Vlaskuilseweg 67, 6105CN MARIA HOOP (44838)



Bedrijfspand / woonhuis
horecapand met woonhuis en grond

Beschrijving

horecapand met woonhuis en grond, bedoeld om herontwikkeld te worden











Veilinginfo

Status	Vervallen
Veiling	Nederland (internet-only) donderdag 9 juli 2020
Inzet	donderdag 9 juli 2020 vanaf 10:30
Afslag	donderdag 9 juli 2020 vanaf 10:30
Kantoor	Krans Notarissen Van Eedenstraat 20 2012 EM Haarlem T: 023 531 93 98 F: 023 532 94 41 E: veilingen@kransnotarissen.nl
Behandelaar	mw. M. Ram (veilingen@kransnotarissen.nl)

Objectinfo

Woningtype	Bedrijfspand / woonhuis
Perceeloppervlakte	4361 m^2
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Leegstaand
Kadastrale omschrijving	a. het horecapand met woonhuis, verhard parkeerterrein, verdere aanhorigheden ondergrond en tuin, staande en gelegen 6105 CN Maria Hoop, Vlaskuilseweg 67, kadastraal bekend gemeente Echt, sectie N, nummer 190, groot elf are zeventig centiare; b. het perceel grond gelegen aan de Kerkweg te Maria Hoop, kadastraal bekend gemeente Echt, sectie N, nummer 206, groot zestien are negentien centiare; c. het perceel grond gelegen aan de Kerkweg te Maria Hoop, kadastraal bekend gemeente Echt, sectie N, nummer 205, groot veertien are zesennegentig centiare;

Financieel

Lasten	Rioolheffing, € 260,70 jaarlijks
Inzetpremie	1% (verkoper)
Indicatie kosten veiling	€ 9.134,00 (per 04-06-2020 om 15:26 uur)

Bijzonderheden

De notaris heeft van de gemeente Echt-Susteren vernomen dat de gemeente bereid is in gesprek te komen met de koper van het registergoed:
1. om te bekijken of door de veilingkoper uitvoering gegeven kan worden aan de anterieure overeenkomst zoals gesloten tussen de gemeente en de debiteur met betrekking tot de ontwikkeling van het registergoed; en
2. zo ja onder welke voorwaarden en bepalingen van de gemeente dat alsdan kan geschieden.

Een kopie van de huidige anterieure overeenkomst en een brochure van mogelijke ontwikkeling is geplaatst op de website.
Te dezen wordt expliciet verwezen naar de bijzondere veilingvoorwaarden voor de heffing van de overdrachtsbelasting en de omzetbelasting. Over een deel van de koopsom is 2% overdrachtsbelasting verschuldigd, over een deel 6% en over een deel is omzetbelasting verschuldigd, een en ander zoals nader uitgewerkt in de akte bijzondere veilingvoorwaarden



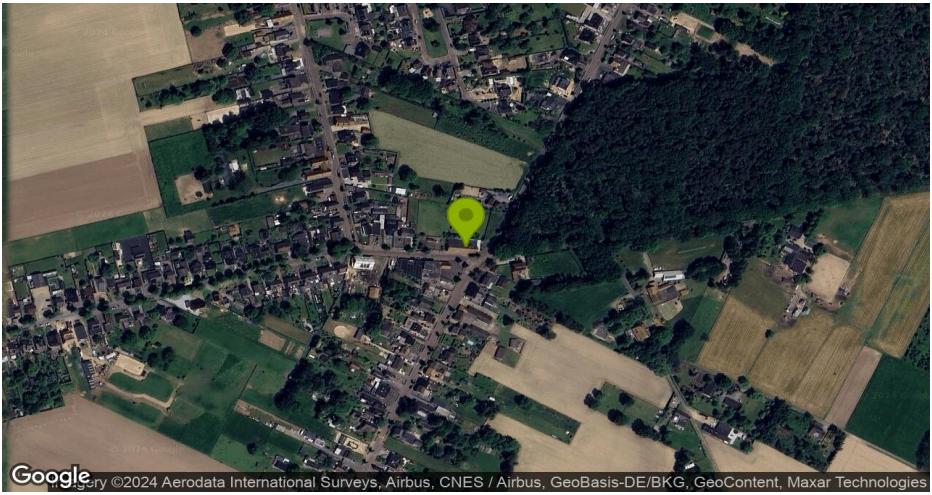









Kerkweg
Stichting Happiness
Wijngaard de
Schoonheidssalon Juliette
Vlaskuilseweg
Vlaskuilseweg
Vlaskuilseweg
Studio Bloem & Co
Fons Mulders Beheer B.V
Installatietechniek
DWC Schoutens
Springweg
Google
Map data ©2024 Google


Google
Imagery ©2024 Aerodata International Surveys, Airbus, CNES / Airbus, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Maxar Technologies

Kadastrale kaart

44838-kadastralekaart6105Vlaskuilseweg.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 2192062 254



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing
	Overige topografie

Deze kaart is noordgericht

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 december 2019
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	Echt
Sectie	N
Perceel	190

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

Bijlage

44838_Kadastrale Kaart.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 2192062 254



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Deze kaart is noordgericht

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 december 2019
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	Echt
Sectie	N
Perceel	190

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

Bijlage

44838_mariahoop brochure PDF.pdf

MARGRY ARTS ARCHITECTEN BNA BV

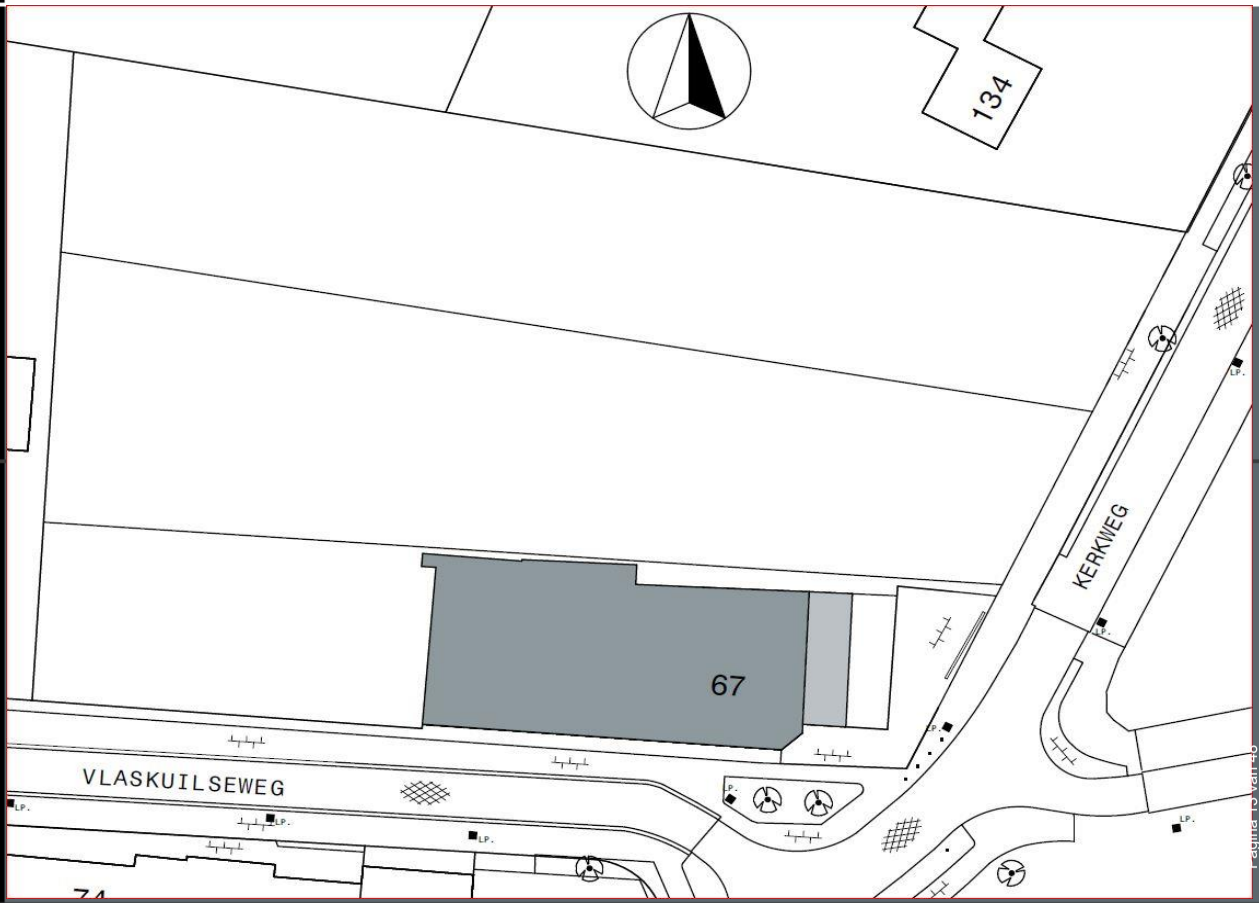


...ARCHITECTUUR VEREEUWIGT


51 Vlaskuilseweg
Maria-Hoop, Limburg
Street View - okt. 2009
Vlaskuilseweg

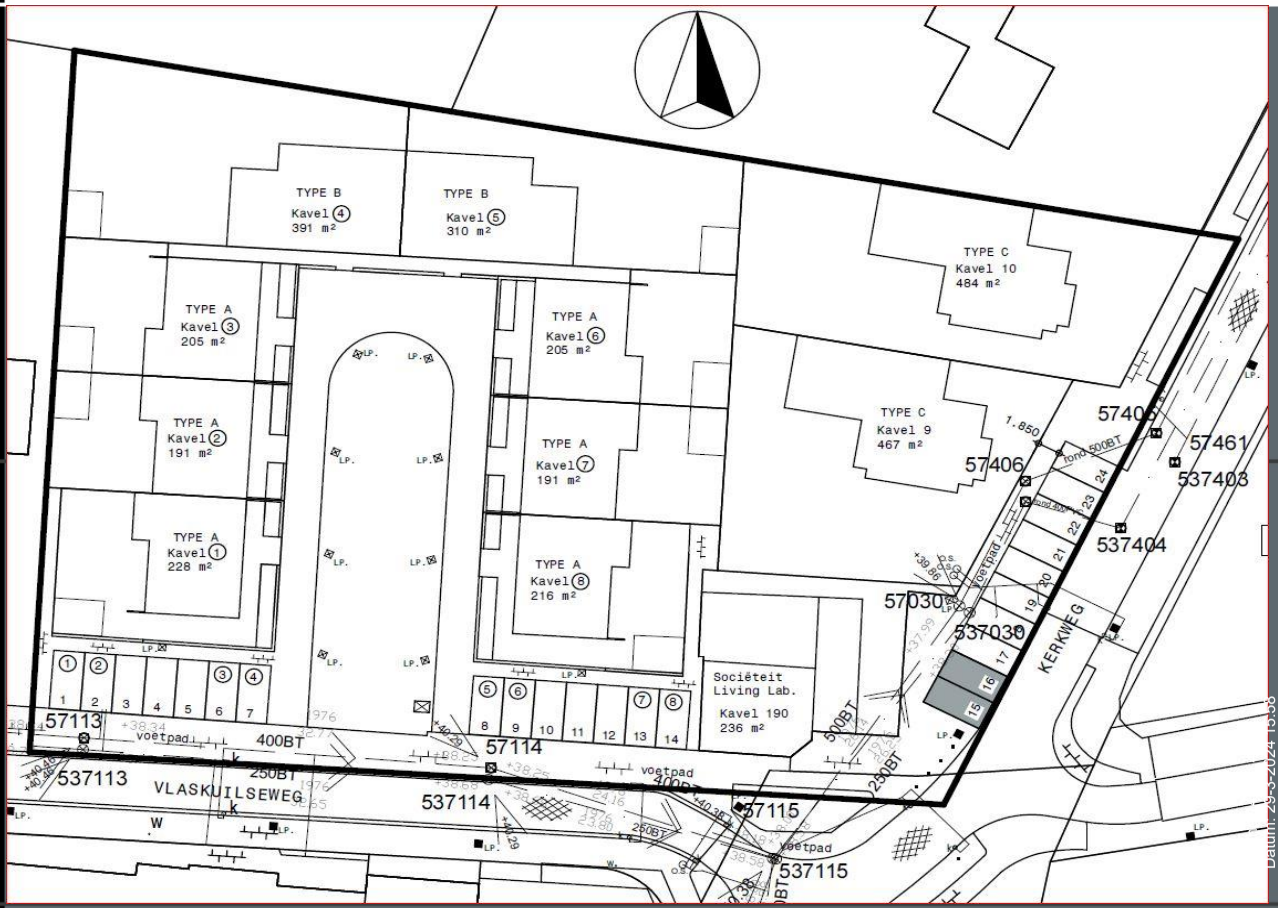

Café 't Centrum
Café 't Centrum
Frans Hintzen
Foto - jun. 2009

MARGRY ARTS ARCHITECTEN BNA BV



Datum: 29-3-2024 15:58

MARGRY ARTS ARCHITECTEN BNA BV



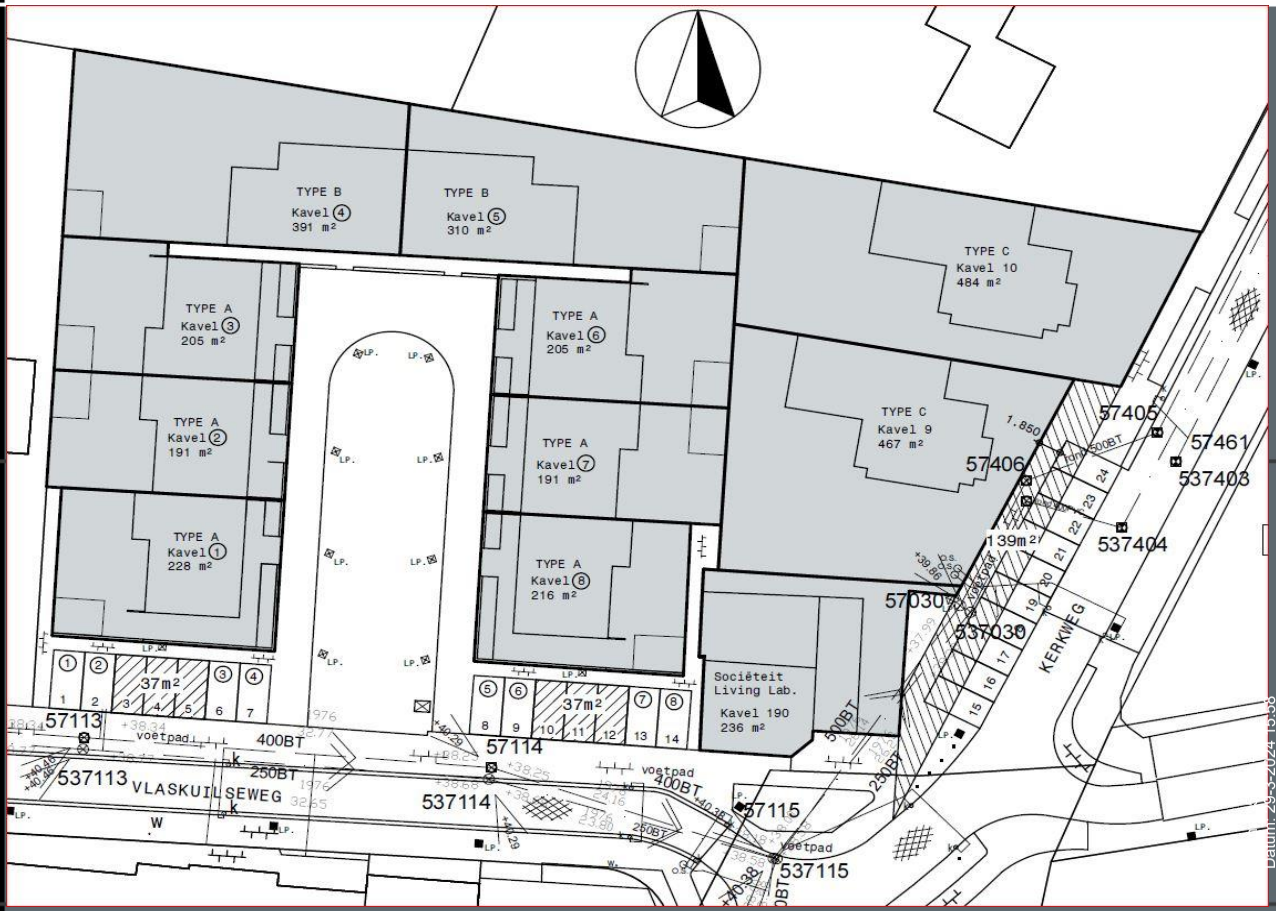
17-11-2016

Vitaliteits Woningen Mariahoop

PLANGEBIED

Datum: 29-5-2024 16:38

MARGRY ARTS ARCHITECTEN BNA BV



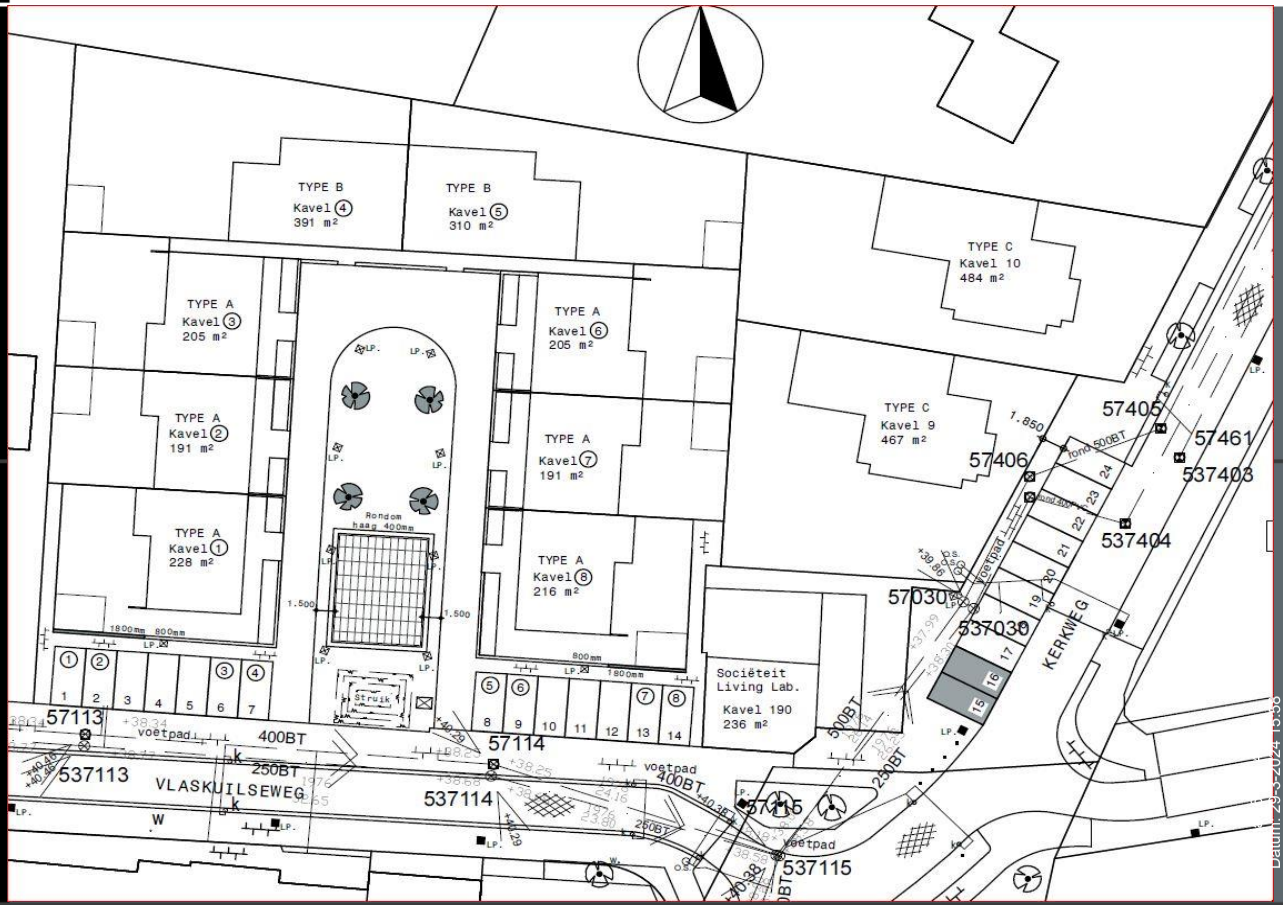
17-11-2016

Vitaliteits Woningen Mariahoop

VERKAVELING

Datum: 29-5-2024 16:38

MARGRY ARTS ARCHITECTEN BNA BV



17-11-2016

Vitaliteits Woningen Mariahoop

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Datum: 29-5-2024 16:56

MARGRY ARTS ARCHITECTEN BNA BV

- Hof is enkel toegankelijk voor autoverkeer t.b.v. laden / lossen
- Infiltratie drainagebuizen onder de weg met overstort
- Alle parkeerplaatsen 5000 x 2500mm
- Erfscheidingen gaas 1800mm hoog met HEDERA
- Haag openbaargebied 800mm hoog
- Bestrating klinkers n.t.b.

Optioneel

Boom bestaand

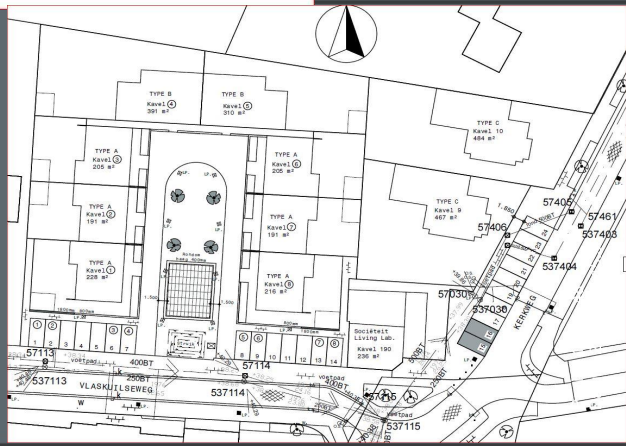
Boom nieuw

LP. Lantaarnpaal bestaand

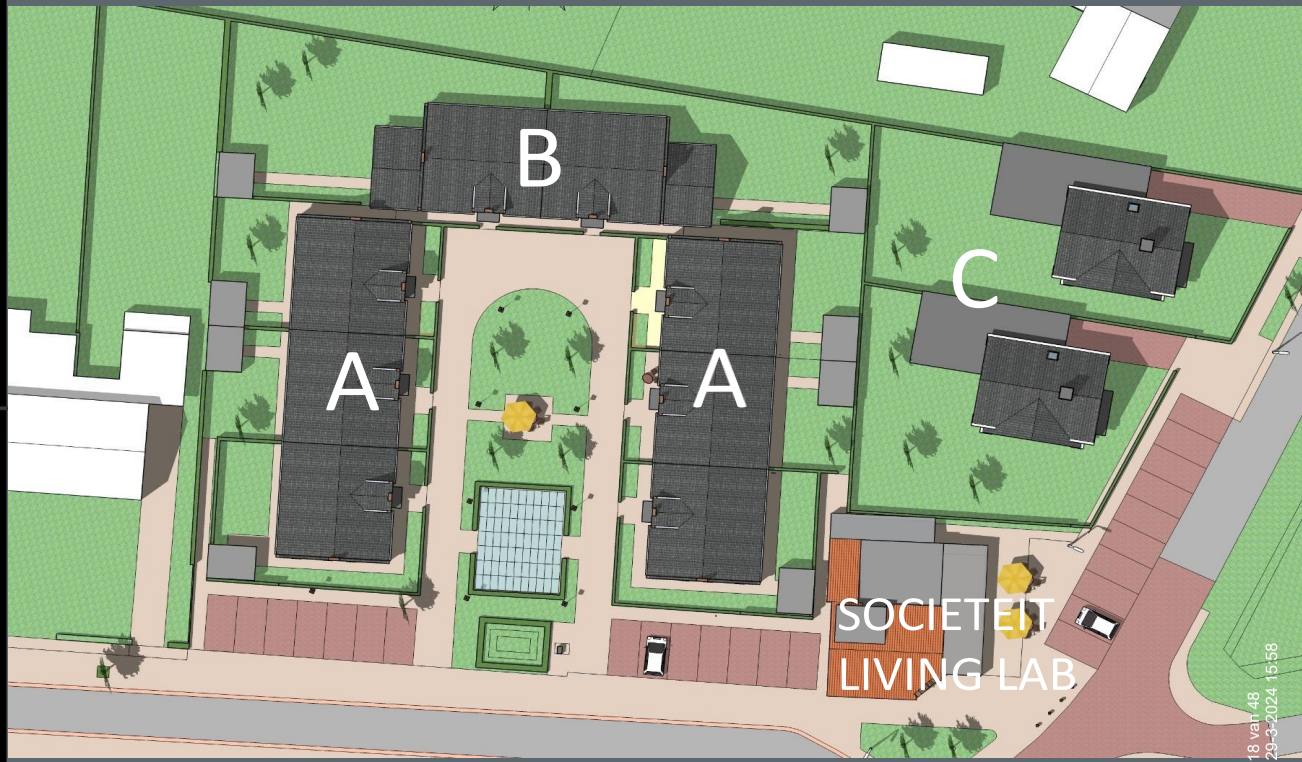
LP. Lantaarnpaal nieuw

Ondergrondse container

Optie zonnepanelen op maaiveld



MARGRY ARTS ARCHITECTEN BNA BV



17-11-2016

Vitaliteits Woningen Mariahoop

TYPE A B C

MARGRY ARTS ARCHITECTEN BNA BV





- roodbruine baksteen
- utrechter pannen
- kozijnen hout look-alike
- luiken

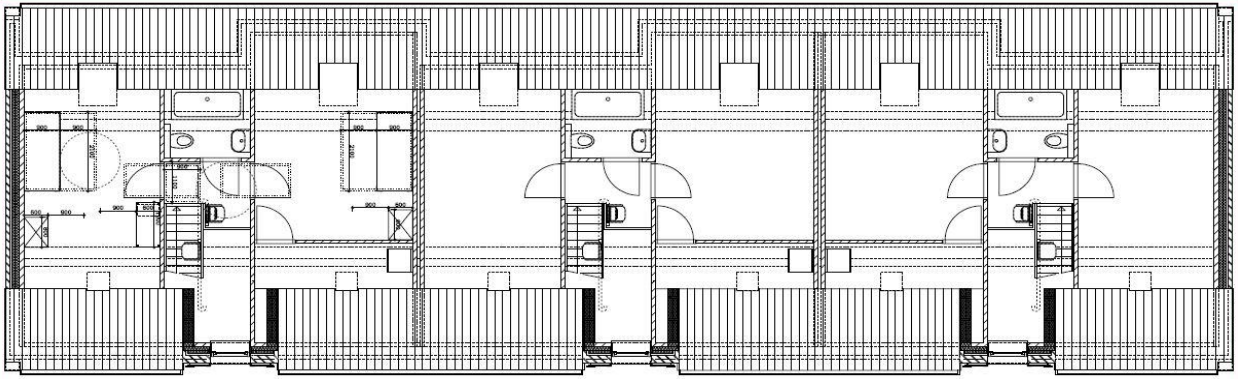


17-11-2016

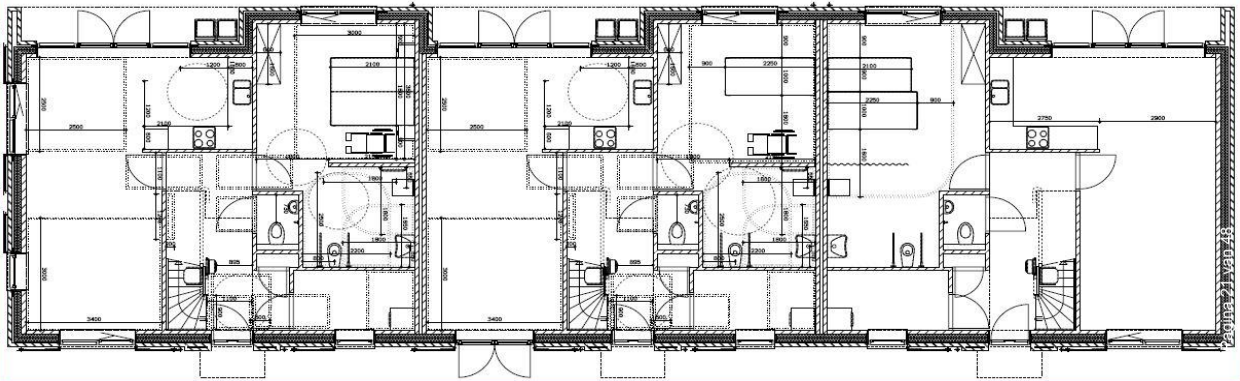
Vitaliteits Woningen Mariahoop

TYPE A


Achtergevel
Zijgevel (straatzijde)
Doorsnede
Zijgevel (niet straatzijde)
Voorgevel



Voldoet aan woonkeur zorg pluspakket



MARGRY ARTS ARCHITECTEN BNA BV



MARGRY ARTS ARCHITECTEN BNA BV





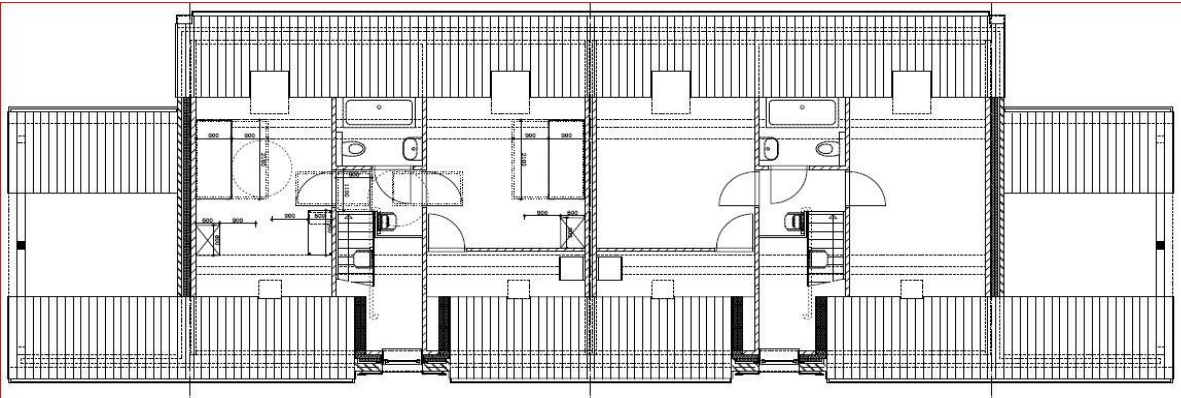
17-11-2016

Vitaliteits Woningen Mariahoop

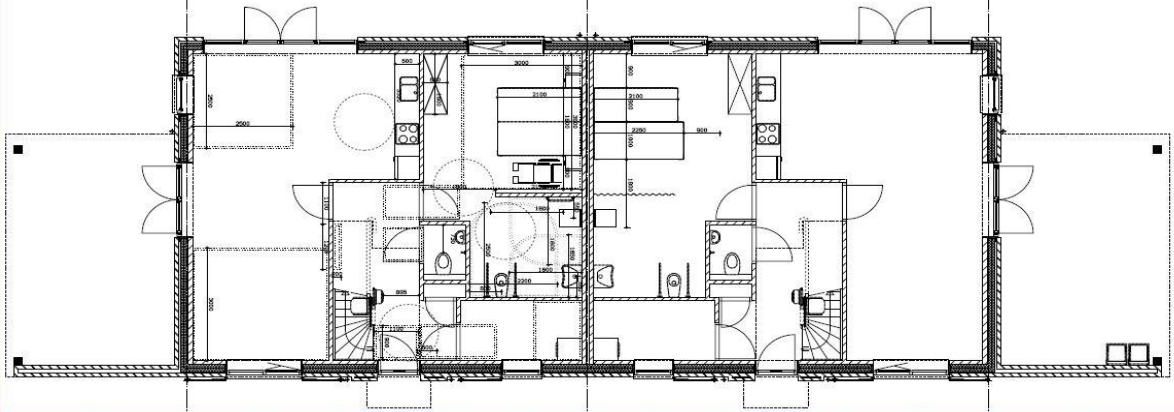
TYPE B

MARGRY ARTS ARCHITECTEN BNA BV





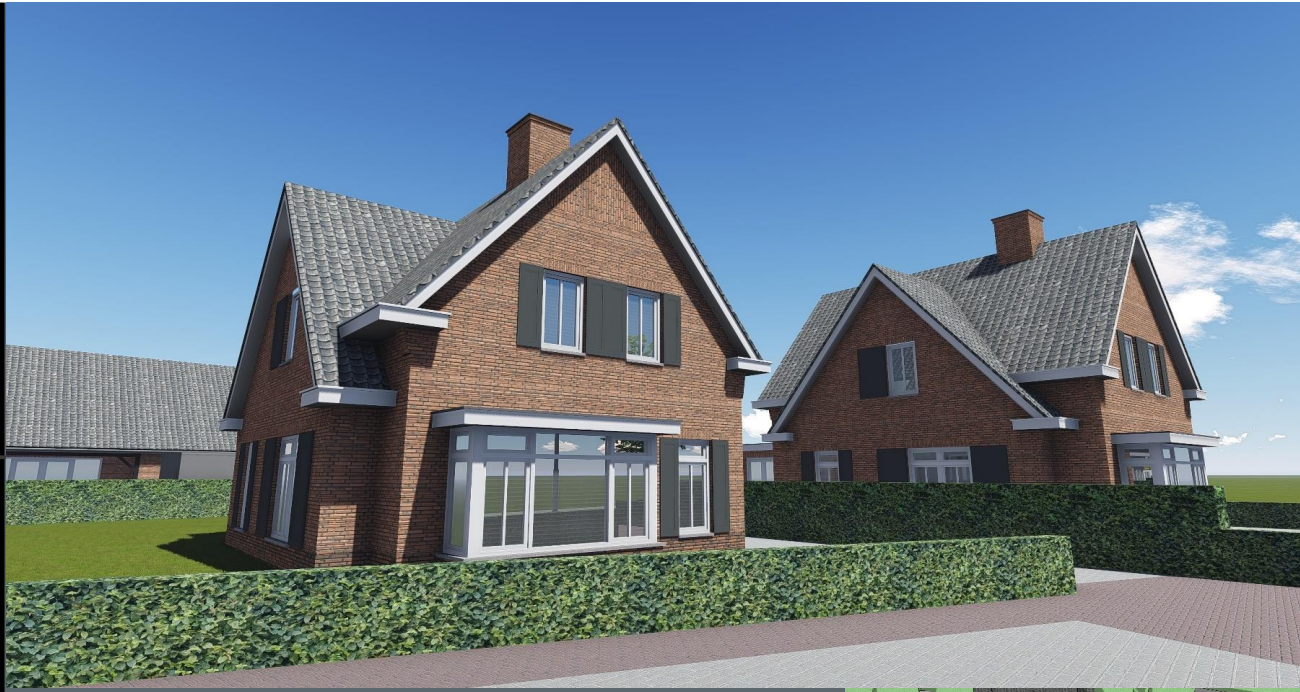
Voldoet aan woonkeur zorg pluspakket



MARGRY ARTS ARCHITECTEN BNA BV



MARGRY ARTS ARCHITECTEN BNA BV



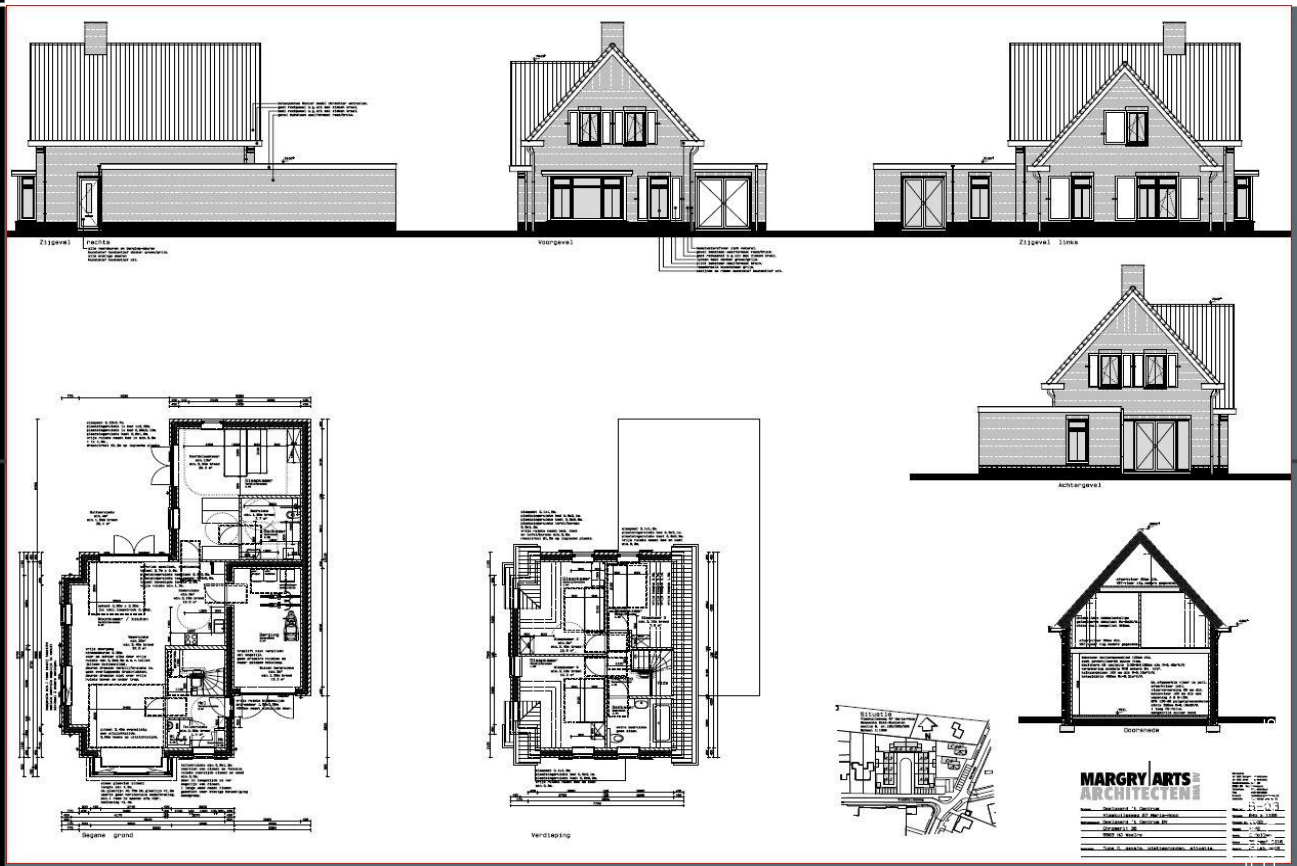


17-11-2016

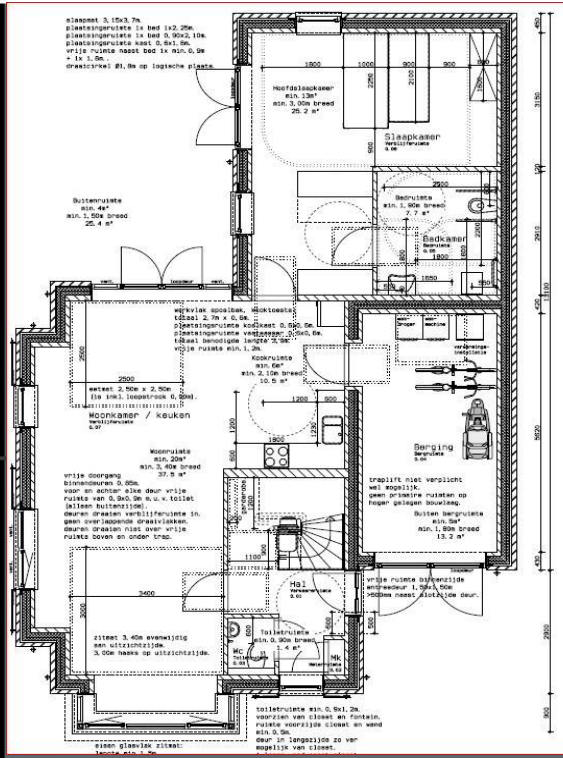
Vitaliteits Woningen Mariahoop

TYPE C

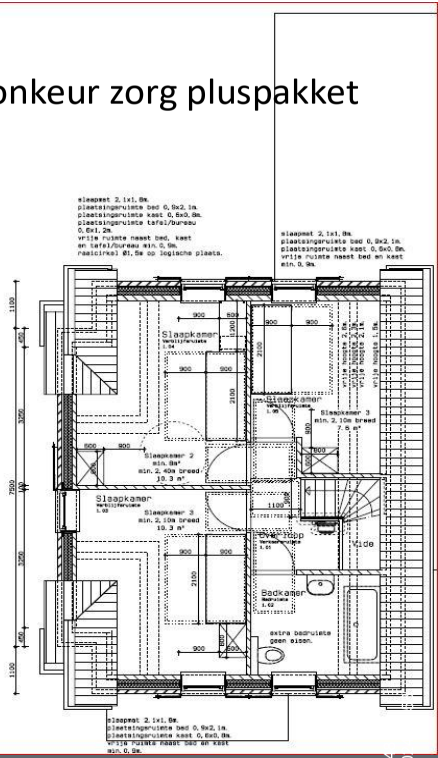
MARGRY ARTS ARCHITECTEN BNA BV



MARGRY ARTS ARCHITECTEN BNA BV

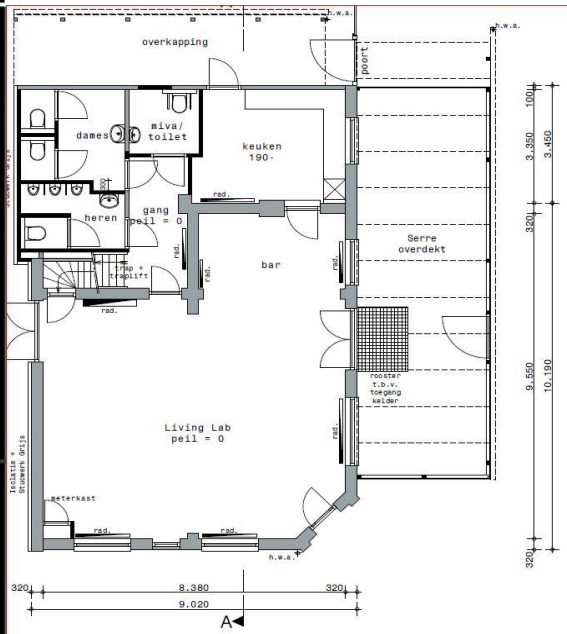


Voldoet aan woonkeur zorg pluspakket

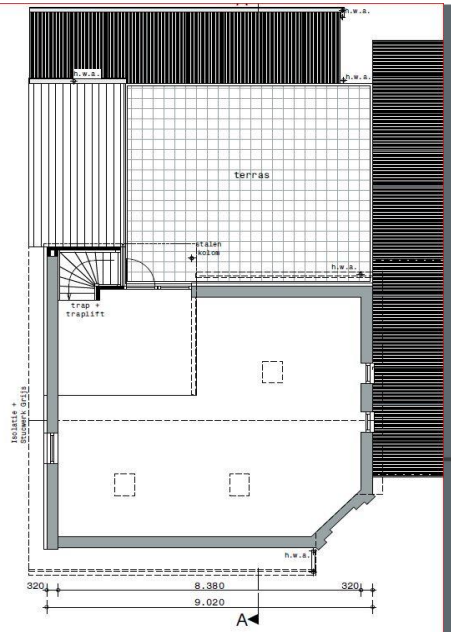



overkapping
douche
portaal
dames
heren
wc
opslag
gang
Living Lab
bar
keuken
terras
woonkamer
slaapkamer
Begane grond Bestaand
Verdieping Bestaand
Begane grond Nieuw
Verdieping Nieuw

MARGRY ARTS ARCHITECTEN BNA BV



Begane grond Nieuw



Verdieping Nieuw

MARGRY ARTS ARCHITECTEN BNA BV



MARGRY | ARTS ARCHITECTEN BNA BV



17-11-2016

Vitaliteits Woningen Mariahoop

MARGRY ARTS ARCHITECTEN BNA BV



Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44838.pdf

Bijzondere verkoopvoorwaarden executoriale verkoop door de hypotheekhouder Vlaskuilseweg 67 te 6105 CN Maria Hoop

Dossiernummer: 2192062/MR
Repertoriumnummer: 3680

Heden vier juni tweeduizend twintig, verklaar ik, meester Simone Evelien Boland, hierna te noemen "notaris", als waarnemer van meester **Theresia Maria Bos**, notaris te Haarlem:

Opdrachtgever

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Share Invest IV B.V.**, gevestigd te Bloemendaal, feitelijk gevestigd te 1981 BC Velsen-Zuid, Torenstraat 5, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 72083395, hierna te noemen: 'de verkoper', heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend namens de verkoper door mevrouw Lieke Wemmers, geboren te Arnhem op vier juni negentienhonderdtweeënnegentig, domicilie kiezende ten kantore van de notaris aan de Van Eedenstraat 20 te 2012 EM Haarlem en aldaar werkzaam.

Van het bestaan van de volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

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

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop betreft een internetveiling. Tijdens de veiling kunnen biedingen uitsluitend worden gedaan via de website www.openbareverkoop.nl. De veiling vindt plaats op **negen juli tweeduizend twintig** vanaf tien uur en dertig minuten (10:30 uur).
Er is geen vaste tijd voor de onderhavige veiling omdat mogelijk meer objecten geveild worden. Ook kan het zijn dat, (hoewel meer objecten zijn aangemeld) de veiling van één of meer objecten naar een later tijdstip wordt verschoven, terwijl tevens de duur van de veiling per object kan verschillen. De volgorde van de objecten zal kort voor de aanvang van de veiling worden bepaald en op de website worden gepubliceerd.
Het is daarom raadzaam voor een bieder vanaf gemeld tijdstip aangemeld te zijn op de website en de betreffende veiling(en) te volgen tot en met de veiling van het registergoed.
De veiling vindt plaats voor een van de notarissen verbonden aan het kantoor Krans Notarissen, te Haarlem of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

a. het horecapand met woonhuis, verhard parkeerterrein en verdere aanhorigheden ondergrond en tuin, staande en gelegen **6105 CN Maria Hoop**, **Vlaskuilseweg 67**, kadastraal bekend gemeente Echt, sectie N, nummer 190, groot elf are zeventig centiare;
b. het perceel grond gelegen aan de Kerkweg te Maria Hoop, kadastraal bekend gemeente Echt, sectie N, nummer 206, groot zestien are negentien centiare;
c. het perceel grond gelegen aan de Kerkweg te Maria Hoop, kadastraal bekend gemeente Echt, sectie N, nummer 205, groot veertien are zesennegentig centiare;

hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:
(enzovoorts)
hierna te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.
De eigenaar is ook de schuldenaar.
(enzovoorts)

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen door levering op grond van koop.
Deze levering blijkt uit een akte op vierentwintig april tweeduizend achttien (24-04-2018) verleden voor meester R.H.J. Smeets, notaris te Valkenswaard. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijfen-

twintig april tweeduizend achttien (25-04-2018), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 73045, nummer 155.
Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot negenhonderdvijftigduizend euro (€ 950.000,00) ten behoeve van de te Bloemendaal gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Share Invest I B.V., feitelijk gevestigd te 2061 AM Bloemendaal, Koninginneduinweg 11, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 34256769. Dit blijkt uit een akte op vierentwintig april tweeduizend achttien (24-04-2018) verleden voor de hiervoor genoemde notaris Smeets. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijfentwintig april tweeduizend achttien (25-04-2018), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 73567, nummer 135, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.
Bij akte van cessie op zevenentwintig juli tweeduizend achttien (27-07-2018) verleden voor meester G.E.A. Kienhuis, notaris te Haarlem is de vordering en genoemd hypotheekrecht van Share Invest I B.V., voormeld, gecedeerd aan de verkoper/executant. Een afschrift van deze akte van cessie is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zevenentwintig juli tweeduizend achttien (27-07-2018), in register Onroerende Zaken 3, deel 74110 nummer 18.
Van deze cessie is mededeling gedaan aan de schuldenaar. Hiervan blijkt uit de verklaring van de heer D. van Oorschot, voornoemd, in zijn hoedanigheid van zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd directeur van Project One B.V., voormeld, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht.
Waar hierna is vermeld "voormelde hypotheekakte" wordt steeds bedoeld: de hypotheekakte met inachtneming van voormelde cessie.
In de hiervoor vermelde hypotheekakte is een pandrecht gevestigd op:

- de aan het onderpand aangebrachte veranderingen of toevoegingen;
- de roerende zaken, die bestemd zijn het onderpand duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen en de machinerieën en werktuigen die bestemd zijn om daarmee een bedrijf in het daartoe ingerichte onderpand uit te oefenen;

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

de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 schuld

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

1.8 recht tot executoriale verkoop

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

1.9 verzuim schuldenaar

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

1.10 aanzegging

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

- de eigenaar/schuldenaar;

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

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

1.12 uitoefening recht van parate executie

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

2. Informatie over het registergoed
2.1 feitelijke objectinformatie
- *milieu*
Volgens een melding op de internetsite "bodemloket" ingezien op dertien mei tweeduizend twintig (13-05-2020), is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed.
- *energielabel*
Op www.ep-online.nl staat vandaag geen energielabel van het registergoed geregistreerd.
2.2 juridische informatie
- *bestemming*
Het registergoed sub a is in het jaar negentienhonderdvijftien (1915) gebouwd als café, later voorzien van een zaal en uitgebouwd terras en een woongedeelte. Aan het registergoed sub a werd destijds een dubbele bestemming toegekend: "horeca met wonen".
Het (gehele) registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu niet in gebruik.
Met betrekking tot het registergoed zijn de verkoper geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend.
Door de debiteur is een anterieure exploitatieovereenkomst met de gemeente Echt-Susteren gesloten voor ontwikkeling van het registergoed met realisatie van acht zogenaamde grondgebonden hofwoningen en maximaal twee grondgebonden vrijstaande woningen met bijbehorende grond. Die overeenkomst maakt expliciet géén onderdeel uit van deze executoriale verkoop. De koper zal dus zelf contact op moeten nemen met de gemeente voor verdere ontwikkeling van het registergoed.
- *publiekrechtelijke rechten en beperkingen*
Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. In verband hiermee heeft de verkoper bij de gemeente Echt-Susteren geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.
Hierbij is de gemeente meegedeeld dat er bij geen of niet tijdige reactie wordt verondersteld dat er geen publiekrechtelijke beperkingen bij de gemeente bekend zijn. Van de gemeente is geen reactie ontvangen.
De verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.
De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de koper.

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:
Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond/gebruikt door de eigenaar.
Volgens een bericht van de gemeente Echt-Susteren, afdeling Klantcontactcentrum, met datum vijftien mei tweeduizend twintig (15-05-2020), staan er geen personen als bewoner van de woning ingeschreven op het adres van het registergoed. Tevens staan er geen (horeca-)bedrijven ingeschreven in de kamer van koophandel op het adres van het registergoed. Daaruit blijkt dat het horecagedeelte eveneens niet in gebruik is.
De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. De verkoper heeft geen gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding.
Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

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

Omdat het registergoed gedeeltelijk woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlof van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlof niet gevraagd, gezien het bovenstaande met betrekking tot bewoning/gebruik van het registergoed.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

a. Het registergoed is grotendeels niet bestemd tot bewoning. Voor de aangehouden verdeling wordt hiervoor verwezen naar na te melden nadere uitleg onder "3.2. fiscaal". Nu per saldo (op basis van de hiervoor bedoelde berekening) een klein gedeelte (afgerond in totaal groot vier één/tiende procent (4,1%)) toe te rekenen zou zijn aan een (overigens niet zelfstandig) deel bestemd tot bewoning, mede met inachtneming van de plannen voor herontwikkeling (nieuwbouw) op het perceel, zal voor de berekening van de kosten aangehouden worden dat een niet-woning wordt geveild.
   Op grond van artikel 9 lid 2 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
   - het honorarium van de notaris (waaronder begrepen de kosten van het

maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst en de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
- de overdrachtsbelasting en omzetbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is;
- de inzetpremie;
- de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheken, beperkte rechten en beslagen;
- de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of de website;
- de eventuele andere kosten van de voorbereiding en organisatie van de executoriale verkoop.

In aanvulling daarop worden de volgende kosten aan de koper in rekening gebracht:
- de explootkosten;
- de kosten van het in beheer nemen van het registergoed, zoals door de verkoper aan de voorzieningenrechter verzocht en/of het onder zich nemen van het registergoed door de verkoper;
- de kosten van het door de verkoper inroepen van het huurbeding;
- (bij onderhandse executoriale verkoop) de kosten van de voorbereiding en indiening van het verzoekschrift, de behandeling ter zitting bij de voorzieningenrechter en alle overige werkzaamheden en kosten die met deze procedure verband houden, in de ruimste zin van het woord;

c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
- onroerendezaakbelasting: twee en twintig duizend twee honderd zes en zestig/honderdduizendste procent (0,22266 %) van de WOZ-waarde;
- rioolheffing: tweehonderdzestig euro en zeventig eurocent (€ 260,70);

3.2 fiscaal

Verdeling koopsom

Wat betreft de verschuldigde belastingen met betrekking tot de levering van de registergoederen wordt een verdeling van de totale koopsom gemaakt. De verdeling is gebaseerd op oppervlakte van de diverse kadastrale percelen, waarbij de registergoederen onder b en c worden samengevoegd. De totale oppervlakte van de drie percelen samen bedraagt vier duizend twee honderd vijf en tachtig vierkante meter (4.285 m^2), de oppervlakte van het registergoed sub a bedraagt een duizend een honderd zeventig vierkante meter (1.170 m^2), en de oppervlakte van de registergoederen sub b en c samen bedraagt drie duizend een honderd vijftien vierkante meter (3.115 m^2).

Van de totale koopsom voor het gehele registergoed wordt aldus zeven en twintig

drie/tiende procent (27,3 %) gerekend als koopsom van het registergoed onder a gemeld (het perceel kadastraal bekend gemeente Echt sectie N nummer 190), en wordt twee en zeventig zeven/tiende procent (72,7 %) gerekend als koopsom van de registergoederen onder b en c gemeld (tezamen) (kadastraal bekend gemeente Echt sectie N nummers 205 en 206).

Belasting registergoed sub a vermeld

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering van het sub a gemelde registergoed (kadastraal bekend gemeente Echt sectie N nummer 190) overdrachtsbelasting verschuldigd.

Wat betreft de berekening van de overdrachtsbelasting wordt te dezen de verdeling gehanteerd zoals opgenomen in voormelde akte van levering (waarbij de schuldenaar het registergoed in eigendom verkreeg), en wel op basis van de oppervlakte van het pand.

Dit betekent dat veertien negen/tiende procent (14,9 %) van de koopsom zoals berekend voor registergoed a wordt belast tegen een tarief van twee procent (2%) (woning) en vijf en tachtig een/tiende procent (85,1 %) van de koopsom zoals berekend voor registergoed a wordt belast tegen een tarief van zes procent (6%) (niet woning).

Belasting registergoederen b en c vermeld

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering van de registergoederen b en c omzetbelasting, en dus geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

De levering van de onroerende zaken zullen worden gekwalificeerd als een met omzetbelasting belaste levering van een bouwterrein dan wel een gebouw (niet zijnde een bouwterrein) vóór de eerste ingebruikneming. De heffing wordt verlegd naar de koper in de veiling. De eigenaar moet een factuur uitreiken met daarop de vermelding "heffing verlegd". Indien de eigenaar geen factuur wenst uit te reiken, kan de afnemer of een derde zelf een factuur opmaken.

3.3 aanvulling op de AVVE

a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.
b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen
De veiling is een 'internet' veiling zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 van de AVVE.
De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.
4.2 bieden
Tijdens de veiling kan elk bod uitsluitend worden uitgebracht via de website. Het betreft immers een internetveiling als bedoeld in de AVVE.
4.3. voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg
In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl:
   de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in artikel 2 begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht.
2. NIIV:
   'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037908, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding
   de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotaris:
   een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
   de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotaris van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:
   een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:
   een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' in de zin van artikel

14 van de AVVE.

Tevens gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer uitsluitend via internet worden geboden en alleen uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen via de website de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. De notaris garandeert niet dat iedere deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 van de AVVE blijft van toepassing.
9. Door het uitbrengen van een bos via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de

door hem vertegenwoordigde (natuurlijke en/of rechts-) personen of personenvennootschap, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:

a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een of meer andere (natuurlijke en/of (rechts-) persoon (personen) of personenvennootschap(pen):
    a. wat betreft het bieden namens een rechtspersoon of personen vennootschap onder de voorwaarde dat die deelnemer vóór de gunning:
        - naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
        - de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.
    b. wat betreft het bieden namens een natuurlijk persoon onder de voorwaarde dat die ander of die anderen dat schriftelijk vóór de gunning aan de notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die andere(n) (mede) in de rechten en plichten 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.

    Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is uitgesloten.
    Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.
    Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de AVVE.
11. De in lid 10 in de aanhef bedoelde deelnemer is, naast de onder lid 10 sub a en b bedoelde personen, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplich-

tingen ten gevolge van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde (natuurlijke of rechts-) persoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.

4.4 legitimatie

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

4.5 gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven.

- *aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg*

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

4.6 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

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

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

4.9 risico-overgang

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

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

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

5.1 schriftelijke verklaring

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

5.2 koopovereenkomst

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

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

5.3 waarborgsom

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

5.4 verzoekschriftprocedure

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

5.5 risico-overgang

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

Ondertekening

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