13 juli 2017

Dossier: T.2017/07/3636

TAXATIERAPPORT

Ondergetekende, SLAGER EXPERTISE, taxateurs te Apeldoorn, verklaart met deze, ten behoeve van partijen (verzekerde en verzekeraars), ten behoeve van af te sluiten brand en/of andere verzekeringen, ter voldoening aan artikel 7:960 B.W. te hebben opgenomen en gewaardeerd, de hierna specifiek omschreven

OPSTALLEN

van een gebouwencomplex waarin 30 woonappartementen met in pandige bergingen en garages, staande en gelegen
A.M. de Jongstraat 1 t/m 99 (oneven), 2985 TA RIDDERKERK

en wel tot een herbouwwaarde van:
(zegge: --vijf miljoen vier honderd vijf en twintig duizend euro--).

5.425.000

Het geheel conform de omschrijving op de vervolgbladen 2 t/m 4.

De getaxeerde waarde is in euro, geldt per taxatiedatum en dient geïndexeerd verzekerd te worden.

Dit taxatierapport is geldig tot 13 juli 2023.

Ondergetekende verklaart verder niet te zijn de verzekerde zelf noch op enigerlei wijze in dienstbetrekking tot deze te staan of namens deze op te treden.

Voormelde taxatie vond plaats naar beste kennis en wetenschap om te dienen waar zulks zal behoren.

SLAGER EXPERTISE
[Handwritten signature]

De Gemeente van Sluis

Slager expertise

Dossier: T.2017/07/3636

In deze taxatie zijn mede-inbegrepen:

1. Alle vaste vloer -, plafond -, wand - en trap - afwerkingen, koven, vloerafwerking in algemene ruimten, isolaties etc.
2. Alle vaste en vast ingebouwde kasten en keukeninrichting voorzover van toepassing inclusief apparatuur.
3. Sanitair alsmede aan- en afvoerleidingen t.b.v. koud- en warmwater alsmede rioleringen tot 3 meter buiten de gevels.
4. De elektrische zwak- en sterkstroominstallaties met verdeelinrichtingen, binnen- en buitenarmaturen etc in algemene ruimten.
5. Bekabeling etc. t.b.v. c.a.i., telefoon en datacommunicatie.
6. De noodverlichtingsinstallatie met armaturen, voeding etc.
7. De gasgestookte blokverwarmingsinstallatie met ketels, rookgasafvoeren, leidingen, radiatoren alsmede regel - en registratieapparatuur etc.
8. De warmwatervoorziening middels boilers/geisers.
9. De gasleidingen met appendages.
10. Brandpreventiemiddelen.
11. Toegangsdeurcontrole middels intercomsystemen.
12. Alle voor rekening en risico van de leden van de V.v.E, resp. gebruikers aangebrachte bouwkundige - en/of installatietechnische voorzieningen en/of faciliteiten, waaronder begrepen wand afwerkingen, keukens, badkamerafbouw - en inrichting, alle harde (zwevende) dekvloeren, zonweringen en/of rolluiken.
13. Tuinaanleg/terreinverharding tot 3 meter uit de gevels.
14. Enige roerende zaken van de V.v.E.
15. De B.T.W. waarvan de percentages ten tijde van deze taxatie resp. 6 en 21 bedragen.

* Expertise * Taxatie * Advies

Slager expertise

Dossier: T.2017/07/3636

(vervolg: In deze taxatie zijn mede-inbegrepen:)

16. Legeskosten, precario en alle overige kosten verbandhoudend met het oprichten van een bouwwerk.
17. Honoraria van architecten, constructeurs en technische adviseurs alsmede de kosten van toezicht tijdens herstel of herbouw.

Bij deze taxatie zijn buiten beschouwing gelaten:

1. De fundamenteën tot onderzijde parterre- en/of keldervloeren.

De getaxeerde waarde is in euro en geldt per taxatiedatum.

SLAGER EXPERTISE

[Handwritten signature]



het certificaat over de kwaliteit van de
kwaailaal-vloeren, dat u achter dit voorblad
vindt, hoort bij het appartement en wordt
eenmalig uitgereikt.

HET BESTUUR

Inspectierapport



Inspectie Prefabvloeren fabriek KWAAITAAI
visuele inspectie op het al of niet voorkomen van chloriden
geïnitieerde wapeningscorrosie.

Opdrachtgever:	Vereniging Van Eigenaren
Adres:	A.M. de Jongstraat 1-99
Postcode/Plaats:	Ridderkerk
Projectnummer:	01-1343

Inspectiegegevens:

Locatie pand :	Ridderkerk
Adres :	A.M. de Jongstraat 1-99
Type woning :	Flatgebouw
Inspectie datum:	Week 42-43 (Oktober) 2001
Uitgevoerd door:	Dhr. ir. O.C. Nerland Dhr. S. Rozema



Inspectierapport

Inhoudsopgave

INLEIDING

1. ALGEMENE GEGEVENS

2. METHODE VAN ONDERZOEK

3. RESULTATEN

4. SCHADEONTWIKKELING / AFNAME VEILIGHEID IN DE TIJD

5. CONCLUSIE

6. AANBEVELING

Inspectierapport



INLEIDING

In de 60er en 70er jaren was het wettelijk toegestaan om in beperkte mate calciumchloride als verhardingsversneller in beton toe te passen. In de praktijk bleek dat niet altijd de juiste dosering aan verhardingsversneller werd- of kon worden aangehouden waardoor een te hoog gehalte aan chloriden in het beton achterbleef. Onder bepaalde omstandigheden kan dit leiden tot ernstige wapeningscorrosie hetgeen de constructieve eigenschappen van de vloer sterk nadelig kan beïnvloeden. Om deze reden is sinds 1974 het gebruik van calciumchloride als verhardingsversneller verboden.

In de afgelopen jaren is gebleken dat enkele typen prefab vloeren die geproduceerd zijn in bovengenoemde periode, ernstig aangetast zijn door wapeningscorrosie als gevolg van ingemengd chloride. Het betreft o.a. prefab vloeren van het fabriekaat Kwaaitaal en Manta.

In opdracht de diverse verenigingen van eigenaren is een vooronderzoek middels video-inspectie verricht, naar het mogelijk aanwezig zijn van chloride geïnitieerde wapeningscorrosie in de vloeren van flatgebouwen te Ridderkerk. Dit onderzoek wordt in de CUR aanbeveling 79 "Beoordelen van Kwaaitaal- en Manta-begane-grondvloeren" aangeduid als een Klasse 1: Oriënterende schouwing. Het doel van deze schouwing is het visueel vaststellen van het type vloer en het beoordelen of zich aan de onderzijde van de elementen onvolkomenheden aftekenen.

Inspectierapport



1. ALGEMENE GEGEVENS

Omschrijving pand:

Het onderzochte flatgebouw is onderdeel van een complex identieke flatgebouwen, elk bestaande uit meerdere woonlagen. Er is een gemeenschappelijk portiek. Het aantal portieken is per flatgebouw verschillend. Op de begane grond bevinden zich de entree met aan weerszijden hiervan 2 garages (totaal 4 garages). Op de begane grond bevinden zich aan de achterzijde (gelokaliseerd achter de garages) 4 bergingen.

2. METHODE VAN ONDERZOEK

De oriënterende schouwing is uitgevoerd door met behulp van een kleine video- camera de onderzijde van de vloeren op de begane grond visueel te inspecteren. Voor dit doel werden gaten met een doorsnede van 130mm geboord, voldoende voor het doorvoeren van de camera en een looplamp. Voor de registratie van meetwaarden werd gebruik gemaakt van een standaard meetwaarden registratieblad, conform bijlage "Schade –indicatie RIDDERKERK". Op dit blad werd vermeld:

- a) de identificatie=benoeming van het onderzochte vloerdeel (entree, garage etc.)
- b) de positie van de boorgaten alsmede het aantal boorgaten
- c) het onderzochte adres
- d) de mate waarin schade voorkwam (schadegradatie in 4 stappen)

Na afloop van de inspectie werd het boorgat afgesloten doormiddel van het verlijmen van een aluminium afsluitplaat aan de bovenzijde. Door deze afsluitmethode is een nieuwe inspectie van de afzonderlijke vloerdelen ten allen tijde mogelijk.

3. RESULTATEN

De beganegrond vloeren zijn alle conform het bestek van het model kwaaitaal.

Er zijn geen onvolkomenheden op de elementen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van chloriden geïnitieerde wapeningscorrosie.

4. SCHADEONTWIKKELING / AFNAME VEILIGHEID IN DE TIJD

Blijkens onderzoek uit het rapport CUR 2000-1 " Betonschade Kwaaitaal en Manta vloerelementen in de woningbouw", mag bij kwaaitaaltvloeren met een ouderdom van meer dan 18 jaar het volgende worden geconcludeerd:

Inspectierapport



Wanneer geen enkel gevolg van corrosie van wapeningsstaal in een vloerveld uiterlijk waarneembaar is, is naar alle waarschijnlijkheid geen overmatige hoeveelheid chloriden aan de betonelementen toegevoegd. De kans op constructief falen van de vloer is daarmee nihil.

5. CONCLUSIE

Visuele voor -inspectie van de vloer toont geen enkel teken van chloriden geïnitieerde wapeningscorrosie. Overeenkomstig de CUR-79 mag worden geconcludeerd dat zich onder het flatgebouw geen probleemvloer bevindt.

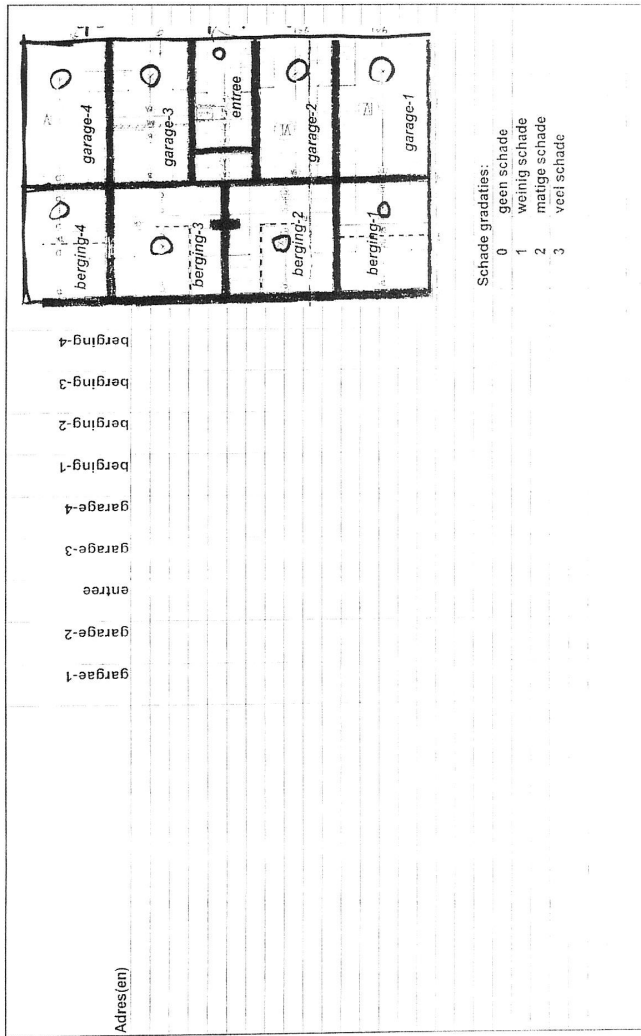
De draagkracht en veiligheid van de constructie is volgens het rapport CUR 2000-1 " Betonschade Kwaaitaal en Manta vloerelementen in de woningbouw" naar verwachting ook in de toekomst in voldoende mate gewaarborgd.

6. AANBEVELING

In overeenstemming met de Cur-79 is het aan te bevelen de vloeren te blijven monitoren. Wij adviseren U dan ook om over circa 10 jaar nogmaals een inspectie uit te (laten) voeren.

Ing. G.H. Schuten

Betononderhoudskundige b.v.



CPM-systems
Boxus 2
Postbus 205
3220 ZG Osseldrecht
0299-971200 fax 0299-571232

V.V.E. A.M. de Jonstraat 1-99

Onderhoudsplan t/m 2027

	Inkomsten	Uitgave	Saldo
Reserves per 31 december 2011			115.712,34
Schilderwerk Vondellaan kant		20.865,04	94.847,30
Onderhoud algemeen		2.905,30	91.942,00
Toevoeging 2012	18.961,86		110.903,86
Opknappen portieken*		0,00	110.903,86
Cv leidingen		8.651,95	102.251,91
Toevoeging 2013	20.234,62		122.486,53
Onderhoud algemeen		7.318,02	115.168,51
Toevoeging 2014	20.156,02		135.324,53
Cv installatie *		0,00	135.324,53
Onderhoud algemeen		5.269,14	130.055,39
Toevoeging 2015	19.969,75		150.025,14
Schilderwerk AM kant		11.131,94	138.893,20
Dakbedekking		76.274,40	62.618,80
Warmtemeters		4.540,32	58.078,48
Onderhoud algemeen		859,72	57.218,76
Toevoeging 2016	18.023,32		75.242,08
Schilderwerk Vondellaan kant		16.212,70	59.029,38
Onderhoud algemeen		0,00	59.029,38
Toevoeging 2017	15.791,31		74.820,69
Opknappen portieken		0,00	74.820,69
Metselwerk		2.268,75	72.551,94
Toevoeging 2018	16.019,97		88.571,91
Onderhoud algemeen		4.000,00	84.571,91
Toevoeging 2019	18.116,00		102.687,91
Onderhoud algemeen		4.000,00	98.687,91
Toevoeging 2020	18.116,00		116.803,91
Schilderwerk AM kant		20.000,00	96.803,91
Onderhoud algemeen		4.000,00	92.803,91
Toevoeging 2021	18.116,00		110.919,91
Schilderwerk Vondellaan kant		20.000,00	90.919,91
Onderhoud algemeen		4.000,00	86.919,91
Toevoeging 2022	18.116,00		105.035,91
Opknappen portieken		10.000,00	95.035,91
Onderhoud algemeen		4.000,00	91.035,91
Toevoeging 2023	18.116,00		109.151,91
Onderhoud algemeen		4.000,00	105.151,91
Toevoeging 2024	18.116,00		123.267,91
Onderhoud algemeen		4.000,00	119.267,91
Toevoeging 2025	18.116,00		137.383,91
Schilderwerk AM kant		20.000,00	117.383,91
Warmtemeters		4.800,00	112.583,91
Onderhoud algemeen		4.000,00	108.583,91
Toevoeging 2026	18.116,00		126.699,91
Schilderwerk Vondellaan kant		20.000,00	106.699,91
Onderhoud algemeen		4.000,00	102.699,91
Toevoeging 2027	18.116,00		120.815,91
Totale inkomsten / uitgave	292.200,85	287.097,28	5.103,57

24-1-2019

Bijlage

44381_notulen vve.pdf

**VERENIGING VAN EIGENAREN A.M. DE JONGSTRAAT 1-99
2985 TA RIDDERKERK**

Voorzitter:
vacant

Secretaris:

Bestuursleden:

Administrateur

Website:
www.vve2985ta.nl
E-mail:
vve2985ta@gmail.com

Ridderkerk, 16 april 2019

Beste leden,

Hierbij ontvangt u de notulen van de algemene ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaren A.M. de Jongstraat 1-99 te Ridderkerk, gehouden op 9 april 2019 in het wijkgebouw 'Trefpunt Oost', De Genestetstraat 2 te Ridderkerk.

4. Mededelingen van het bestuur

~~Dhr. [naam]~~ heeft een mededeling vanuit het bestuur: van de cv installatie zijn er twee pompen kapot. Een staat er uit en een staat op handmatig en draait op 50%. Hij heeft van Energiewacht een offerte ontvangen ad € 5.352,- excl. btw. Het betreffen pompen van blok 1, dus deze kosten kunnen niet worden gedeeld met blok 2. De pompen zullen na het stookseizoen worden vervangen.
5. Bespreking notulen 12 april 2018

Er zijn geen op- of aanmerkingen op de notulen van 12 april 2018.
6. Bespreking van het financieel jaarverslag 2018 / begroting 2019 alsmede besluitvorming verhoging servicebijdrage per 01-01-2020

~~Dhr. [naam]~~ bespreekt het financieel verslag welke u als bijlage bij de uitnodiging heeft ontvangen. Hij geeft een korte toelichting. We hebben nu totaal € 88.000,- aan reserves. De inkomsten waren conform begroting. De post administratiekosten is iets hoger dan begroot, dit in verband met het overlijden van ~~dhr. [naam]~~. Het glazenwassen viel iets goedkoper uit. ~~Mrs. [naam]~~ vraagt waarom de verzekeringen duurder zijn geworden dan begroot. ~~Dhr. [naam]~~ antwoordt dat de opstalverzekering landelijk iets duurder is geworden. Er zijn nog achterstanden m.b.t. de servicebijdrage echter deze worden in de toekomst opgelost. Begroting 2019
De inkomsten zijn iets hoger als gevolg van de verhoging van de servicekosten met 5 euro per maand met ingang van 1 januari 2019.
~~Dhr. [naam]~~ merkt op dat helaas nog niet iedereen deze verhoging reeds heeft doorgevoerd en dus ook niet heeft betaald.
Het verzoek aan de betreffende eigenaren is de niet betaalde verhogingen per omgaande aan de VVE over te maken en het servicebedrag aan te passen.
De uitgaven zitten op hetzelfde niveau.
De glazenwasser zal waarschijnlijk iets goedkoper worden omdat deze nu 6x per jaar komt in plaats van voorheen 12x per jaar.
Reserves
~~Dhr. [naam]~~ vraagt waaraan het metselwerk ad € 2.268,- is uitgegeven. Vanuit het bestuur wordt geantwoord dat dat was bij de gevel van huisnummer 93 i.v.m. vochtdoorslag.

Beslissing verhogen maandelijks servicebijdrage:
Gezien de stand van de reserves en de stijging van de diverse kosten, wordt er in de vergadering gestemd voor een verhoging van de servicebijdrage met 5 euro per maand met ingang van 1 januari 2020. ~~Dhr. [naam]~~ geeft aan dat aan de hand van de afrekening van volgend jaar nader zal worden bekeken of het nodig is het voorschot voor de cv afrekening eventueel te verhogen.
7. Decharge verlenen over de jaarrekening 2018

De kascommissie, dit jaar bestaande uit ~~dhr. [naam]~~ en ~~dhr. [naam]~~, heeft de jaarrekening 2018 goedgekeurd en de bijbehorende decharge verklaring ondertekend.
8. Benoeming nieuwe kascommissie

Voor 2019 zal de kascommissie bestaan uit ~~dhr. [naam]~~ en ~~dhr. [naam]~~.
9. ToDo-lijst 2019
 - a. Nieuwe glazenwasser
De firma Moelker komt 1x per 2 maanden de ramen wassen.

10. Aftreden oud bestuur en verkiezen nieuw bestuur

Het huidige bestuur treedt af. ~~Dhr. G. K. K. K.~~ en ~~dhr. P. V. V.~~ stellen zich voor dit jaar opnieuw beschikbaar en mvr. ~~M. W. W. W. W.~~ en mvr. ~~M. D. D. D. D.~~ stellen zich ook beschikbaar voor een bestuursfunctie. ~~Mw. G. K. K. K.~~ stelt zich beschikbaar als secretaris. Er zijn geen bezwaren vanuit de vergadering. In de volgende bestuursvergadering wordt er besproken hoe de functie van voorzitter zal worden ingevuld.

11. Rondvraag

~~Dhr. B. B. B.~~ gaat de aanwezigen af wie er nog een opmerking heeft.

~~Mw. M. H. H.~~ geeft aan dat de radiator in de woonkamer niet goed warm wordt.

~~Dhr. K. K. K.~~ zal proberen de oorzaak te achterhalen en indien mogelijk het probleem te verhelpen.

Het kan zijn dat het ventiel blijft hangen of de radiator gewoon te oud is zodat de warmte niet goed meer doorkomt. Tevens advies om radiatorfolie te plakken. ~~Mw. H. H. H.~~ geeft tevens aan dat het balkon niet goed afwatert. Haar vraag is of de VVE dit kan verhelpen.

De balkons zijn voor eigen rekening. Het is bekend dat de balkons niet goed afwateren en dat het water naar de punten loopt. Advies van ~~dhr. K. K. K.~~ is dit zelf te (laten) egaliseren.

~~Dhr. K. K. K.~~ zou graag respons ontvangen op de door hem gemaakte website van onze VVE. Hij heeft ook een logo ontworpen en laat dit rondgaan. Er staat al veel informatie op de website maar dhr.

~~Dhr. K. K. K.~~ zou graag zien dat de vroegere verkoopbrochure van Roos ook op de website komt te staan. Blok 2 is bezig deze oude verkoopbrochure te achterhalen. In de garage van voormalig voorzitter ~~dhr. P. P. P.~~

~~P. P. P.~~ liggen nog diverse stukken van de VVE. ~~Dhr. K. K. K.~~, ~~dhr. G. G. G.~~ en ~~dhr. K. K. K.~~ zullen deze stukken gaan uitzoeken. Ook zal er worden gezocht naar meer informatie over de spouwmuurisolatie die in ons blok heeft plaatsgevonden, zodat aan de hand daarvan ~~dhr. K. K. K.~~ de isolatiewaarde kan laten bepalen voor het energielabel. ~~Dhr. K. K. K.~~ heeft een adres waar hij terecht kan voor bepaling van deze isolatiewaarde.

~~Dhr. K. K. K.~~ is van mening dat de totale warmte beter verdeeld zou kunnen worden over het hele blok door het zogenaamde "afknippen" van de kranen. Er bestaat daar een energiebesparend systeem voor. Dit zal nader worden bekeken.

~~Dhr. K. K. K.~~ geeft aan dat er diverse beschadigde stenen in de buitengevel zitten. ~~Dhr. K. K. K.~~

~~Dhr. K. K. K.~~ zal het nummer van de metselaar doorgeven zodat dit kan worden verholpen.

~~Dhr. K. K. K.~~ geeft aan dat diverse afsluiters lekken en vervangen moeten worden. De afsluiter in het ketelhuis lekt het hardst. Het bestuur zal dit oppakken.

12. Sluiting

~~Dhr. B. B. B.~~ sluit de vergadering, bedankt iedereen voor zijn/haar komst.

Bijlage

44381_opgave bestemming vervolg.pdf

ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens kantoor;
 ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk': tevens maatschappelijke voorzieningen;
 ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': uitsluitend een parkeergarage;
 ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': uitsluitend een parkeerterrein;
 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - hof': uitsluitend voor woningen in de vorm van een

ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening': tevens een speelvoorziening;
 ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': tevens een ontsluitingsweg;
 ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning': tevens zorgwoningen;
 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument': tevens voor behoud en bescherming van

ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': tevens ter bescherming en behoud van cultuurhistorisch

bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, nutsvoorzieningen, verkeers- en

19.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

19.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. hoofdgebouwen dienen op de voorgevel(rooi)lijn te worden gebouwd;
- c. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan het aantal bestaande wooneenheden binnen het bouwvlak, tenzij anders aangegeven door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de met de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte indien binnen het bouwvlak de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m)' is opgenomen;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de met de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte indien binnen het bouwvlak de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is opgenomen;
- f. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de met de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte indien binnen het bouwvlak de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' is opgenomen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' is uitsluitend een overbouwing toegestaan.

19.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van erkers;
- b. de diepte van aan- en uitbouwen van aangebouwde hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw;

- c. de diepte van aan- en uitbouwen van vrijstaande hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw;
- d. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste:
 - 1. 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf, met een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
 - 2. 65 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 200 m² en ten hoogste 250 m² bedraagt;
 - 3. 75 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf meer dan 250 m² en ten hoogste 500 m² bedraagt;
 - 4. 100 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf meer dan 500 m² bedraagt;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,35 m, met een maximum van 4 m;
- f. de aan- en uitbouw mag worden voorzien van een kap of schuin dak met een hoogte van maximaal 1 m gerekend vanaf de werkelijke goothoogte.
- g. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- h. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4 m.

19.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde anders dan overkappingen

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2 m; met dien verstande dat op gronden met de aanduiding 'specifiek vorm van wonen-hof' een erfafscheiding van maximaal 3 m is toegestaan;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan overkappingen, bedraagt ten hoogste 3 m.

19.3 Bouwregels 'specifieke bouwaanduiding - 1'

In afwijking van het bepaalde in lid 19.2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' de volgende regels:

19.3.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het aantal wooneenheden binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven bouwhoogte;
- d. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven goothoogte;
- e. de voorgevel van hoofdgebouwen dient in de bestemmingsgrens met de bestemming 'Duin' te worden gebouwd;

- f. de afstand van vrijstaande en twee-aaneengebouwde hoofdgebouwen aan de niet-aaneengebouwde zijde tot de perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen;
- g. uitbreiding van hoofdgebouwen mag uitsluitend plaatsvinden in de vorm van aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen;
- h. de diepte van nieuwe grondgebonden hoofdgebouwen bedraagt, gemeten vanaf de voorgevel, maximaal 15 m.

19.3.2 Aan- en uitbouwen bijgebouwen

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van erkers;
- c. de diepte van aan- en uitbouwen van aaneengebouwde hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw;
- d. de diepte van aan- en uitbouwen van vrijstaande hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw;
- e. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste:
 - 1. 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf, met een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
 - 2. 65 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 200 m² en ten hoogste 250 m² bedraagt;
 - 3. 75 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf meer dan 250 m² en ten hoogste 500 m² bedraagt;
 - 4. 100 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf meer dan 500 m² bedraagt;
- f. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,35 m, met een maximum van 4 m;
- g. de aan- en uitbouw mag worden voorzien van een kap of schuin dak met een hoogte van maximaal 1 m.
- h. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- i. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- j. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.

19.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

19.4 Specifieke gebruiksregel

Het gebruik van gedeelten van woningen voor aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven, als bedoeld in artikel 19.1 onder a is uitsluitend toegestaan voor zover:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd wordt;
- b. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven niet groter is dan 30% van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen en erfbouwing, met een maximum van 70 m²;
- c. ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. geen horeca plaatsvindt;
- f. geen detailhandel plaatsvindt;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f een beperkte online verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van toegestane aan-huis-gebonden beroepen wel is toegestaan;
- h. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend.

Artikel 20 Leiding - Gas

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 30 inch en een druk van ten hoogste 67 bar.

20.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 20.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 1 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2 onder b. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

20.4.1 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploughen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

20.4.2 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het verbod van lid 20.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, zoals in lid 20.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

20.4.3 Uitzondering op het aanlegverbod

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 20.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Hiervoor dient voorafgaand aan de werkzaamheden schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 21 Waarde - Archeologie 1

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie 1" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in zijn

21.3.1.

21.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

21.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

21.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 21.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren, die dieper reiken dan 0 cm beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte groter dan 0 m² beslaan.

21.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

- a. groundbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

21.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of voor werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

21.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overlegd van een archeologisch deskundige, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

21.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Artikel 22 Waarde - Archeologie 2

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie 2" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch

deskundige, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in zijn

22.3.1.

22.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

22.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

22.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 22.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte groter dan 100 m² beslaan.

22.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

- a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

22.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of voor werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingnetten.

22.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overlegd van een archeologisch deskundige, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

22.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Artikel 23 Waarde - Archeologie 3

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in zijn in

23.3.1.

23.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

23.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

23.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 23.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld, dan wel de onderwaterbodem, en die tevens een terreinoppervlakte groter dan 200 m² beslaan.

23.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

- a. groundbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, afgraven;

- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

23.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of voor werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

23.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overlegd van een archeologisch deskundige, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

23.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Artikel 24 Waterstaat - Waterkering

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de waterkering.

24.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 4 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

24.3 Afwijken van de bouwregels

24.3.1

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.3. Een omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

24.3.2

Alvorens omtrent het verlenen de omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de waterbeheerder.

Artikel 25 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen.

25.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 25.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.2 onder c. Een omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterstaatsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 26 Waterstaat - Waterwinningswerken

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterwinningswerken' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de exploitatie en de bescherming van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

26.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 26.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 1 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

26.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 26.2 onder b) indien de belangen van de waterwinning niet

onevenredig worden geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterwinningswerken.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 27 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 28 Algemene bouwregels

28.1 Overschrijding goothoogte

De goothoogte mag worden overschreden door:

- a. dakruimten op (bedrijfs)woningen, mits:
 1. het gezamenlijk oppervlak van (nagenoeg) horizontale dakvlakken niet meer bedraagt dan 50% van het gezamenlijk grondoppervlak van de af te dekken gedeelten van het bouwwerk;
 2. de hoogte van de overschrijding ten opzichte van de aanwezige goothoogte niet meer dan 4,5 m bedraagt;
 3. de breedte van enig deel van een gevelvlak van deze dakruimte, geen dakkapel zijnde, niet meer bedraagt dan 40% van de breedte van de onderliggende gevel dan wel in opwaartse richting geleidelijk afneemt tot deze maat.
- b. dakkapellen op (bedrijfs)woningen, voor zover gelegen aan de voor- of zijgevel, waarvan de gezamenlijke breedte per dakvlak niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de voor- of zijgevel en waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximumhoogte van 1,5 m;
- c. dakkapellen op (bedrijfs)woningen, voor zover niet gelegen aan de voor- of zijgevel van een pand, waarvan de afstand tot de zijgevel of de woningscheidende muur niet minder dan 0,5 m bedraagt met een maximumhoogte van 1,5 m;
- d. (delen van) bouwwerken, waarvan de grootste horizontale doorsnede niet meer dan 1 m² bedraagt en door trappenhuizen, lichtstraten, koepels en liftkokers; technische ruimten voor klimaatregeling, koeling en dergelijke met een maximale oppervlakte van 4 m².

28.2 Overschrijding bouwhoogte

De bouwhoogte mag worden overschreden door antennes met ten hoogste 6 m.

28.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt; andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

Artikel 29 Bestaande afstanden en bestaande andere maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

Artikel 30 Algemene aanduidingsregels

30.1 Geluidzone - industrie

De bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie' is uitsluitend toegestaan, indien voldaan wordt aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen dan wel de verleende hogere waarden.

30.2 Karakteristiek

30.2.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Karakteristiek' zijn de gronden en/of de bouwwerken ter plaatse tevens bestemd voor de instandhouding van de karakteristieke waarde.

30.2.2 Omgevingsvergunning voor het geheel of gedeeltelijk slopen en/of beschadigen van een bouwwerk, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'

- a. Vergunningplicht

Voor het geheel of gedeeltelijk slopen en beschadigen van bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'Karakteristiek', is een omgevingsvergunning vereist.

- b. Uitzondering

Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

1. het normale onderhoud betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

- c. Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;

2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
3. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

30.3 Specifieke bouwaanduiding - monument

30.3.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding "Specifieke bouwaanduiding - monument" zijn de gronden en/of de bouwwerken ter plaatse tevens bestemd voor de instandhouding van de monumentale waarde.

30.3.2 Omgevingsvergunning voor het geheel of gedeeltelijk slopen en beschadigen van een bouwwerk, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument'

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in de Erfgoedwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening' over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van een beeldbepalend pand of gemeentelijk monument ter plaatse van de aanduiding "Specifieke bouwaanduiding - monument";
- b. het geheel of gedeeltelijk slopen of beschadigen, zoals bedoeld onder a, is slechts toelaatbaar indien als gevolg daarvan voor vervangende nieuwbouw een omgevingsvergunning is verleend of anderszins nieuwbouw in redelijke mate vaststaat;
 - het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
1. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;
2. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

30.4 Vrijwaringszone - buisleidingenstraat

30.4.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - buisleidingenstraat' zijn, behalve voor de bestemmingen waarin deze gebiedsaanduiding is gelegen, mede bestemd voor een mogelijke toekomstige aanleg van infrastructuur ten behoeve van ondergrondse buisleidingen.

30.4.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de bestemmingen die binnen deze gebiedsaanduiding zijn gelegen, is het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

30.4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 30.4.2 ten behoeve van de realisatie van gebouwen mits hiervoor vooraf advies is verkregen van de leidingbeheerder(s).

30.4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het plan te wijzigen door de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - buisleidingenstraat' te verwijderen, mits de reservering wordt verleend of niet langer aanwezig is en de leidingbeheerder(s) hierover heeft geadviseerd.

Artikel 31 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 32 Algemene wijzigingsregels

32.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Het college van burgemeester en wethouders kan de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

32.2 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de gronden met de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen naar de bestemmingen 'Wonen', 'Lucht', 'Verkeer - Verbindingsgebied' en/of 'Groen' met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen bij grondgebonden of gestapelde woningen mag maximaal 12 respectievelijk 32 bedragen;
- b. ingeval van een combinatie van grondgebonden en gestapelde woningen geldt een maximum van 24 wooneenheden;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 11 m bedragen, met dien verstande dat de derde woonlaag grotendeels als kap dient te worden vormgegeven;
- d. voor gestapelde woningen dient 1,8 parkeerplaats per woning te worden gerealiseerd, waarvan 1 parkeerplaats in een gebouwde voorziening;
- e. voor grondgebonden woningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning, waarbij garages zonder opstelplaats ervoor niet mogen worden meegeteld;
- f. de gebouwde parkeervoorziening bij gestapelde woningen mag maximaal 1 m boven het maaiveld uitsteken;
- g. de bebouwing dient een verbijzondering in de vormgeving van de gevel en/of een hoogteaccent te bevatten in het verlengde van de as van de Willemstraat;
- h. de afstand van de bebouwing tot aan de rijbaan van de omringende wegen dient minimaal 5 m te bedragen;
- i. het bepaalde in lid 32.7 is tevens van toepassing.

32.3 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' de aanduiding 'maatschappelijk' te verwijderen.

32.4 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 3

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de gronden met de aanduiding "Wetgevingzone wijzigingsgebied 3" te wijzigen naar de bestemmingen "Wonen", "Tuin", "Verkeer - Verrijpingsgebied" en/of "Land" met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het aantal grondgebonden woningen mag maximaal 6 bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 6 m en de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen, met dien verstande dat de woningen met een kap dienen te worden vormgegeven;
- c. voor grondgebonden woningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning, waarbij garages zonder opstelplaats ervoor niet mogen worden meegeteld;
- d. de ontsluiting van de woningen dient te geschieden door een aan de oostzijde gesitueerde ontsluitingsweg vanaf de Prinses Margrietstraat;
- e. de afstand van de bebouwing tot aan de rijbaan van deze ontsluitingsweg dient minimaal 3 m te bedragen;
- f. het bepaalde in lid 32.7 is tevens van toepassing.

32.5 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 4

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de gronden met de aanduiding "Wetgevingzone wijzigingsgebied 4" te wijzigen naar de bestemmingen "Wonen", "Tuin", "Verkeer - Verrijpingsgebied" en/of "Land" met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het aantal gestapelde woningen mag maximaal 40 bedragen;
- b. in geval van een combinatie van grondgebonden en gestapelde woningen geldt een maximum van 30 wooneenheden;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 17 m bedragen;
- d. voor gestapelde woningen dient minimaal 1,8 parkeerplaats per woning te worden gerealiseerd, waarvan 1 bij voorkeur maximaal parkeerplaats in een gebouwde voorziening;
- e. voor grondgebonden woningen geldt een minimale parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning, waarbij garages zonder opstelplaats ervoor niet mogen worden meegeteld;
- f. de gebouwde parkeervoorziening mag maximaal 1 m boven het maaiveld uitsteken;
- g. de afstand van de bebouwing tot aan de as van de rijbaan van de omringende wegen dient minimaal 12 m te bedragen;
- h. het bepaalde in lid 32.7 is tevens van toepassing.

32.6 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 5

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de gronden met de aanduiding "Wetgevingzone wijzigingsgebied 5" te wijzigen naar de bestemmingen "Wonen", "Tuin", "Verkeer - Verrijpingsgebied" en/of "Land" met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen bedraagt na wijziging ten hoogste 4, uitgaande van handhaving van de twee bestaande woningen en het bouwen van twee nieuwe woningen;
- b. de goothoogte van de woningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- c. de afstand van de twee nieuw te bouwen woningen tot de as van de Vlietlaan bedraagt ten minste 60 m;
- d. het wijzigingsplan dient te voorzien in een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg in de noord-zuidrichting;

- e. het bepaalde in lid 32.7 is tevens van toepassing.

32.7 Algemene randvoorwaarden bij wijzigen

Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan een wijziging van het plan, mits:

- a. dit ruimtelijk inpasbaar is, gelet op:
 1. de kwaliteit van het openbare gebied, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 3. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van het betreffende perceel en de aangrenzende percelen en bouwwerken;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de sociale veiligheid;
 6. het gewenste voorzieningenniveau;
- b. voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
 1. luchtkwaliteit;
 2. parkeerbehoefte;
 3. geluid;
 4. bodemkwaliteit;
 5. watertoets;
 6. archeologie;
 7. externe veiligheid (afweging van het groepsrisico);
 8. ecologie, toetsing Wet natuurbescherming;
 9. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

Artikel 33 Overige regels

33.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 34 Overgangsrecht

34.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig ontheffing bij een omgevingsvergunning afwijken van dit lid onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

34.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 35 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Woongebied Ridderkerk'.

Bijlage

44381_opgave vve_2.pdf

Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen

Onderwerp: FW: Uw referentie PB/19.0342 A.M. de Jongstraat 71 te 2985 TA Ridderkerk

Van: @tiscali.nl>

Verzonden: maandag 5 augustus 2019 20:31

Aan: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <bhawan@fokkemalinssen.nl>

CC:

Onderwerp: RE: Uw referentie PB/19.0342 A.M. de Jongstraat 71 te 2985 TA Ridderkerk

Beste Indra,

De servicebijdrage is € 165,- per maannd,

Met vriendelijke groet,

(...)

Van: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen [<mailto:bhawan@fokkemalinssen.nl>]

Verzonden: maandag 5 augustus 2019 16:20

Aan: '(...)

Onderwerp: RE: Uw referentie PB/19.0342 A.M. de Jongstraat 71 te 2985 TA Ridderkerk

Geachte heer,

Dank voor de toegezonden informatie.

Graag verneem ik van u de maandbijdrage in deze.

Met vriendelijke groet,

Mw.I. Bhawan

Notarisklerk



Fokkema Linssen Notarissen

Heemraadssingel 131

3022 CD Rotterdam

PO Box 26296

3002 EG Rotterdam

tel: +31 10 476 26 88

fax: +31 10 477 44 45

e-mail: bhawan@fokkemalinssen.nl

internet: www.fokkemalinssen.nl

Van: @tiscali.nl>

Verzonden: vrijdag 2 augustus 2019 15:34

Aan: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <bhawan@fokkemalinssen.nl>

Onderwerp: Uw referentie PB/19.0342 A.M. de Jongstraat 71 te 2985 TA Ridderkerk

Geachte mevrouw Bhawan,

Naar aanleiding van uw mail d.d. 23 juli 2019 inzake de executie veiling A.M. de Jongstraat 71 te Ridderkerk deel ik u hierbij mede dat:

1. Achterstand VVF € 8.701,73 zie schrijven deurwaarderskantoor Wouters.
2. De stookkosten welke verschuldigd zijn opgenomen in de achterstanden bij de deurwaarder.
3. Het reservefonds bedraagt € 88.571,91.
4. De mutatiekosten bedragen zowel voor de koper als verkoper € 50,-- ieder.
5. Er is een collectieve opstalverzekering door de VVE afgesloten.
6. Meer Jaren Onderhoudsplan is bijgevoegd.
7. Er zijn geen omstandigheden die tot een verhoging van de maandbijdrage of een extra bijdrage zullen leiden.

Het bankrekeningnummer van de VVE NL83ABNA478788738 t.n.v. VVE A.M. de Jongstraat 1-99 te Ridderkerk.

Ik meen u hiermede voldoende te hebben ingelicht en mochten er nog vragen zijn dan verneem ik dit gaarne.

Met vriendelijke groet,
administrateur VVE

Bijlage

44381_opgave vordering.pdf



WOUTERS

Gerechtsdeurwaarder & Incasso's

Bezoekadres
Burgemeester de Raedt singel 93
3311 JG Dordrecht

Correspondentie-adres
Postbus 963
3300 AZ Dordrecht

Telefoon: 078 - 622 79 33*
Fax: 078 - 621 42 59
E-mail: info@wouters-incasso.nl
Internet: www.wouters-incasso.nl
* Bereikbaar tijdens onderstaande kantooruren

Kantooruren
van 10.00 tot 12.00 uur,
van 14.00 tot 16.00 uur
en op afspraak

Kwaliteitsrekeningen
Rabobank
IBAN NL15 RABO 0161 1549 94
Rek. nr. 16 11.64.994
BIC RABONL2U

ING Bank
IBAN NL90 INGB 0008 2078 01
Rek. nr. 8207801
BIC INGBNL2A

K.v.K. 24337269
BTW-nr. 8108.84.045.B01

Iedere aansprakelijkheid is
beperkt tot het bedrag dat in het
desbetreffende geval onder de
beroepeaansprakelijkheidsverzekering
wordt uitbetaald.

Alle opdrachten worden aanvaard
en uitgevoerd overeenkomstig
onze algemene voorwaarden,
welke op verzoek kosteloos worden
toegezonden.



Dossiernr:
17001480/LB

Inzake: VvE A.M. de Jongstraat 1-99

Dordrecht, 25 september 2019

Specificatie totale vordering:

'Kale' VvE-achterstand berekend t/m oktober 2019	€	6.767,42
Incassokosten	€	405,02
Proceskosten	€	744,21
Nasalaris	€	87,50
Betekening	€	95,54
Executiekosten	€	710,76
Rente	€	183,19
Te voldoen	€	8.993,64
Af: ontvangsten, bij ons	€	291,91
Totaal te voldoen	€	8.701,73

Specificatie rente en kosten:

Incassokosten	€	405,02
Proceskosten	€	744,21
Nasalaris	€	87,50
Betekening	€	95,54
Executiekosten	€	710,76
Rente (tot heden)	€	183,19
Te voldoen	€	2.226,22
Af: ontvangsten, bij ons	€	291,91
Totaal rente en kosten	€	1.934,31

Specificatie kale VvE-achterstand:

VvE-bijdrage juli 2015 (restant)	€	110,00
VvE-bijdrage september 2015	€	155,00
VvE-bijdrage november 2015	€	155,00
VvE-bijdrage december 2015	€	155,00
VvE-bijdrage januari 2016	€	155,00
Afrekening stookkosten 2015	€	571,52
VvE-bijdrage juli 2016	€	155,00
VvE-bijdrage augustus 2016	€	155,00
VvE-bijdrage september 2016	€	155,00
VvE-bijdrage december 2016	€	155,00
VvE-bijdrage januari 2017	€	155,00

Verzonden per e-mail

Afrekening stookkosten 2016	€	628,36
VvE-bijdrage februari 2017	€	155,00
VvE-bijdrage maart 2017	€	155,00
VvE-bijdrage april 2017	€	155,00
VvE-bijdrage mei 2017	€	155,00
VvE-bijdrage juni 2017	€	155,00
VvE-bijdrage juli 2017	€	155,00
VvE-bijdrage augustus 2017	€	155,00
VvE-bijdrage september 2017	€	155,00
VvE-bijdrage oktober 2017	€	155,00
VvE-bijdrage november 2017	€	155,00
VvE-bijdrage december 2017	€	155,00
VvE-bijdrage januari 2018	€	155,00
Afrekening stookkosten 2017	€	238,55
VvE-bijdrage februari 2018	€	155,00
VvE-bijdrage maart 2018	€	155,00
VvE-bijdrage april 2018	€	155,00
VvE-bijdrage mei 2018	€	155,00
VvE-bijdrage juni 2018	€	155,00
VvE-bijdrage juli 2018	€	155,00
VvE-bijdrage augustus 2018	€	155,00
VvE-bijdrage september 2018	€	155,00
VvE-bijdrage oktober 2018	€	155,00
VvE-bijdrage november 2018	€	155,00
VvE-bijdrage december 2018	€	155,00
VvE-bijdrage januari 2019	€	165,00
Afrekening stookkosten 2018 (tegoed) =	€	- 56,01
VvE-bijdrage februari 2019	€	165,00
VvE-bijdrage maart 2019	€	165,00
VvE-bijdrage april 2019	€	165,00
VvE-bijdrage mei 2019	€	165,00
VvE-bijdrage juni 2019	€	165,00
VvE-bijdrage juli 2019	€	165,00
VvE-bijdrage augustus 2019	€	165,00
VvE-bijdrage september 2019	€	165,00
VvE-bijdrage oktober 2019	€	165,00
Subtotaal	€	8.102,42
Door eiseres ontvangen na inschakelen Wouters,		
d.d. 16-11-2017	€	180,00
d.d. 04-12-2017	€	180,00
d.d. 16-05-2018	€	600,00
d.d. 21-06-2018	€	375,00
Totaal 'kale' VvE-achterstand t/m oktober 2019	€	6.767,42

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44381.pdf



Fokkema Linssen
Notarissen te Rotterdam

Blad 1
Dossnr. PB/2019.000342.01

UITTREKSEL

PROCES-VERBAAL VAN VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(inzake executoriale verkoop (A.M. de Jongstraat 71 te Ridderkerk)

Heden, zes september tweeduizend negentien, verklaar ik, mr. Petra van Biezen, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Astrid Carla Maria Fokkema-Schute, notaris met plaats van vestiging Rotterdam, het volgende:

I. DEFINITIES

1. Tenzij uit de Akte anders blijkt, hebben de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities dezelfde betekenis in de Akte. De in de vorige volzin bedoelde definities dienen – daar waar nodig en/of van toepassing – te worden uitgelegd in samenhang met de hierna onder 2. vermelde definities.
2. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities, hebben in de Akte de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:
 - **Akte:**
dit notarieel proces-verbaal;
 - **Artikel:**
een artikel van de Bijzondere Veilingvoorwaarden;
 - **AVVE 2017:**
de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017, zoals vastgesteld bij akte, op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129;
 - **Betaaldatum:**
de uiterste datum waarop de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst moet zijn nagekomen;
 - **Bijlage:**

een bijlage waarnaar in de Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaakt van de Akte;

- **Bijzondere Veilingvoorwaarden:**

de in hoofdstuk IX. van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen die - naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de AVVE 2017 - van toepassing zijn en/of zullen zijn op de Verkoop;

- **Handleiding:**

de "handleiding online bieden" vermeld op de Website;

- **Hypotheekakte:**

de op achttien juli tweeduizend twee voor mr. M. van Dongen, destijds notaris te Ridderkerk, verleden hypotheekakte, alsmede op twee september tweeduizend twee voor mr. C. van Dongen, destijds notaris te Ridderkerk, verleden hypotheekakte, waarbij respectievelijk het eerste en tweede Hypotheekrecht is gevestigd;

- **Hypotheekrecht:**

het ten behoeve van de Verkoper en ten laste van het Registergoed gevestigde recht van eerste en tweede hypotheek, die zijn gevestigd door de inschrijving in de Openbare Registers te Rotterdam;

- op negentien juli tweeduizend twee in deel 20770 nummer 59;
- op drie september tweeduizend twee in deel 20925 nummer 4;

van een afschrift van de betreffende Hypotheekakte;

- **Internetborg:**

een bedrag dat door een Bieder is gestort, zoals beschreven in de Handleiding, welk bedrag geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 AVVE 2017. De hoogte van de Internetborg bedraagt één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,--) per registergoed;

- **Koopovereenkomst:**

de overeenkomst van koop krachtens de Verkoop, waarbij de Verkoper (qualitate qua) het Registergoed voor de Koopprijs verkoopt of heeft verkocht aan een Bieder, die het Registergoed voor de Koopprijs koopt of heeft gekocht van de Verkoper

- (qualitate qua);
- **NIIV:**
Stichting Notarieel Instituut Internetveilen, een stichting, statutair gevestigd in de gemeente Baarn, en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098;
 - **Notaris:**
mr. Astrid Carla Maria Fokkema-Schute, notaris met plaats van vestiging Rotterdam, dan wel (al naar gelang en van tijd tot tijd van toepassing):
(i). een waarnemer van die notaris;
(ii). een door die notaris aangewezen toegevoegd notaris; of
(iii). een ambtsopvolger of een protocolopvolger van die notaris;
 - **Onroerende Zaak:**
de onroerende zaak - dan wel een of meer gedeelten daarvan - waarop het Registergoed betrekking heeft;
 - **Openbare Registers:**
de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek;
 - **Rechtthebbende:**
enzovoorts, te wiens (wier) laste wordt overgegaan tot de Verkoop;
 - **Registergoed:**
(i). het in artikel 1 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven registergoed; en
(ii). de in of op de Onroerende Zaak aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het registergoed te verkopen volgens de voor het Hypotheekrecht geldende regels;
 - **Registratie:**
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotaris van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
 - **Registratienotaris:**
een notaris die de via de Website 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;
- **Schuldenaar:**
de Rechthebbende op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft;
 - **Verkoop:**
de executoriale verkoop van het Registergoed krachtens de Veiling dan wel de Onderhandse verkoop;
 - **Verkoper:**
de Volksbank N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudend te 3512 BJ Utrecht, Croeselaan 1 (postadres: Postbus 8000, 3503 RA Utrecht) en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16062338 (voorheen statutair genaamd SNS Bank N.V.), in wiens (wier) opdracht de Verkoop plaatsvindt;
 - **Verschuldigde:**
al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd en tot zekerheid voor de (terug)betaling waarvan de Zekerheidsrechten zijn gevestigd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Hypotheekakte.
 - **Website:**
de algemeen toegankelijke website www.openbareverkoop.nl of een daaraan gelieerde website, via welke website:
 - (i). de Verkoop bekend wordt of is gemaakt;
 - (ii). de Objectinformatie beschikbaar wordt of is gesteld;
 - (iii). een Bod via internet kan worden uitgebracht;
 - **Woning:**
een tot bewoning bestemde onroerende zaak als bedoeld in artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
3. De hiervoor onder 1. en 2. bedoelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt dan wel worden vervoegd.
 4. Kopjes en nummeringen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen te vergemakkelijken en zullen de uitleg van de Akte niet

beïnvloeden.

II. VERKRIJGING DOOR DE RECHTHEBBENDE

1. De Rechthebbende is gerechtigd tot het Registergoed.
2. De Rechthebbende heeft het Registergoed verkregen door een akte van levering op achttien juli tweeduizend twee voor mr. C. van Dongen, destijds notaris te Ridderkerk, verleden en waarvan een afschrift is ingeschreven in het register 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op negentien juli tweeduizend twee in deel 22393 nummer 40, welke akte bevat kwijting voor de betaling van de koopprijs.

III. HET HYPOTHEEKRECHT

1. De Verkoper is gerechtigd tot het Hypotheekrecht, alsmede tot een pandrecht ten laste van de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.
2. Naast het bepaalde in de Hypotheekakte, zijn op het Hypotheekrecht onder meer van toepassing de door de Verkoper vastgestelde algemene voorwaarden voor zekerheidsrechten, een en ander zoals nader vermeld en/of omschreven in de Hypotheekakte.
3. Het Hypotheekrecht is eerste en tweede in rang. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - het hiervoor onder 1. vermelde pandrecht eerste en tweede in rang is.
4. Het Hypotheekrecht is gevestigd voor wat betreft:
 - het recht van eerste hypotheek tot het bedrag van éénhonderdvijfveertigduizend euro (€ 145.000,00), te vermeerderen met het bedrag van tweeënzeventigduizend vijfhonderd euro (€ 72.500,00) voor onder meer rentes, boetes en kosten, derhalve tot een totaalbedrag van tweehonderdzeventienduizend vijfhonderd euro (€ 217.500,00);
 - het recht van tweede hypotheek tot het bedrag van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), te vermeerderen met het bedrag van vijftientigduizend euro (€ 25.000,00) voor onder meer rentes, boetes en kosten, derhalve tot een totaalbedrag van vijfenzeventigduizend euro (€ 75.000,00).
5. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper het Hypotheekrecht niet heeft opgezegd en dat het Hypotheekrecht niet op enigerlei andere wijze teniet is gegaan.
6. Het bestaan van het Hypotheekrecht laat onverlet dat de Verkoper

voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het Verschuldigde.

7. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de vordering(en) van de Verkoper op de Schuldenaar – tot zekerheid waarvoor het Hypotheekrecht is gevestigd - niet is/zijn bezwaard met beperkte rechten en dat op die vordering(en) geen beslagen zijn gelegd.

IV. OVERIGE ZEKERHEDEN EN BESLAGEN

1. Op het Registergoed is door de executoriaal beslaglegger: de vereniging van eigenaars: VVE Flatgebouw A.M. de Jongstraat 1 t/m 99 te Ridderkerk, gevestigd en kantoorhoudende te Ridderkerk, welk beslag is ingeschreven in het register 3 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op drie juli tweeduizend zeventien in deel 71873 nummer 16, van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploot, op drie juli tweeduizend zeventien opgemaakt door de heer Nicolas Abraham Hoogendoorn, als toegevoegd gerechtsdeurwaarder, werkzaam op het kantoor van Wouters Gerechtsdeurwaarders & Incasso, gevestigd aan de Burgemeester de Raadsingel 93 te 3311 JG Dordrecht, alwaar tevens door voormelde beslaglegger te deze woonplaats wordt gekozen.
2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - op de in hoofdstuk III. van de Akte onder 1. bedoelde roerende zaken geen beslagen zijn gelegd.

V. HET VERZUIM VAN DE SCHULDENAAR

1. De Rechthebbende is niet in staat van faillissement verklaard en de wettelijke schuldsaneringsregeling is niet van toepassing verklaard op de Rechthebbende.
2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Schuldenaar jegens de Verkoper in verzuim is, aangezien:
 - a. de Schuldenaar op enig moment tekort is geschoten in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; en
 - b. de Schuldenaar jegens de Verkoper in gebreke is gebleven in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; ook na de nodige aanmaningen en sommaties door de

- Verkoper.
- c. ten laste van het Registergoed voormeld beslag is gelegd.
 3. In verband met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld, is de Verkoper overgegaan tot opeising van al hetgeen de Verkoper van de Schuldenaar te vorderen heeft of nog te vorderen zal hebben. Van de in de vorige volzin bedoelde opeising blijkt uit een brief van de Verkoper aan de Schuldenaar, terwijl de Verkoper een kopie van die brief heeft overhandigd aan de Notaris. Bedoelde opeising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door de Schuldenaar aan de Verkoper.
 4. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte, al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - het verzuim van de Schuldenaar jegens de Verkoper reeds is ingetreden door het enkele feit dat de Schuldenaar tekort is geschoten in de nakoming van enige verplichting jegens de Verkoper, al dan niet in samenhang met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld.
 5. Op grond van het hiervoor onder 2., 3. en 4. bepaalde is de Verkoper bevoegd om gebruik te maken van het Hypotheekrecht (en de daarbij horende pandrechten), in het bijzonder - doch niet uitsluitend - de bevoegdheid om over te gaan tot de Verkoop.
 6. Krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte - al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - strekt de door de Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het Verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens door de Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.
- VI. OPDRACHT TOT OPENBARE VERKOOP**
- In verband met het bepaalde in hoofdstuk V. van de Akte heeft de Verkoper aan de Notaris opdracht gegeven om over te gaan tot de Verkoop.
- VII. VEILINGDATUM, AANZEGGING(EN) EN BEKENDMAKING**
1. De Veiling betreft een Internetveiling. Tijdens de Veiling kunnen Biedingen uitsluitend worden gedaan via de Website. De Notaris heeft de dag en uur van de Veiling vastgesteld.
De Veiling vindt plaats via de Website op **vrijdag, elf oktober tweeduizend negentien vanaf tien uur dertig minuten (10:30)**.
De Veiling vindt plaats in twee fasen:
 - de eerste fase: de Inzet bij Opbod

- de tweede fase: de Afslag bij Afmijning vindt aansluitend aan de Inzet plaats.

Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild.

2. Door of namens de Notaris is aan de Rechthebbende en aan alle in artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bedoelde beperkt gerechtigden en schuldeisers, zo die er zijn, schriftelijk medegedeeld via welke website de Veiling plaatsvindt en gedurende welke periode er kan worden geboden.
3. Bij een of meerdere exploten wordt of is aanzegging gedaan van de Verkoop.
4. De Verkoop wordt of is bekend gemaakt op de Website. In bedoelde bekendmaking wordt of is onder meer vermeld:
 - a. dat sprake is van een executoriale verkoop;
 - b. dat – uitsluitend indien de Verkoop plaatsvindt in opdracht van een hypotheekhouder - tot veertien (14) dagen vóór de voor de Veiling vastgestelde datum een Bod kan worden uitgebracht door middel van een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

VIII. VEILINGVOORWAARDEN

1. De in het hoofd van de Akte genoemde Notaris stelt hierbij de Veilingvoorwaarden vast.
2. De Veilingvoorwaarden zijn door genoemde Notaris vastgesteld in overleg met de Verkoper.
3. Geacht wordt dat de tekst van de AVVE 2017 woordelijk is opgenomen in de Akte.

IX. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

1. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) aanvulling van de AVVE 2017 zal de Verkoop (voorts) geschieden met inachtneming van de in dit hoofdstuk van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen.
2. Indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden afwijken van de AVVE 2017, dan prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden boven de

AVVE 2017.

Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed

- 1.1 De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:
 - het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Ridderkerk**, sectie **H**, complexaanduiding **3226-A**, appartementsindex **24**, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het twee/vijfenzestigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een flatgebouw met grond en verder toebehoren aan de A.M. de Jongstraat 1 tot en met 99 (oneven nummers) te Ridderkerk, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Ridderkerk, sectie H, nummer 3224, groot éénentwintig are en zesenvijftig centiare;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste woonlaag met berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **A.M. de Jongstraat 71** te 2985 TA **Ridderkerk**,
alsmede alle roerende zaken zoals bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.
- 1.2 De Onroerende Zaak is een Woning.
- 1.3 Het Registergoed is een appartementsrecht. Het Registergoed is als een appartementsrecht ontstaan bij een akte van splitsing verleden op vier maart negentienhonderd achtenzestig voor notaris Smelik, destijds notaris te Ridderkerk, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op vier maart negentienhonderd achtenzestig in het register Hypotheken 4, deel 3859 nummer 141.
- 1.4 Bij de in Artikel 1.3 vermelde akte is het splitsingsreglement vastgesteld en is de betreffende vereniging van eigenaars opgericht.
- 1.5 De in Artikel 1.3 vermelde splitsing in appartementsrechten en/of het toepasselijke splitsingsreglement is/zijn niet gewijzigd.
- 1.6 Voor de ingebruikneming van de Onroerende Zaak, althans het betreffende privé gedeelte, is **wel** toestemming vereist van (een orgaan van) de betreffende vereniging van eigenaars.
In voormelde de akte van splitsing, waarin tevens het algemene en bijzondere reglement is vastgesteld, is in artikel 10 woordelijk het navolgende opgenomen:
“1. Ieder der eigenaren is gerechtigd zijn recht van appartement te

vervreemden of te bezwaren zonder dat hiertoe enige toestemming vereist is.

2. Alvorens zijn flat zelf in gebruik te nemen, dan wel een ander als gebruiker van de flat toe te laten, is de eigenaar verplicht hiervoor de toestemming van het bestuur te vragen. Deze toestemming is niet vereist voor degenen die het recht van appartement rechtstreeks hebben aangekocht van de bouwer van het in appartementen gesplitste gebouw.
3. Teneinde de toestemming van het bestuur te verkrijgen, zal de eigenaar zich schriftelijk wenden tot de administrateur, onder verstrekking van alle verlangde gegevens, welke dienstig zijn ter beoordeling van de gegadigde en zijn gezin.
4. De administrateur is verplicht binnen veertien dagen na de ontvangst van het in het vorig lid bedoelde schrijven een bestuursvergadering bijeen te roepen, waarin over de toelating van de gegadigde wordt beslist.
5. Weigering van de gegadigde zal slechts mogen plaatsvinden, indien naar redelijkheid en billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd, dat zij de gegadigde in hun midden opnemen, zomede indien niet voldaan is aan het bepaalde in artikel 11.
Bij weigering van de toestemming zal de betrokkene bij aangetekend schrijven in beroep kunnen gaan bij de algemene vergadering. Hiertoe dient hij een beroepschrift in bij de administrateur, die alsdan een vergadering bijeenroept, te houden binnen acht dagen na ontvangst van het beroepschrift, in welke vergadering de toestemming alsnog wordt verleend of het beroep wordt afgewezen.
6. In geval van openbare verkoping zal in afwijking van het tweede lid van dit artikel de toestemming moeten worden gevraagd aan de administrateur, die de toestemming kan verlenen, nadat hij de voorzitter heeft geraadpleegd. Te dien einde zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot de administrateur met het verzoek af te geven de verklaring, dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen bewoning van de flat, waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, door de gegadigde met zijn gezin, voor het geval deze koper in de veiling mocht worden.

Daartoe zal hij verschaffen de gegevens bedoeld in lid 3 onder betaling van een in het Huishoudelijk Reglement genoemd bedrag ter bestrijding van de door de administrateur te maken onkosten. Indien de administrateur en de voorzitter der vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, wordt terstond een bestuursvergadering bijeengeroepen, die hierover kan beslissen. De termijn van oproeping bedraagt in deze gevallen drie vrije dagen.

7. *Het bepaalde in het voorgaande lid is mede van toepassing bij verkoop van een recht van appartement door de eerste hypothecaire schuldeiser ingevolge een beding, als bedoeld in artikel 1223 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, tenzij bedoelde schuldeiser tenminste dertig dagen voor de veiling aan de administrateur per aangetekende brief heeft medegedeeld, dat hij in de veilingvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper het recht zal hebben te verklaren, dat hij en al zijn onmiddellijke rechtsopvolgers het recht zullen hebben de flat in gebruik te nemen of aan derden in gebruik af te staan, zonder dat hiervoor enige toestemming vereist zal zijn. De administrateur is alsdan verplicht de eigenaren van deze mededeling onverwijld kennis te geven.*

Indien de koper van dit recht gebruik wenst te maken, is hij verplicht dit te doen constateren in een bijzondere notariële akte, waarvan een afschrift zal worden overgeschreven in de openbare registers gelijktijdig met het afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van gunning. Indien het recht van appartement betrekking heeft op het recht van erfpacht of ander zakelijk recht, niet zijnde recht van eigendom, zal de eigenaar van de grond, de op grond van zijn recht overgaat tot publieke verkoop, een gelijk recht hebben als de eerste hypothecaire schuldeiser.

8. *Maakt de koper van de hem verleende bevoegdheid gebruik, dan zal binnen één maand na de overdracht van het recht van appartement door de administrateur een vergadering van eigenaren bijeengeroepen worden, waarin beraadslaagd zal worden over de wijziging van het in dit artikel bepaalde in dier voege, dat ook de andere eigenaren en hun rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn hun recht van appartement in gebruik te*

nemen of aan derden in gebruik af te staan, zonder dat hiervoor enige toestemming vereist zal zijn. Het besluit hiertoe dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in artikel 638s van het Burgerlijk Wetboek met dien verstande, dat de toestemming van de in het vorige lid bedoelde koper niet is vereist".

Bij deze verklaart de bank overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van voormeld splitsingsakte, dat de koper op de veiling een verklaring zal kunnen afleggen krachtens welke hij en zijn opvolgers bevoegd zullen zijn het privé gedeelte zelf in gebruik te nemen en - in afwijking van voormeld reglement - aan derden in gebruik af te staan zonder dat hiervoor enige toestemming vereist is.

De bank heeft tenminste dertig (30) dagen vóór de veiling aan de administrateur van de Vereniging van Eigenaars bij aangetekende brief medegedeeld dat hij in de veilingvoorwaarden de betreffende bepalingen wenste op te nemen.

Mocht vorenstaande - om welke reden dan ook - geen werking tegen de betreffende Vereniging van Eigenaars hebben, dan is koper alsnog gebonden aan het bepaalde in artikel 10 van voormeld splitsingsakte en aanvaarden de bank en de notaris op geen enkele wijze enige aansprakelijkheid ter zake.

Een en ander komt verder voor rekening en risico van de koper.

- 1.7 Blijkens een verklaring van of namens het bestuur van de betreffende vereniging van eigenaars is ter zake van het Registergoed per vijf augustus tweeduizend negentien een voorschotbijdrage verschuldigd van éénhonderdvijfenzestig euro (€ 165,00) per maand. Een kopie van de in de vorige volzin bedoelde verklaring wordt als **Bijlage 1** aan deze akte gehecht.
- 1.8 Blijkens Bijlage 1 bedraagt het saldo van het reserve- en/of onderhoudsfonds van de betreffende vereniging van eigenaars achtentachtigduizend vijfhonderdéénenzeventig euro en éénennegentig eurocent (€ 88.571,91).
- 1.9 Blijkens Bijlage 1 heeft de Rechthebbende de voor het lopende boekjaar en het voorafgaande boekjaar aan de betreffende vereniging van eigenaars verschuldigde bijdragen - voor zover die bijdragen (inmiddels opeisbaar zijn geworden - nog niet geheel voldaan. Van het door de Rechthebbende aan de betreffende vereniging van

eigenaars verschuldigde blijkt uit voormelde Bijlage 1.

Op grond van het bepaalde in artikel 5:122 leden 3 en 4 Burgerlijk Wetboek en in samenhang met het bepaalde in het toepasselijke reglement van splitsing, is de Koper hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake van het Registergoed verschuldigde bijdragen aan de betreffende vereniging van eigenaars die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijnde - voor zover thans bekend - per oktober tweeduizend negentien een bedrag van drieduizend zeshonderddertig euro (€ 3.630,00); de afrekening van het gedeelte van de stookkosten dat voor rekening van Koper komt is thans nog niet bekend; een en ander zal nader bekend worden gemaakt op de internetsite: www.openbareverkoop.nl. Het bepaalde in de vorige volzinnen laat onverlet dat het door de Rechthebbende aan de betreffende vereniging van eigenaars verschuldigde bedrag ten tijde van de levering van het Registergoed hoger zal zijn dan zoals vermeld in Bijlage 1, terwijl de Koper ook hoofdelijk aansprakelijk is voor het eventuele hogere bedrag. De Koper vrijwaart zowel de Verkoper als de Notaris voor iedere vorm van aansprakelijkheid die op welke gronden dan ook kan of zal voortvloeien uit de onjuistheid en/of onvolledigheid van de inhoud van Bijlage 1.

- 1.10 Blijkens Bijlage 1 is ter zake van de in de splitsing in appartementsrechten betrokken gemeenschap wel een collectieve opstalverzekering afgesloten.
- 1.11 Blijkens Bijlage 1 is door of namens het bestuur van de betreffende vereniging van eigenaars verklaard:
 - a. dat de betreffende vereniging van eigenaars tot op de datum als vermeld in Bijlage 1 geen andere schulden en verplichtingen heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten ter zake van het gebouw waarvan de Onroerende Zaak, althans het betreffende privé gedeelte, deel uitmaakt; en
 - b. dat de betreffende vereniging van eigenaars tot op de datum als vermeld in Bijlage 1 geen besluiten heeft genomen of geagendeerd waaruit voor de betreffende appartementseigenaren een verzwarende van de bestaande financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeit.
- 1.12 Het eventuele door de betreffende vereniging van eigenaars

vastgestelde huishoudelijk reglement is of wordt gepubliceerd op de betreffende Website, doch uitsluitend indien en voor zover de Notaris tijdig de beschikking heeft of zal hebben over dat huishoudelijk reglement.

Artikel 2 Gebruikssituatie

- 2.1 Voor zover aan de Verkoper bekend, is de Onroerende Zaak thans in gebruik bij de Rechthebbende, en tevens in strijd met het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk verhuurd aan (een) derde(n).
- 2.2 Verkoper heeft aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter het verlot gevraagd tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek, zulks mede in het belang van de Koper.
- 2.3 Blijkens een beschikking van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter is aan de Verkoper het verlot verleend tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek, waarbij voorts is bepaald dat de Onroerende Zaak (voor wat betreft eventuele huurders) pas ontruimd mag worden nadat dertig (30) dagen zijn verstreken nadat de beschikking door een deurwaarder zal zijn betekend.
- 2.4 De bevoegdheid tot het uitvoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt door de Verkoper overgelaten aan de Koper.
- 2.5 Het bepaalde in artikel 24 lid 3 tweede volzin AVVE 2017 is voor de Koper niet relevant, zulks gelet op het bepaalde in artikel 24 lid 3 derde volzin en artikel 24 lid 5 laatste gedachtestreepje AVVE 2017.

Artikel 3 Ontruiming

In afwijking van het bepaalde in artikel 23 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 3.1 De Koper wordt geadviseerd - doch is niet verplicht - om te onderzoeken of naar zijn oordeel de feitelijke levering van de Onroerende Zaak kan plaatsvinden in goed overleg met de Rechthebbende en/of de gebruikers van de Onroerende Zaak.
- 3.2 Indien de Onroerende Zaak bij de Rechthebbende (en de zijnen) in gebruik is, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder, desnoods eveneens met behulp van de sterke arm, uit kracht van:
 1. in geval van de Onderhandse Verkoop: een grosse van de daartoe

- strekkende beschikking als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter; dan wel
2. in geval van de Veiling; de grosse van het Proces-verbaal van toewijzing en de ondertekende Notariële verklaring betaling. Indien de deurwaarder belast met de ontruiming van de Onroerende Zaak een nadere titel voor de ontruiming van de Onroerende Zaak verlangt, dan dient de Koper daarin voor eigen rekening en risico te voorzien.
- 3.3 Indien de Onroerende Zaak bij iemand in gebruik is die zich zonder recht of titel in de Onroerende Zaak bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen op gelijke wijze als vermeld in Artikel 3.2.
- Artikel 4 Bijzondere lasten en beperkingen**
- 4.1 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed bekend is met de in Artikel 4.2 vermelde bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.2 Met betrekking tot aan het Registergoed bekende bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek wordt verwezen naar:
- de akte van transport verleden op zevenentwintig februari negentienhonderd achtenzestig voor L. Smelik, destijds notaris te Ridderkerk, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zevenentwintig februari negentienhonderd achtenzestig in het register Hypotheken 4, deel 3858 nummer 37;
 - de artikelen 10, 11, 13 leden 1, 3, 5, 6 en 7 en artikel 14 van de Algemene Voorwaarden voor verkoop van gemeentegrond voor bouwterrein door de Gemeente Ridderkerk, vastgesteld door de Raad der Gemeente Ridderkerk bij besluit van zesentwintig januari negentienhonderd eenenvijftig nummer 5;
 - de akte van splitsing verleden op vier maart negentienhonderd achtenzestig voor notaris Smelik, destijds notaris te Ridderkerk, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op vier maart negentienhonderd achtenzestig in het register Hypotheken 4, deel 3859 nummer

141.

Aanvaarding

Voor zover in bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet verkoper dat hierbij en wordt een en ander hierbij door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

- 4.3 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed niet bekend is met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.4 De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
- 4.5 De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed is behept met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het Registergoed niet aan de Koopovereenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
- 4.6 Door het tot stand komen van de Koopovereenkomst wordt geacht dat de Koper daardoor uitdrukkelijk heeft aanvaard:
 - a. alle (eventuele) in de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed; en
 - b. alle (overige) met betrekking tot het Registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1

- Burgerlijk Wetboek, ongeacht de wijze en het tijdstip waarop die lasten en beperkingen zijn ontstaan;
- doch met uitzondering van de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek die ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden en met inachtneming van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet aan de Koper worden opgelegd.
- 4.7 Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in Artikel 4.2 vermelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper. Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.
- 4.8 In verband met het bepaalde in de Artikelen 4.1 tot en met 4.7:
1. sluiten de Verkoper en de Notaris jegens de Koper elke aansprakelijkheid uit; en
 2. verlenen de Verkoper en de Notaris jegens de Koper geen enkele vrijwaring.
- 4.9 Bouw- en woningtoezicht
Voor zover bij de bank bekend rusten er op het registergoed geen aanschrijvingen in het kader van de Woningwet.
- Bodem informatie
Volgens opgave van de gemeente Rotterdam / Milieudienst Rijnmond (DCMR) er is bodeminformatie met betrekking tot nabij gelegen percelen bekend waarvoor wordt verwezen naar de middels de gemeente beschikbaar gestelde informatie die is in te zien op de internetsite: dcmr.gisinternet.nl.
- Onderzoekplicht koper
Van koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar het onderhavige registergoed, dan wel dat hij -als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft-, welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt, zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de verkoper/bank of de notaris.

Kamers

Uit een taxatierapport de dato zes februari tweeduizend negentien blijkt dat de woning thans drie kamers heeft (voorheen vier); voor zover bekend zijn er twee kamers samengevoegd tot één woonkamer.

Energie label

De executant/verkoper beschikt niet over een Energie label als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. De eigenaar van het onderhavige registergoed (woning) is verantwoordelijk voor het ter beschikking stellen van voormeld label. De executant/verkoper danwel de notaris heeft de eigenaar op die verantwoordelijkheid gewezen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de verkoper/executant en/of de executerende notaris voor alle / eventuele aanspraken in dat kader.

In geval het Energie label niet beschikbaar is gesteld, dient koper desgewenst zelf melding te maken bij de Inspectie Leefomgeving en Transport.

- 4.10 Iedere belangstellenden wordt aangeraden om tot het moment van veiling de sites www.notarishuis.com en www.veilingnotaris.nl of www.veilingbiljet.nl te raadplagen in verband met eventuele wijzigingen terzake.

Artikel 5 Belastingen en kosten

- 5.1 De Onroerende Zaak is een Woning.
Het bepaalde in artikel 9 lid 1 AVVE 2017 van toepassing.
Het bepaalde in artikel 9 lid 2 en lid 3 AVVE 2017 niet van toepassing.
- 5.2 De wegens de verkrijging van het Registergoed verschuldigde overdrachtsbelasting is geheel voor rekening van de Koper.
- 5.3 Wegens de levering van het Registergoed is van rechtswege geen omzetbelasting verschuldigd.
- 5.4 In Artikel 5.3 wordt onder "levering" uitsluitend verstaan: een levering als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.

Artikel 6 Wijze van bieden en veilen

- 6.1 Tot veertien (14) dagen vóór de voor de Veiling vastgestelde datum kan een Bod worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.
- 6.2 Een Bod als bedoeld in Artikel 6.1 wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat Bod onder voorwaarde, voorbehoud en/of herroepelijk is uitgebracht, tenzij:

1. de betreffende Bieder de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt, welke intrekking zal moeten hebben plaatsgevonden vóór het ondertekenen van de akte van gunning; of
 2. de Verkoper vóór het ondertekenen van de akte van gunning aan de Notaris mededeelt in te stemmen met de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid van dat Bod.
- 6.3 Tijdens de Veiling kan elk Bod uitsluitend worden uitgebracht via de Website. Derhalve betreft de Veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
- 6.4 Als "Bod" in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve aangemerkt een Bod dat is uitgebracht via de Website, mits dit Bod is uitgebracht door een Bieder op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Bieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
- 6.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen via de Website 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.
- 6.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Bieder 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 Bieder.
- 6.7 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.
- 6.8 Afmijning door de Bieder kan elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "BIED".
- 6.9 Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Bieder tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
- 6.10 De Bieder die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod 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 Bieder heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Bieder 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 Bieder noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Bieder niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

- 6.11 Onverminderd het bepaalde in Artikel 8 is de Bieder 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 Bieder vóór de Gunning:
1. naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 2. de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10).
- 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 Bieder, 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 8.
- 6.12 De in Artikel 6.11 bedoelde Bieder is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Bieder, 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.
- 6.13 De Internetborg kan op verzoek van de Bieder ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 11) na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Bieder ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Bieder al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
- 6.14 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de

Koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017) 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.

Artikel 7 Verkoop meerdere Registergoederen

- 7.1 Een Bod kan uitsluitend worden uitgebracht op het Registergoed als een geheel, zodat het bepaalde in artikel 3 lid 7 AVVE 2017 niet van toepassing is.

Artikel 8 Bieden voor een ander

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 8.1 Eenieder die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder; ook als een Bieder verklaart dat Bod niet voor zichzelf uit te brengen dan wel te hebben uitgebracht.
- 8.2 De Bieder aan wie is gegund heeft het recht - ook zonder dat hij zich dat recht uitdrukkelijk heeft voorbehouden - te verklaren dat hij zijn Bod heeft uitgebracht (mede) namens een of meer anderen, mits die ander of die anderen zulks schriftelijk aan de Notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die ander dan wel die anderen (mede) in de rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst treedt dan wel treden, alsof die ander dan wel die anderen zelf het Bod (mede) heeft dan wel hebben uitgebracht, onverminderd het bepaalde in Artikel 8.5.
- 8.3 De in Artikel 8.2 bedoelde verklaring dient vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling aan de Notaris te worden gedaan en eveneens door de betreffende vertegenwoordigde(n) schriftelijk te zijn bevestigd aan de Notaris. Behoudens in het geval als bedoeld in Artikel 8.7, dient van deze verklaring en bevestiging te blijken uit de Akte de command.
- 8.4 Het bepaalde in de artikelen 8.2 en 8.3 laat onverlet de bevoegdheid voor de Bieder aan wie is gegund om vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling bij een Akte de command diens rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst door middel van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer anderen.
- 8.5 De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in

Artikel 8.2 of Artikel 8.4 vermelde bevoegdheid is, naast de betreffende vertegenwoordigde(n), hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de vertegenwoordigde(n) uit hoofde van de Koopovereenkomst. Indien de Bieder aan wie is gegund, ingeval de betreffende vertegenwoordigde(n) jegens de Verkoper in verzuim is (zijn) als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017 en de Koopovereenkomst alsdan nog niet is ontbonden en/of vervallen, alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende (betalings)verplichtingen geheel voor eigen rekening nakomt, dan wordt geacht dat die Bieder de Koopovereenkomst voor zichzelf is aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt. Van een en ander dient te blijken uit de akte van Levering of de Notariële verklaring van betaling.

- 8.6 Het bepaalde in Artikel 8.5 laat onverlet de rechten die de betreffende Bieder eventueel kan doen gelden jegens de betreffende Koper.
- 8.7 Het bepaalde in dit Artikel 8 geldt ook voor een Bieder - ongeacht het feit of is gegund - die verklaart een Bod te hebben uitgebracht als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon en die Bieder aan de Notaris verklaart namens die rechtspersoon te handelen, in welk geval die rechtspersoon als Bieder wordt aangemerkt. In het geval als bedoeld in de vorige volzin kan van de in Artikel 8.3 eerste volzin bedoelde verklaring - mits tijdig bekend gemaakt aan de Notaris - blijken uit:
 - 1. in geval van de Onderhandse verkoop: de notariële akte van gunning of het notariële proces-verbaal van gunning als bedoeld in artikel 8 lid 4 AVVE 2017; of
 - 2. in geval van de Veiling: het notariële proces-verbaal van inzet en afslag.
- 8.8 De in dit Artikel 8 vermelde rechten en bevoegdheden van een Bieder, de betreffende vertegenwoordigde(n) en/of de rechtsopvolger(s) kunnen – behoudens voor wat betreft het bepaalde in Artikel 8.7 - slechts door een Bieder worden uitgeoefend nadat de Verkoper daarvoor schriftelijke toestemming zal hebben verleend. De Bieder zal de Verkoper schriftelijk om toestemming verzoeken, zulks onder opgave van de relevante informatie, waaronder begrepen gegevens met betrekking tot de identiteit en gegoedheid van de beoogde betreffende vertegenwoordigde(n) en/of rechtsopvolger(s). De Verkoper kan aan

het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 9 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen

- 9.1 Alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn voorwaardelijk, en wel onder de ontbindende voorwaarde dat de Koper - eventueel nadat de Koper door de Verkoper in gebreke is gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017 - niet al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 14.4.
- 9.2 Uitsluitend de Verkoper kan een beroep doen op de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, en wel bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 9.3 De Verkoper is te allen tijde bevoegd om bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris:
1. afstand te doen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, welke afstand geacht wordt terstond door de Koper te zijn aanvaard; en/of
 2. eenzijdig te verklaren dat alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn omgezet in onvoorwaardelijke verbintenissen, welke verklaring geacht wordt terstond door de Koper te zijn ontvangen;
- als gevolg waarvan alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden, behoudens - in geval van de Onderhandse Verkoop - de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 14.5.
- 9.4 Het bepaalde in de artikelen 9.1 tot en met 9.3 laat onverlet:
1. dat bij het vervullen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde - als gevolg van het tekortschieten in de nakoming door de Koper - de gevolgen van dat tekortschieten geheel voor rekening en risico zijn en blijven van de Koper, een en ander met toepassing van het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017; en
 2. de ontbindingsrechten zoals vermeld in de Veilingvoorwaarden.

Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie

- 10.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 bedraagt de waarborgsom ten minste vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).

- 10.2 Het bepaalde in Artikel 10.1 is van overeenkomstige toepassing op de hoogte van de garantieverklaring als de bankgarantie als bedoeld in artikel 12 lid 4 AVVE 2017.
- 10.3 Voor het geval het Hypotheekrecht eerste in rang is, en:
1. naast het Hypotheekrecht andere rechten van hypotheek zijn ingeschreven op het Registergoed; en/of
 2. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende beslag hebben gelegd op de Koopprijs; en/of
 3. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende hun recht ontfangen aan artikel 3:264 lid 7 BW; en/of
 4. een of meer beperkte rechten op het Registergoed vervallen als gevolg van de Verkoop;
- en de Voorzieningenrechter de verklaring van de Verkoper als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 tweede volzin Burgerlijk Wetboek binnen de voor de Koper geldende termijn voor volledige betaling nog niet heeft voorzien van een goedkeurende aantekening, dan wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris heeft te gelden als een (aanvullende) betaling van een waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop bedoelde verklaring met bedoelde goedkeurende aantekening aan de Notaris is overgelegd. Voormelde regeling geeft voor de Koper geen enkele aanleiding tot opschorting van enige betalingsverplichting.

Artikel 11 Aflevering

In afwijking van het bepaalde in de artikelen 22 en 26 lid 3 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 11.1 De Aflevering zal plaatsvinden op de datum waarop het Registergoed wordt geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017.
- 11.2 De Onroerende Zaak wordt afgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de Aflevering bevindt of blijkt te bevinden; ook indien deze afwijkt van de feitelijke staat ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund.
- 11.3 Nadat het Registergoed aan de Koper is geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017, dient de Koper zichzelf toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak. De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koper toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak.
- 11.4 De Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële en/of

- immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de tot de Onroerende Zaak behorende bodem.
- 11.5 Het risico van aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers in de Onroerende Zaak ten tijde van de Aflevering komt voor rekening van de Koper.
- 11.6 Het risico dat het feitelijke gebruik van de Onroerende Zaak vóór of ten tijde van de Verkoop dan wel het door de Koper voorgenomen gebruik van de Onroerende Zaak op publiekrechtelijke of privaatrechtelijke gronden al dan niet is toegestaan komt voor rekening van de Koper.
- 11.7 Doordat de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen, wordt geacht:
1. dat de Koper bekend is en was met materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak;
 2. dat de Koper tijdig heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht als bedoeld in Artikel 17; en
 3. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard;
- zodat alle materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak geheel voor rekening en risico van de Koper komen, behoudens krachtens het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12.
- 11.8 In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 3 AVVE 2017 en onverminderd het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12 kan de Verkoper jegens de Koper nimmer tekortschieten in de nakoming en/of in verzuim zijn wegens een beschadiging van en/of een gebrek aan de Onroerende Zaak, ongeacht het moment waarop de betreffende schade en/of het betreffende gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan dan wel aan de Koper bekend is of zal zijn geworden. De Koper is niet bevoegd om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of te vernietigen wegens die schade en/of dat gebrek.
- 11.9 Indien de Koper kan bewijzen dat de Onroerende Zaak - na het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - in een zodanige mate is

beschadigd en/of aan de Onroerende Zaak een zodanig gebrek is ontstaan, dat de Koper het Registergoed niet zou hebben gekocht indien de Koper - ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - op de hoogte zou zijn geweest van die schade en/of dat gebrek, dan heeft de Koper jegens de Verkoper uitsluitend recht op vergoeding van de waardevermindering van de Onroerende Zaak als gevolg van die schade en/of dat gebrek.

- 11.10 Het in Artikel 11.9 vermelde recht van de Koper bestaat alleen en zolang, indien (cumulatief):
 1. de beschadiging van en/of het gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017;
 2. de Koper onverwijld na de Betaaldatum bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zal hebben medegedeeld dat sprake is van een zodanige beschadiging van en/of een zodanig gebrek aan de Onroerende Zaak; en
 3. de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 11.11 De hoogte van de in Artikel 11.9 bedoelde vergoeding zal worden vastgesteld in goed overleg tussen de Verkoper en de Koper, bij gebreke waarvan die vergoeding zal worden vastgesteld door de daartoe bevoegde rechter.
- 11.12 Indien de Koopovereenkomst betrekking heeft op twee of meer Registergoederen, dan is het bepaalde in de Artikelen 11.9, 11.10 en 11.11 uitsluitend van toepassing voor zover de Koopovereenkomst betrekking heeft op de betreffende beschadigde en/of gebrekkige Onroerende Zaak.
- 11.13 Mogelijk is er een verplichting voor de Rechthebbende om bij de overdracht van het Registergoed aan de Koper een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen te overhandigen. Bij de Rechthebbende is danwel wordt een dergelijk document opgevraagd. Indien dit document (tijdig) wordt verkregen zal het aan de Koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de Website.
Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart de Koper Verkoper voor alle (eventuele)

aanspraken te dier zake.

Indien gewenst kan Koper na zijn verkrijging zelf zorgdragen voor het verkrijgen van een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

Artikel 12 Herstelrecht van de Verkoper

In afwijking van het bepaalde in artikel 20 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 12.1 Indien de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dan heeft de Verkoper het recht:
 1. om de betreffende schade in en/of aan de Onroerende Zaak te (doen) herstellen, zulks voor rekening van de Verkoper en onverminderd de eventuele (verhaals)rechten van de Verkoper jegens respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper; of
 2. om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zulks met inachtneming van het bepaalde in Artikel 13, tenzij de schade - gezien haar geringe betekenis - de ontbinding van de Koopovereenkomst met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
- 12.2 De Verkoper kan niet eerder overgaan tot het (doen) herstellen van schade aan de Onroerende Zaak dan nadat:
 1. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper machtiging heeft of zal hebben verleend om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen; of
 2. de Verkoper op andere wijze daartoe bevoegd is of zal zijn; en nadat de Verkoper zich in feitelijke zin de toegang tot de Onroerende Zaak heeft verschafte of heeft doen verschaffen.
- 12.3 Indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken nadat de Verkoper bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de betreffende (herstel)werkzaamheden in en/of aan

- de Onroerende Zaak ten genoegen van de Verkoper zijn uitgevoerd, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 12.4 Het bepaalde in Artikel 12.3 is niet van toepassing indien (cumulatief):
1. de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1; en
 2. de Koper gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4;
- in welk geval het bepaalde in Artikel 13.5 van toepassing is op het uitstellen van de oorspronkelijke Betaaldatum.
- Artikel 13 Ontbindingsrechten van de Verkoper**
- 13.1 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.2 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper geen machtiging verleent of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, met het oog op het bepaalde in Artikel 12, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen;
 2. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper de sub 1. bedoelde machtiging heeft of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden;
 3. indien de Verkoper geen gebruik (meer) zal maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
 4. indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12 en de Koper vóór de gewijzigde Betaaldatum als bedoeld in Artikel 13.5 aan de Verkoper en/of de Notaris te kennen heeft gegeven dat de herstellingen in en/of aan de Onroerende Zaak naar de mening van de Koper niet of niet voldoende hebben plaatsgevonden;
- 13.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.1 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te

ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:

1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper niet het verlof heeft verleend of niet zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek; of
 2. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper het verlof heeft verleend of zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- 13.3 Alvorens de Verkoper de Koopovereenkomst kan ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 en/of Artikel 13.2, dient de Verkoper een voornemen tot ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekend schrijven mede te delen aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.4 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1, dan heeft de Koper gedurende zeven (7) dagen na de dagtekening van de in Artikel 13.3 bedoelde mededeling het recht om bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - mede te delen dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval:
1. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
 2. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie voor de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden toekomt, alles indien en voor zover (cumulatief) die rechten en aanspraken overdraagbaar zijn, de Verkoper daartoe bevoegd is en redelijkerwijs van de Verkoper verlangd kan worden; en
 3. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig

- recht heeft op vergoeding van enige door de Koper geleden of te lijden schade en/of gemaakte of te maken kosten; evenmin ter zake van de feitelijke staat van de Onroerende Zaak als bedoeld in Artikel 12.
- 13.5 Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, terwijl als gevolg daarvan de Koopovereenkomst niet kan worden uitgevoerd op de oorspronkelijke Betaaldatum, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 13.4 bedoelde mededeling, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 13.6 Indien de Koper niet of niet tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, dan is de Verkoper bevoegd om de Koopovereenkomst vervolgens te ontbinden door middel van een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de Koper, met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.7 De ontbinding van de Koopovereenkomst door de Verkoper op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 laat onverlet de aansprakelijkheid van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper jegens de Verkoper tot vergoeding van de door de Verkoper geleden schade, indien en voor zover de Verkoper aanneemelijk kan maken dat de betreffende schade (mede) is veroorzaakt door toedoen van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper. Tot de in de vorige volzin bedoelde schade van de Verkoper wordt in ieder geval - doch niet uitsluitend - gerekend: de kosten ter zake van de Verkoop, de kosten ter zake van herveiling en de kosten ter zake van het (doen) herstellen van de betreffende schade.
- 13.8 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.2, dan is het bepaalde in de Artikelen 13.4 tot en met 13.6 van overeenkomstige toepassing, terwijl bij het uitvoeren van de Koopovereenkomst op verzoek van de Koper wordt geacht:
1. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens recht om schade, kosten en/of boetes te vorderen van de Verkoper voor het geval de Onroerende Zaak is verhuurd, verpacht en/of in gebruik gegeven aan een of meer derden; en

2. dat de Verkoper bedoelde afstand onvervuld heeft aanvaard.

Artikel 14 Aanwijsplicht van de Koper

- 14.1 De Koper is op eerste verzoek van de Verkoper verplicht om - met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 - in en bij de Akte de command de rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst over te dragen aan de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper), zulks ongeacht het feit of de Verkoper al dan niet gebruik zal maken of heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, voor het geval:
 1. de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat; en/of
 2. de Koper jegens de Verkoper in verzuim is als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017.
- 14.2 Het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1, is niet van toepassing indien de schade - gezien haar geringe betekenis - de in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1, vermelde verplichting van de Koper niet rechtvaardigt.
- 14.3 Het in Artikel 14.1 bedoelde verzoek dient door de Verkoper vóór de Betaaldatum bij aangetekend schrijven te worden gericht aan de Koper, bij gebreke waarvan de in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper geheel is of zal zijn vervallen. De Verkoper is verplicht om een kopie van dat schrijven onvervuld te zenden aan de Notaris.
- 14.4 De in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper is of zal voorts geheel zijn vervallen, indien de Koper (cumulatief):
 1. binnen zeven (7) dagen na de dagtekening van het in Artikel 14.3 bedoelde verzoek bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt; en
 2. binnen drie (3) werkdagen na de dagtekening van de hiervoor onder 1. bedoelde mededeling van de Koper aan de Verkoper alsnog al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 14.5 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1, heeft of zal hebben te

14.6 gelden als de uiteindelijke Koper, dan is het bepaalde in Artikel 8.5 niet en/of niet meer van toepassing. Het bepaalde in Artikel 8.5 is en blijft onverminderd van toepassing indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 2. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper. Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper:

1. dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop veertien (14) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 14.3 bedoelde mededeling; en
2. dan kan de uiteindelijke Koper pas jegens de Verkoper in verzuim zijn als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017, nadat de uiteindelijke Koper zelf jegens de Verkoper tekort zal zijn geschoten in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst.

Artikel 15 Afwijkende voorwaarden bij de Onderhandse verkoop

In afwijking van het bepaalde in artikel 27 AVVE 2017 geldt het volgende ter zake van de Onderhandse verkoop:

- 15.1 De akte van Levering zal worden verleden uiterlijk dertig (30) dagen:
 1. na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; dan wel
 2. nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden.
- 15.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE 2017 dient al hetgeen de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is door de Koper te worden betaald in de volgende gedeelten en binnen de volgende termijnen:
 1. de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017: uiterlijk twee (2) werkdagen na de Gunning;
 2. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017: uiterlijk zes (6) werkdagen nadat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst zal hebben

- goedgekeurd; en
3. de Koopprijs en al het overige dat de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is: uiterlijk dertig (30) dagen na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel uiterlijk dertig (30) dagen nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden, een en ander onder verrekening van de in artikel 12 AVVE 2017 bedoelde waarborgsom, alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.
- 15.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 dient de in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 bedoelde bankgarantie:
1. voort te duren tot ten minste zestig (60) dagen na de te verwachten datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; en
 2. op eerste verzoek van de Notaris te worden verlengd met een door de Notaris vast te stellen termijn indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst voorwaardelijk zal hebben goedgekeurd, bij gebreke waarvan de Notaris bevoegd is om een reeds gestelde bankgarantie in te roepen, het betreffende bedrag te innen en te houden als waarborgsom.
- 15.4 In afwijking van het bepaalde in de artikelen 18 en 19 AVVE 2017 komt de Onroerende Zaak voor risico van de Koper met ingang van de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst - al dan niet voorwaardelijk - zal hebben goedgekeurd; ook indien de Onroerende Zaak geheel of gedeeltelijk een Woning is.
- 15.5 Zowel de verplichting van de Verkoper om het Registergoed te leveren als het recht van de Koper om het Registergoed geleverd te krijgen is voorwaardelijk, en wel onder de opschortende voorwaarden dat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel dat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijke goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 9.
- 15.6 Indien de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde naar het

- uitsluitende oordeel van de Verkoper niet of niet tijdig zal zijn vervuld, dan:
1. is de Verkoper jegens de Koper niet aansprakelijk voor eventuele door de Koper geleden of te lijden schade en/of door de Koper gemaakte of te maken kosten; en
 2. is de Notaris bevoegd om de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, alsmede de daarover gekweekte rente, te restitueren aan de Koper dan wel een gestelde bankgarantie terug te zenden aan de betreffende garant.
- 15.7 Onverminderd het bepaalde in Artikel 15.5 heeft de Verkoper te allen tijde het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - te ontbinden - ook vóór het moment waarop de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde zal zijn vervuld – in elk van de volgende gevallen:
1. indien naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper de reden van de Verkoop is weggenomen, om welke reden dan ook; of
 2. indien een eventuele door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter - aan de goedkeuring van de Koopovereenkomst - gestelde voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- Indien de Verkoper gebruik maakt van de in de vorige volzin vermelde bevoegdheid, dan is het bepaalde in Artikel 15.6 onderdelen 1. en 2. van overeenkomstige toepassing.
- 15.8 De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koopovereenkomst ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter. Het niet of niet tijdig ter goedkeuring voorleggen van de Koopovereenkomst aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter leidt nimmer tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Koper.
- 15.9 De Verkoper is te allen tijde bevoegd een andere overeenkomst van koop met een andere kopende partij dan de Koper ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter.
- 15.10 De Koper is zich bewust van de mogelijkheid dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bij de behandeling van het verzoekschrift dat strekt tot goedkeuring van de

- Koopovereenkomst een gunstiger aanbod kan worden voorgelegd. De Koper is zich tevens bewust van het feit dat de Verkoper doorgaans gehouden zal zijn een dergelijk gunstiger aanbod te aanvaarden dan wel daarmee in te stemmen, met als gevolg dat de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde niet zal worden vervuld.
- 15.11 Indien in het kader van de Onderhandse verkoop ter zake van de Gunning een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, dan bestaat de koopakte als bedoeld in artikel 548 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering uit het samenstel van:
1. een afschrift van de notariële akte of het notarieel proces-verbaal waarbij de Veilingvoorwaarden zijn vastgesteld; en
 2. een afschrift van het notarieel proces-verbaal van Gunning.
- Artikel 16 Toerekening van betalingen door de Koper**
- In afwijking van het bepaalde in artikel 13 AVVE 2017 geldt het volgende:
- 16.1 De betalingen door de Koper in handen van de Notaris strekken tot voldoening van hetgeen de Koper is verschuldigd uit hoofde van de Koopovereenkomst, en wel in de volgende volgorde:
1. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017;
 2. rente(s), boete(s) en schadevergoeding(en);
 3. de Koopprijs.
- 16.2 Zolang niet alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zijn geworden en/of zolang de Koopovereenkomst door de Verkoper kan worden ontbonden, wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris - met uitzondering van de betaling van de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 - heeft te gelden als een toevoeging aan de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden en/of de Koopovereenkomst niet of niet meer door de Verkoper kan worden ontbonden.
- 16.3 Indien in de betaling krachtens Artikel 16.1 aanhef onderdelen 1. en 2. een bedrag is begrepen dat niet verschuldigd blijkt te zijn, wordt dit bedrag niet aan de Koper gerestitueerd, maar aangemerkt als waarborgsom volgens artikel 12 AVVE 2017 dan wel als toevoeging daaraan.

Artikel 17 Onderzoeksplicht van de Koper

- 17.1 Iedere Bieder wordt geacht volledig bekend te zijn met de Veilingvoorwaarden, alsmede met alle (overige) (Object)informatie ter zake van de Verkoop en/of het Registergoed, ongeacht het moment en de wijze waarop die informatie bekend is of wordt gemaakt.
- 17.2 Iedere Bieder wordt door het uitbrengen van een Bod geacht onderzoek te hebben verricht naar die feiten en omstandigheden die op grond van de wet of naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, zulks mede gelet op de wijze van totstandkoming van de Koopovereenkomst.
- 17.3 Alle op enig moment bekend gemaakte beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de feitelijke staat, foto's en alle overige gegevens met betrekking tot de Onroerende Zaak, zijn naar beste weten bekend gemaakt op basis van de op het moment van bekendmaking bekende gegevens. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet dat bedoelde informatie betrekking heeft of kan hebben op een situatie waarin de Onroerende Zaak voorheen verkeerde; afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de bekend gemaakte informatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen deel uitmaken van het Registergoed. De Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de bekend gemaakte informatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht om (de juistheid van) de bekend gemaakte informatie te controleren.

Artikel 18 Errata AVVE 2017

De hierna in de Artikel 18.1 tot en met 18.7 vermelde artikelen AVVE 2017 worden aangepast op de wijze zoals vermeld in het betreffende Artikel.

- 18.1 **Artikel 3 AVVE 2017**
Artikel 3 lid 6 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:
(begin)
Behoudens het bepaalde in lid 5 van dit artikel, is het Afmijnbedrag het hoogste Bod bij de Afslag.
(einde).
- 18.2 **Artikel 9 lid 3 AVVE 2017**
In artikel 9 lid 3 AVVE 2017 wordt het woord "zal" vervangen door het woord "kan".
- 18.3 **Artikel 12 leden 5 en 6 AVVE 2017**
In artikel 12 lid 5 AVVE 2017 vervallen de woorden "en voor de

- Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom".
In artikel 12 lid 6 AVVE 2017 vervallen de woorden "of Inzetter".
- 18.4 **Artikel 15 AVVE 2017**
Na artikel 15 lid 3 AVVE 2017 worden twee extra leden toegevoegd, welke nieuwe leden 4 en 5 luiden als volgt:
(begin)
4. De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
5. Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering. Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.
(einde).
- 18.5 **Artikel 16 lid 2 AVVE 2017**
Artikel 16 lid 2 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:
(begin)
Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal de Koper daaraan

geen enkel recht (kunnen) ontlelen.

Dit lijdt uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.
(einde).

18.6 **Artikel 24 lid 3 AVVE 2017**

In artikel 24 lid 3 AVVE 2017 worden de woorden "ten tijde van de Levering" toegevoegd na het woord "Registergoed".

18.7 **Artikel 26 AVVE 2017**

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder a. wordt toegevoegd met de volgende tekst:

(begin)

met dien verstande dat de som van de dagboetes nooit hoger zal zijn dan vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,--).

(einde).

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder b. wordt toegevoegd met de volgende tekst:

(begin)

met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,--).

(einde).

Artikel 19 Kernbedingen

19.1 De bedingen zoals vermeld in de Artikelen 9, 11, 12, 13, 14, 15 en 17 zijn ter zake van de Koopovereenkomst kernbedingen als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke bedingen de Koopovereenkomst niet tot stand zal komen of zou zijn gekomen.

19.2 De in Artikel 19.1 bedoelde bedingen worden geacht:

1. bedingen te zijn die de kern van de prestaties van de Verkoper uit hoofde van de Koopovereenkomst aangeven dan wel daarmee in zeer nauw verband staan;
2. duidelijk en begrijpelijk te zijn geformuleerd;
3. door de Koper te zijn aanvaard door het uitbrengen van het Bod waarvoor is of wordt gegund; en
4. niet onredelijk bezwarend te zijn voor de Koper, zulks mede gelet op de aard van die bedingen, de overige voorwaarden en bedingen ter zake van de Koopovereenkomst en de wijze waarop de Koopovereenkomst tot stand zal komen of zal zijn gekomen.

19.3 Geacht wordt dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om

(tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod kennis te nemen van de Veilingvoorwaarden. Voorts wordt geacht dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod zijn eventuele vragen omtrent de Veilingvoorwaarden te stellen aan de Notaris.

Artikel 20 Volmachtverlening door de Bieder

- 20.1 Iedere Bieder wordt geacht door het uitbrengen van zijn Bod een onherroepelijke volmacht te hebben verleend aan ieder van de medewerkers van de Notaris, speciaal om voor en namens die Bieder:
1. te bevestigen dat de betreffende Bieder het betreffende Bod heeft uitgebracht;
 2. in en bij een proces-verbaal te stemmen met alle waarnemingen van de Notaris ter zake van de Verkoop, welke instemming tot gevolg heeft dat het betreffende ondertekende proces-verbaal ten opzichte van de Bieder tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van de notaris;
 3. kennis te nemen van de inhoud van de hiervoor onder 1. bedoelde processen-verbaal en overige akten;
 4. de Koopovereenkomst uit te voeren, alsmede om in dat kader:
 - a. het Registergoed (in levering) te aanvaarden van de Verkoper;
 - b. de Koopprijs en al hetgeen de Koper overigens uit hoofde van de Koopovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd is tegen kwijting te betalen aan de Verkoper;
 5. de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te ondertekenen; en
 6. verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen in het kader van de uitvoering van de Koopovereenkomst.
- 20.2 Het bepaalde in Artikel 20.1 is van overeenkomstige toepassing:
1. op een of meer vertegenwoordigde(n) als bedoeld in Artikel 8; en
 2. de gene(n) aan wie de rechtsverhouding uit hoofde van de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt of is overgedragen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 8.
- De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt geacht te zijn verleend door het uitvoeren van het bepaalde in Artikel 8.
- 20.3 Op de in de Artikelen 20.1 en 20.2 bedoelde volmachten zijn de

volgende bepalingen van toepassing:

1. iedere gevolmachtigde is zelfstandig bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
2. de volmacht is uitdrukkelijk verleend met de macht van substitutie als bedoeld in artikel 3:64 Burgerlijk Wetboek;
3. indien sprake is van een tegenstrijdig belang als bedoeld in artikel 3:68 Burgerlijk Wetboek, dan is en blijft de gevolmachtigde bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
4. de Gevolmachtigde is en blijft tevens bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen bij rectificatie(s) van de notariële akten en/of processen-verbaal die ter zake van de Onderhandse Verkoop zijn of zullen worden opgemaakt en/of verleden;
5. de aansprakelijkheid van de gevolmachtigde voor schade die de betreffende volmachtgever(s) lijdt (lijden) ten gevolge van enig handelen of nalaten van een gevolmachtigde in verband met deze volmacht is uitgesloten, met uitzondering van schade die het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde. De betreffende volmachtgever(s) vrijwaart (vrijwaren) de gevolmachtigde tegen alle aanspraken van derden in verband met deze volmacht of handelingen die een gevolmachtigde in verband daarmee verricht, met uitzondering van aanspraken die het gevolg zijn van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde;
6. onder "gevolmachtigde" wordt ook begrepen de door de gevolmachtigde met de macht van substitutie gevolmachtigde derdegevolmachtigde; en
7. op de volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 21 Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie

- 21.1 De Veilingvoorwaarden zijn of worden tijdig door de Notaris bekend gemaakt op de Website.
- 21.2 Op de Website wordt voorts bekend gemaakt de eventuele overige Objectinformatie.

Artikel 22 Woonplaatskeuze

- 22.1 De Verkoper kiest ter zake van de Verkoop woonplaats ten kantore van de Notaris.

- 22.2 Eenieder die een Bod heeft uitgebracht, wordt geacht daardoor ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.
- 22.3 Eenieder die op enig moment en uit welken hoofde ook heeft te gelden als de Koper, wordt geacht ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.
- X. INSTEMMING NAMENS DE EXECUTANT EN VOLMACHT**
1. Thans verscheen voor mij, notaris:
mevrouw Indrawatie Bhawan, geboren te District Nickerie (Suriname) op zes juli negentienhonderd achtenzeventig, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, kantooradres: Fokkema Linssen Notarissen Heemraadssingel 131, 3022 CD Rotterdam;
handelend als gevolmachtigde van de Verkoper, die hierbij namens de Verkoper verklaarde:
- dat de Veilingvoorwaarden in overleg met de Verkoper zijn vastgesteld door de Notaris;
 - in te stemmen met de Veilingvoorwaarden; en
 - in te stemmen met alle in de Akte vermelde waarnemingen van mij, notaris.
2. De medeondertekening van de Akte namens de Verkoper heeft tot gevolg dat de Akte te zijnen opzichte tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van mij, notaris.
3. Van de volmacht door de Verkoper aan de comparant blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die als **Bijlage 1** aan de Akte wordt gehecht.

SLOT

Slotverklaring van de comparant

De comparant heeft ten slotte nog verklaard:

- dat hij – mede voor en namens de Verkoper - tijdig vóór het verlijden van de Akte de gelegenheid heeft gekregen om kennis te nemen van de inhoud van de Akte;
- dat hij kennis heeft genomen van de inhoud van de Akte; en
- dat hij instemt met beperkte voorlezing van de Akte.

Slotverklaring van de notaris

De comparant is mij, notaris, bekend.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

De Akte is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.

Alvorens tot het verlijden van de Akte te zijn overgegaan heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de Akte medegedeeld aan de comparant en heb ik, notaris, de comparant een toelichting daarop gegeven. Voorts heb ik, notaris, de comparant gewezen op de gevolgen die voor de Verkoper voortvloeien uit de inhoud van de Akte.

De gedeelten van de Akte die krachtens de wet voorgelezen dienen te worden zijn door mij, notaris, voorgelezen aan de comparant.

Vervolgens is de Akte onmiddellijk na die beperkte voorlezing ondertekend door de comparant en onmiddellijk daarna - na opneming van het tijdstip - door mij, notaris, om vijftien uur één minuut (15:01).