

Johannes Spaanstraat 90, 3313XE DORDRECHT (45186)



Appartement
het reeds door Stichting Woonbron per 1 juli 2021 opgezegde recht van erfpacht op het appartementsrecht, bekend 3313 XE
Dordrecht, Johannes Spaanstraat 90



Beschrijving

Het reeds door Stichting Woonbron per één juli tweeduizend eenentwintig opgezegde recht van erfpacht, op het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 2354-A, appartementsindex 117, dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en eerste verdieping met verder toebehoren, plaatselijk bekend 3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 90



Veilinginfo

Status	Veiling
Veiling	Randstad-Zuid woensdag 3 maart 2021
Inzet	woensdag 3 maart 2021 vanaf 13:30
Afslag	woensdag 3 maart 2021 vanaf 13:30
Kantoor	RoX Legal Coolsingel 104 3011 AG Rotterdam T: 010 200 17 00 E: rogier.vanheeswijk@roxlegal.nl
Behandelaar	Demi Hansum (demihansum@roxlegal.nl)



Objectinfo

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





Financieel

Lasten

VVE bijdrage, € 156,10 maandelijks

Bijzonderheden

Met betrekking tot onderhavig recht van erfpacht geldt het volgende:

- Stichting Woonbron is eigenaar van het appartementsrecht
 - het recht van erfpacht is door Stichting Woonbron per één juli tweeduizend eenentwintig opgezegd;
 - op het erfpachtrecht zijn van toepassing verklaard de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (de bepalingen voorzien in een terugkoopregeling. Op grond van de terugkoopregeling is de erfpachter verplicht om de erfpacht bij een voorgenomen vervreemding aan de Stichting Woonbron te koop aan te bieden en is de Stichting Woonbron verplicht (onder bepaalde omstandigheden) om de erfpacht terug te kopen)
 - er is een zelfbewoningplicht;
 - op het erfpachtrecht zijn van toepassing verklaard de Erfpacht- Maatschappelijk Gebonden Eigendom (M.G.E. Voorwaarden).
- De voorwaarden, alsmede overige gegevens met betrekking tot de erfpacht zullen -voor zover deze kunnen worden achterhaald - eveneens worden gepubliceerd;
- Eventuele achterstallige erfpachtcanon komt voor rekening van koper.

De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt:
in gebruik bij debiteur(en) en mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan (een) derde (n).

Wellicht wordt er in strijd met het in de hypotheekakte opgenomen huurbeding verhuurd. Eventuele ontruiming is voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor kopers bevoegdheid tot ontruiming. Er vindt geen verrekening plaats van huren, servicekosten en/of waarborgsommen.

Voor zover verkoper bekend, is over de verkrijging van voormeld registergoed geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

De overdrachtsbelasting bedraagt 8% over de heffingsgrondslag en wordt nimmer geacht in het bod te zijn begrepen. Aan overdrachtsbelasting is verschuldigd het bedrag dat door de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Indien een ander tarief van toepassing is, omdat het registergoed zal worden gebruikt als eigen woning; dan zal er bij de Belastingdienst bezwaar moeten worden gemaakt. Ten aanzien van de veiling wordt steeds het tarief van 8% toegepast.

Voor rekening van koper komt:

- het notarieel honorarium;
- de kadastrale kosten, alsmede de kosten van de kadastrale recherches;

- de eventuele ontruimingskosten;
- de eventuele achterstallige erfpachtcanon;
- de achterstallige bijdragen bij de VvE over het aan de betaaldatum voorafgaande boekjaar en het lopende boekjaar tot en met de betaaldatum.

Achterstand VvE volgens opgave van de VvE pro memorie.
Bijdrage VvE per maand/kwartaal pro memorie. Mutatiekosten pro memorie.

De openbare executorialie verkoop geschiedt overeenkomstig de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (AVVE), voor zover daarvan in de Bijzondere Veilingvoorwaarden niet is afgeweken.

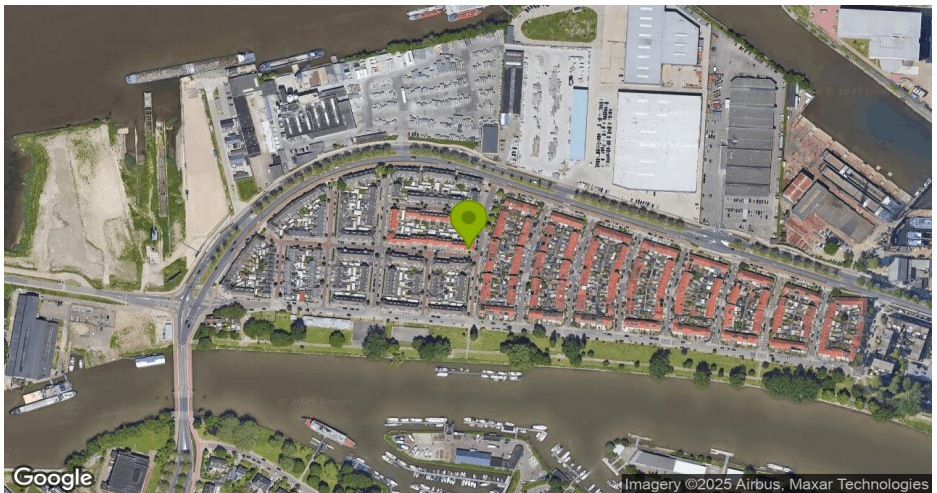
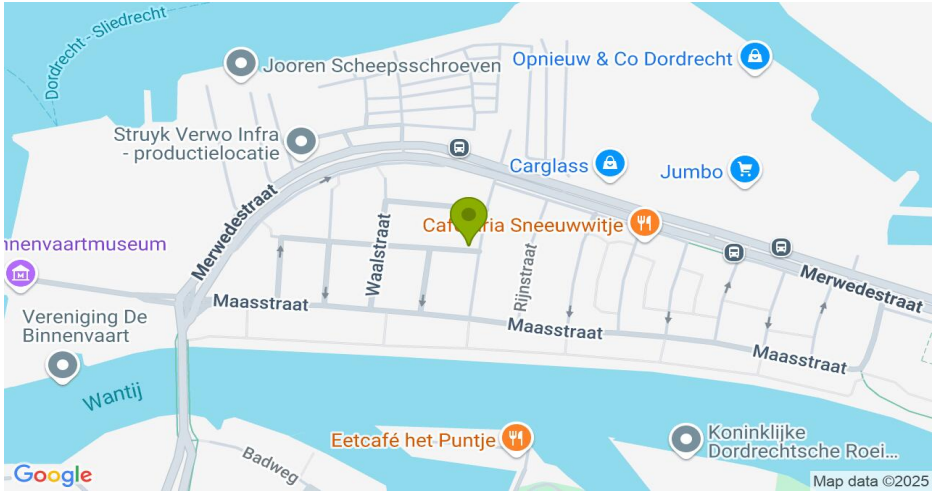
De veilingvoorwaarden liggen reeds ter inzage ten kantore van bovengenoemde notarissen.

Tot en met 16 februari 2021 kan onderhands schriftelijk een bod worden uitgebracht ten kantore van bovengenoemde notarissen.

Zoals bekend, dienen alle bidders en mijners te voldoen aan de vereisten voor het uitbrengen van biedingen via De Stichting Notarieel Instituut Internetveilen (NIIV) en voorts zich bij de openbare verkoop desgevraagd te legitimeren en een verklaring van hun bank te overleggen, waaruit hun financiële gegoedheid blijkt. Alvorens tot gunning wordt overgegaan, dient door de hoogste bidder (voor zover nog niet gedaan) binnen drie (3) werkdagen na de veiling een waarborgsom te worden gestort casu quo een bankgarantie te worden gesteld ter grootte van 15% van de koopprijs met een minimum van € 5.000,00.

Aan bovenstaande vereisten zal strikt de hand gehouden worden. Bidders dan wel mijners die aan bovengestelde voorwaarden niet (tijdig) voldoen, ook al zijn het bij de notaris bekende bidders dan wel mijners, lopen het risico te worden afgewezen.

De betaling van de koopprijs dient uiterlijk plaats te vinden op 13 april 2021.



Bijlage

45186_AVVE 2017.pdf

Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017

(AVVE 2017)

KONINKLIJKE NOTARIËLE BEROEPSORGANISATIE

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017

Begrippen

In deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 (AVVE 2017) wordt verstaan onder:

1. **Aflevering**
het stellen van het Registergoed in het bezit van de Koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 22 lid 1 van deze voorwaarden.
2. **Afmijnbedrag**
het bedrag waarop bij de Afslag wordt afgemijnd.
3. **Afmijning**
het door een Bieder afmijnen tijdens de Afslag.
4. **Afslag**
de fase van de Veiling waarin kan worden afgemijnd.
5. **Akte de command**
de notariële akte waarbij de Bieder de vertegenwoordigde, bedoeld in artikel 5 lid 2, noemt.
6. **Bieder**
degene die in de Veiling een Bod uitbrengt, onverschillig of dit bij Opbod of Afmijning geschiedt en of dit op een door de Notaris vastgestelde plaats of via de Website wordt uitgebracht, alsmede degene die een Bod uitbrengt in het kader van een Onderhandse verkoop.
7. **Bod**
elk door een gegadigde in de Veiling, hetzij bij Opbod hetzij tijdens Afslag, geboden bedrag voor aankoop van het Registergoed, uitgebracht op een door de Notaris vastgestelde plaats of via de Website, alsmede elk door een gegadigde geboden bedrag voor aankoop van het Registergoed door middel van Onderhandse verkoop.
8. **Bijzondere Veilingvoorwaarden**
de naast, in aanvulling op, of in afwijking van deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 geldende bepalingen, vermeld in de notariële akte van vaststelling Veilingvoorwaarden.
9. **Gunning**
de mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat de verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor, als resultaat van de Veiling, de koopovereenkomst tussen de Verkoper en de Koper tot stand komt.
10. **Internetveiling**
een Veiling, uitsluitend via een door de Notaris bepaalde Website.
11. **Inzet**
de fase van de Veiling waarin bij Opbod kan worden geboden.
12. **Inzetsom**
het hoogste bij de Inzet uitgebrachte en als zodanig erkende Bod.
13. **Inzetter**
degene die bij de Inzet het hoogste en als zodanig erkende Bod heeft gedaan.
14. **Koper**
degene met wie in het kader van de executoriale verkoop een koopovereenkomst is gesloten, tenzij deze in een Akte de command heeft verklaard voor één of meer anderen te hebben geboden, in welk geval de andere(n) als Koper word(t)(en) aangemerkt.

15. **Koopprijs**
het Bod gedaan ter Veiling waarvoor wordt gegund of het onderhandse Bod dat wordt aanvaard.
16. **Levering**
de rechtshandeling die nodig is om de Koper eigenaar of gerechtigde te doen worden van het Registergoed.
17. **Notaris**
de notaris te wiens overstaan de executoriale verkoop wordt gehouden.
18. **Objectinformatie**
de via de Website of op andere wijze door de Notaris en/of Verkoper verstrekte informatie met betrekking tot het Registergoed, met inbegrip van alle aanvullingen en/of correcties daarop, ongeacht wanneer deze informatie, aanvullingen en/of correcties daarop beschikbaar zijn gesteld.
19. **Onderhandse verkoop**
de executoriale verkoop van registergoederen als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
20. **Opbod**
het door een Bieder uitbrengen van een hoger Bod tijdens de Inzet.
21. **Proces-verbaal van toewijzing**
een samenstel van notariële akten bestaande uit de akte van Bijzondere Veilingvoorwaarden, van het/de proces(sen)-verbaal van Inzet en Afslag, van de eventuele akte van Gunning en van de eventuele Akte de command.
22. **Notariële verklaring van betaling**
de notariële akte waarin door de Notaris wordt verklaard dat de Koopprijs alsmede de overige betalingsverplichtingen zijn ontvangen.
23. **Registergoed**
het executoriaal te verkopen object als bedoeld in artikel 3:10 Burgerlijk Wetboek. In afwijking van artikel 3:10 Burgerlijk Wetboek wordt onder Registergoed mede verstaan het lidmaatschap van een vereniging of een coöperatie, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een Registergoed en de in of op het Registergoed aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het Registergoed te verkopen volgens de voor hypotheek geldende regels; daaronder wordt niet verstaan een teboekgesteld schip en luchtvaartuig.
24. **Veiling**
de executoriale verkoop van registergoederen als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 Burgerlijk Wetboek of artikel 514 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
25. **Veilingvoorwaarden**
De onderhavige Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 en de Bijzondere Veilingvoorwaarden samen.
26. **Verkoper**
degene(n) in wiens (wier) opdracht de executoriale verkoop wordt gehouden en die tot het geven van die opdracht krachtens enig recht bevoegd is (zijn). De benaming "Verkoper" voor de hypotheekhouder, pandhouder of beslaglegger heeft niet ten doel enige wijziging te brengen in de positie waaraan hij zijn bevoegdheid tot het executoriaal verkopen van het Registergoed ontleent.
27. **Website**

de in de Bijzondere Veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop de Veiling wordt aangekondigd, de Veilingvoorwaarden en de Objectinformatie worden geplaatst en, indien er sprake is van een Internetveiling of een Zaal-/Internetveiling, biedingen kunnen worden gedaan.

28. **Zaalveiling**
een Veiling, uitsluitend op een door de Notaris vastgestelde plaats.
29. **Zaal-/Internetveiling**
een Zaalveiling die gelijktijdig via een door de Notaris bepaalde Website plaatsvindt.

Omschrijving Registergoed. Objectinformatie

Artikel 1

1. De Verkoper is gehouden het Registergoed in de Bijzondere Veilingvoorwaarden zoveel mogelijk op de in het rechtsverkeer gebruikelijke wijze te omschrijven, zo mogelijk met vermelding van of verwijzing naar die bijzonderheden, die mede de inhoud van de eigendom, respectievelijk het recht, zoals te koop aangeboden, bepalen waaronder mede begrepen de publiekrechtelijke bestemming en eventuele uit een openbaar register kenbare publiekrechtelijke beperkingen. Voor zover gebruikelijke gegevens ontbreken, wordt dat aangegeven.
2. De omschrijving van een beperkt recht dient voorts zo mogelijk te bevatten de vermelding of de verwijzing naar:
 - de akte van vestiging en eventuele nadien in de openbare registers ingeschreven akten van wijziging of aanvulling;
 - de op dat recht eventueel van toepassing verklaarde algemene voorwaarden;
 - de privaatrechtelijke bestemming conform de voorwaarden van het recht;
 - de geldende al dan niet periodiek verschuldigde vergoeding ter zake van dat recht en de eventuele mogelijkheid van herziening daarvan, alsmede
 - de tijdsduur van dat recht en de eventuele mogelijkheid van tussentijdse beëindiging en van verlenging.
3. De omschrijving van een appartementsrecht dient voorts te bevatten de bestemming volgens de splitsingsakte en vermelding van of de verwijzing naar:
 - het toepasselijke reglement van splitsing;
 - de van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars ontvangen opgave van de al dan niet periodiek verschuldigde bijdrage, alsmede
 - de (voorlopige) verklaring van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 en 6 Burgerlijk Wetboek dan wel een verklaring dat geen opgave werd verkregen of dat de Vereniging van Eigenaars kennelijk niet actief is.
4. De omschrijving van een lidmaatschap dient te bevatten de vermelding van of de verwijzing naar:
 - de geldende statuten en reglementen met eventuele toelatingsbepalingen;
 - de privaatrechtelijke bestemming conform de voorwaarden voor het lidmaatschap;
 - de door het bestuur van de vereniging of coöperatie opgegeven al dan niet periodiek verschuldigde bijdrage, alsmede
 - het hypotheekrecht waarmee gebouw en grond van de vereniging waarop het lidmaatschap betrekking heeft, zijn bezwaard.
5. Alle beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens, die onderdeel uitmaken van de Objectinformatie,

zijn op basis van de, op het moment van publicatie, bekende gegevens naar beste weten verstrekt. Er kan echter sprake zijn van Objectinformatie (zoals bijvoorbeeld tekeningen en technische gegevens), die betrekking heeft op een situatie waarin het Registergoed voorheen verkeerde. Afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de Objectinformatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen onderdeel uitmaken van het te koop aangeboden. Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de Objectinformatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht de verstrekte informatie te controleren.

6. Indien uit de Objectinformatie direct of indirect een oordeel blijkt, is dat een persoonlijk oordeel gebaseerd op basis van de op het moment van plaatsing ter beschikking staande gegevens. Het risico dat een dergelijk oordeel en/of de daarvoor gehanteerde maatstaven achteraf niet juist blijkt te zijn, komt voor rekening van de Koper.
7. Indien in de Objectinformatie prognoses, planningen en dergelijke zijn opgenomen, impliceert dat geen verplichting voor de Verkoper om dienovereenkomstig te handelen of na te laten. Voor dergelijke informatie, die tevens een omschrijving kan betreffen van het Registergoed van de toestand op het moment van plaatsing en een inschatting van de toekomstige toestand van het Registergoed, geldt het bepaalde in de laatste volzin van lid 6 van dit artikel bepaalde onverkort.
8. De voorschriften opgenomen in de vorige artikelen laten het bepaalde in artikel 15 onverlet.

Organisatie van de Veiling

Artikel 2

1. De organisatie, voorbereiding en de volledige tenuitvoerlegging van de Veiling berusten bij de Notaris.
2. De Notaris maakt de Veiling en de Veilingvoorwaarden ten minste dertig dagen voor de veilingdatum bekend via de Website. In de Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt tevens bekend gemaakt of er sprake is van een Zaalveiling, een Zaal-/Internetveiling of een Internetveiling.
3. De Notaris heeft de bevoegdheid tijdens de Veiling, ook zonder opgave van redenen:
 - een Bod al dan niet als zodanig te erkennen;
 - een of meer gegadigden van de Veiling uit te sluiten;
 - bij de Inzet de Veiling zo mogelijk te hervatten bij het voorlaatste Bod, opnieuw tot Afslag over te gaan, de Veiling af te gelasten of te onderbreken;
 - ingeval van uitval of gebrekkige werking van de internetverbinding te bepalen dat er niet (meer) via de Website kan worden geboden, alsmede
 - andere, naar zijn oordeel noodzakelijke, maatregelen te treffen, waaronder de maatregel om personen die het veilingproces verstoren of dreigen te verstoren de toegang tot de plaats van de Zaalveiling te ontzeggen en bedoelde personen uit die ruimte te laten verwijderen.
4. Indien een Bieder verklaart dat zijn Bod op een vergissing berust en de Notaris niet kan vaststellen of de Bieder bij het uitbrengen van zijn Bod een zodanige vergissing heeft gemaakt dat – naar het oordeel van de Notaris – de Bieder niet aan het uitbrengen van zijn Bod gehouden kan worden, is de Bieder aan zijn Bod gehouden.

5. Het oordeel van de Notaris omtrent alles:
 - wat zich tijdens de Veiling voordoet, waaronder mede begrepen de werking van de in zijn opdracht tot stand gekomen internetverbinding en het moment waarop een Bod is binnengekomen, alsmede
 - de uitleg of de toepassing van de Veilingvoorwaarden,
 is beslissend.
6. Voor alles wat de Veiling betreft, kiezen de bij de Veiling betrokken partijen woonplaats op het kantoor van de Notaris.

Wijze van veilen

Artikel 3

1. De Veiling vindt plaats in twee fasen:
 - de eerste, de Inzet, bij Opbod;
 - de tweede, de Afslag, bij Afmijning.
 Dit gebeurt ofwel op dezelfde dag, aansluitend aan elkaar, of op twee verschillende dagen onderbroken door een tijdspanne van ten minste één (1) week en ten hoogste vijf (5) weken.
2. In geval van een Zaalveiling geschiedt het bieden bij Opbod openlijk op duidelijk waarneembare wijze; het bieden bij de Afmijning geschiedt mondeling door het roepen van het woord "mijn" bij het afroepen van het bedrag door de afslager.
3. In geval van een Zaal-/Internetveiling kan het bieden zowel geschieden op de in lid 2 omschreven wijze als, indien een gegadigde via de Website biedt, op de wijze als aangegeven in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
4. In geval van een Internetveiling geschiedt het bieden bij Opbod en de Afmijning via de Website op de wijze als aangegeven in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
5. Indien de Notaris vaststelt dat meer personen bij de Afslag tegelijk hebben afgemijnd, en er geen sprake is van een situatie als beschreven in de laatste volzin van dit artikellid, dan wordt terstond tussen hen aanvullend bij Opbod geveild. Indien genoemde personen op deze aanvullende Veiling niet bieden, wordt tijdens de Veiling de hoogste Bieder aangewezen door middel van loting onder toezicht van de Notaris.
Indien echter bij een Zaal-/Internetveiling bij de Afslag sprake is van een gelijktijdige bieding uit de zaal en via internet en de internetbieding hoger is dan de zaalbieding(en), dan geldt het Bod via internet als hoogste Bod.
6. Het hoogste Bod bij de Afslag is het Afmijnbedrag. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzet som als hoogste Bod.
7. Indien de Verkoper meer Registergoederen in Veiling brengt, kan hij deze zowel bij de Inzet als bij de Afslag, behalve afzonderlijk, ook in één of meer combinaties aanbieden, mits die combinaties in de Bijzondere Veilingvoorwaarden zijn vermeld.
8. Voor de Zaal-/Internetveiling en de Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden vereisten worden gesteld om te kunnen bieden via de Website alsmede vereisten inzake de wijze van veilen via de Website.

Bod

Artikel 4

1. Elk Bod is onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud.
2. Ingevolge artikel 3:37 lid 3 Burgerlijk Wetboek moet een Bod om zijn werking te hebben de Notaris hebben bereikt.

3. Indien meer personen samen een Bod uitbrengen of samen kopen, zijn zij hoofdelijk verbonden voor de op hen krachtens de Veiling rustende verplichtingen.
4. Een Bod is niet meer van kracht zodra:
 - een hoger Bod is uitgebracht, tenzij dat Bod tijdens de Veiling wordt afgewezen;
 - vaststaat dat niet wordt gegund; of
 - de Veiling wordt afgelast.
 Het hoogste Bod bij de Inzet blijft echter van kracht, tenzij eerder aan een ander wordt gegund of vaststaat dat niet wordt gegund. Hetzelfde geldt bovendien voor de hoogste biedingen op kavels ingeval in combinatie wordt geveild.
5. Een Bod dat is ontvangen via de Website met gebruikmaking van de inloggegevens van de Bieder wordt geacht afkomstig te zijn van de Bieder.
6. Het risico voor onrechtmatig gebruik van inloggegevens, zijn ondeskundigheid of vergissingen bij het uitbrengen van een Bod, ligt bij de Bieder.

Bieden voor een ander

Artikel 5

1. Degene die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder, ook als hij verklaart niet voor zichzelf te hebben geboden.
2. Iedere Bieder heeft, ook zonder dat hij zich dit uitdrukkelijk heeft voorbehouden, het recht overeenkomstig het hierna in lid 3 bepaalde te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen, welke andere(n) hierna verder word(t)(en) aangeduid met "vertegenwoordigde"; de Inzetter die ook afmijnt, heeft niet het recht te verklaren dat hij bij de Inzet het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen.
3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de Koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4, dient te blijken uit het proces-verbaal van Inzet en/of Afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken Akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het Bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.
4. De Verkoper heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoper de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoper de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.
5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde 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 van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.
Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden.

6. Het in de voorgaande leden bepaalde geldt ook voor degene die verklaart te bieden als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon, tenzij het een publiekrechtelijk lichaam betreft en degene die het Bod heeft uitgebracht voor de Gunning aan de Notaris verklaart en voor deze genoegzaam aantoont namens dat lichaam te handelen, in welk geval dat lichaam als Bieder wordt aangemerkt.
7. Voor de Zaal-/Internetveiling en de Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden nadere regels worden gesteld omtrent het bieden voor een ander.

Meer verkopers

Artikel 6

Indien de Veiling geschiedt in opdracht van meer verkopers, worden zij samen aangemerkt als één Verkoper. Zij zijn hoofdelijk verbonden voor de uit de Veiling en de opdracht daartoe voortvloeiende verplichtingen.

Inzetpremie

Artikel 7

1. De Inzetter heeft recht op een inzetpremie, ten bedrage van één procent (1%) van de Inzetsom. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.
2. De Notaris betaalt de inzetpremie aan de Inzetter zodra de Notaris het bedrag van de inzetpremie heeft ontvangen van diegene die deze volgens de Veilingvoorwaarden verschuldigd is en na de Gunning de Notariële verklaring van betaling is getekend.
3. Indien de Veiling om redenen die niet aan de Inzetter toerekenbaar zijn na de Inzet wordt ingetrokken, vervalt het recht op inzetpremie niet en is deze verschuldigd door de Verkoper.

Gunning, beraad, niet-Gunning en afgelasting

Artikel 8

1. De koopovereenkomst ingevolge de Veiling komt tot stand door de Gunning. De overdracht komt tot stand door de inschrijving van het Proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers, waarbij tevens de Notariële verklaring van betaling dient te worden overgelegd.
2. Na de Veiling beraadt de Verkoper zich omtrent de Gunning. De Verkoper heeft het recht niet te gunnen.
De termijn van beraad eindigt de zesde (6^{de}) werkdag volgende op de Afslag om vijf (5) uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoper heeft verklaard al dan niet te gunnen.
3. De Verkoper gunt in beginsel aan de hoogste Bieder.
4. Van de Gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, uit welke akte moet blijken aan wie is gegund.
5. Indien de Verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt hij geacht niet te hebben gegund.
6. Bij Veiling in combinatie kan de Verkoper aan bidders voor afzonderlijke kavels gunnen, zelfs als het Bod voor de combinatie van die kavels hoger is.
7. De Veiling kan, zolang niet is gegund, steeds en zonder opgave van redenen worden afgelast.
8. Indien er bij verkoop van een Registergoed krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek een afkoelingsperiode wordt afgekondigd als bedoeld in de artikelen 63a,

241a of 313 Faillissementswet, worden de verplichtingen tot betaling van de Koopprijs en tot Levering van het Registergoed opgeschort tot vijf dagen na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de afkoelingsperiode met betrekking tot het Registergoed is geëindigd.

9. Indien van overheidswege of op grond van een rechterlijke beschikking een maatregel wordt opgelegd die leidt tot opschorting van de executoriale verkoop terwijl er reeds een koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed tot stand is gekomen, worden de verplichtingen tot betaling van de Koopprijs en tot Levering van het Registergoed opgeschort tot vijf dagen na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de opschorting van de executoriale verkoop met betrekking tot het Registergoed is geëindigd. Indien tussen Verkoper en Koper geschil bestaat of kan bestaan of een maatregel genoemd in de eerste volzin van dit lid 9 de executoriale verkoop opschort, is de Notaris bevoegd hieromtrent een beslissing te nemen. Maakt de Notaris van deze bevoegdheid gebruik, dan zijn Verkoper en Koper aan het oordeel van de Notaris gebonden.
10. Indien lid 8 of lid 9 van dit artikel van toepassing is, worden gedurende de opschortingsperiode de overige verplichtingen van de Koper, waaronder die tot het betalen van een waarborgsom, niet opgeschort.
11. Indien de Verkoper na afloop van de afkoelingsperiode als bedoeld in lid 8 of 9 van dit artikel het Registergoed niet meer kan of mag leveren, heeft de Verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden. Ontbinding van de koopovereenkomst is mogelijk tot de vijfde dag na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de afkoelings- of opschortingsperiode is geëindigd.
12. In geval van verkoop van een Registergoed krachtens executoriaal beslag heeft het faillissement van of toepassing van de wettelijke schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op de rechthebbende van het Registergoed vóór de Levering tot gevolg dat, wanneer de curator respectievelijk bewindvoerder niet bereid is tot Levering van het Registergoed, de Verkoper niet tot Levering over kan gaan en derhalve het recht heeft de met betrekking tot het Registergoed gesloten koopovereenkomst te ontbinden. Wanneer de curator respectievelijk bewindvoerder wel bereid is tot Levering, kan de Koper de Verkoper niet aanspreken tot nakoming van de (overige) verplichtingen uit de koopovereenkomst.
De Koper heeft in beide hiervoor genoemde gevallen geen recht op enige (schade)vergoeding door de Verkoper.
13. Indien Verkoper wenst te gunnen onder opschortende en/of ontbindende voorwaarde(n), dient van die voorwaarde(n) uitdrukkelijk te blijken uit de Bijzondere Veilingvoorwaarden.

Belasting en kosten

Artikel 9

1. Indien het Registergoed geheel bestemd is tot bewoning, wordt, voor zover verschuldigd, aan de Koper in rekening gebracht:
 - a. de overdrachtsbelasting en/of de omzetbelasting;
 - b. het honorarium van de Notaris;
 - c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;

- d. de kosten van ontruiming.
2. Indien het Registergoed niet bestemd is tot bewoning, wordt, voor zover verschuldigd, aan de Koper in rekening gebracht:
 - a. de kosten en heffingen omschreven in lid 1;
 - b. de inzetpremie;
 - c. de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheeken, beperkte rechten en beslagen;
 - d. de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of Website;
 - e. de eventuele kosten van de executoriale verkoop ter voorbereiding en organisatie van de Veiling voor zover hiervoor niet reeds vermeld;
 - f. de kosten ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
3. Indien sprake is van gemengd gebruik waaronder gedeeltelijk tot bewoning bestemd gebruik, zal in de Bijzondere Veilingvoorwaarden een kosten- en heffingsplitsing worden opgenomen.
4. Verkoper geeft voorafgaand aan de Veiling naar beste weten een indicatie van de maximale hoogte van kosten en heffingen die aan de Koper in rekening worden gebracht.
5. De Verkoper zal in de Bijzondere Veilingvoorwaarden verklaren of ter zake van de Levering krachtens de wet omzetbelasting verschuldigd is en of deze wordt verlegd. Indien omzetbelasting verschuldigd is, is deze niet in het Bod begrepen maar daarboven verschuldigd.
6. De in lid 1 en 2 van dit artikel vermelde kosten en heffingen maken nimmer deel uit van het gedane Bod, maar zijn daar boven verschuldigd.
7. De kosten die niet voor rekening van de Koper zijn, worden uit de Koopprijs voldaan.

Tijdstip van betaling

Artikel 10

1. Het door de Koper verschuldigde dient te worden betaald binnen de volgende termijnen:
 - a. de kosten en heffingen vermeld in artikel 9 lid 1 en 2: uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt;
 - b. de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1: uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt;
 - c. de Koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen: uiterlijk zes (6) weken na de Gunning, een en ander onder verrekening van de sub b hiervoor bedoelde waarborgsom alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.
2. Indien de grootte van het te betalen bedrag op het moment van opeisbaar worden nog niet vaststaat, dient een door de Notaris daarvoor te schatten bedrag te worden voldaan, ter nadere verrekening.
3. Zodra de Koper nalatig is in enige betalingsverplichting, geldt dit als verzuim in de zin van artikel 26 en dient hij in afwijking van artikel 26 zonder dat enige ingebrekestelling nodig is, vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag een rente te vergoeden waarvan de hoogte gelijk is aan de wettelijke handelsrente bedoeld in artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek te vergoeden.

Wijze van betaling, kwijting

Artikel 11

1. Al het door de Koper en Verkoper ter zake van de Veiling verschuldigde, dient te worden gestort bij de Notaris op de door de Notaris aan te geven wijze in euro's.
2. Het recht van de Koper om de betaling op te schorten of verrekening toe te passen wordt, voor zover de wet dit toestaat, uitdrukkelijk uitgesloten.
3. Zodra de Koper aan al zijn (betalings)verplichtingen krachtens de Veiling heeft voldaan, zal daarvan blijken uit een Notariële verklaring van betaling.

Waarborgsom

Artikel 12

1. De Koper dient aan de Notaris een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de Koopprijs.
2. De Notaris restitueert de waarborgsom aan de Koper, indien de koopovereenkomst anders dan door een toerekenbare tekortkoming van de Koper is ontbonden, tenzij de Verkoper en de Koper anders zijn overeengekomen.
Indien ontbinding van de koopovereenkomst wel is gebaseerd op een toerekenbare tekortkoming van de Koper, keert de Notaris de waarborgsom – verminderd met de volgens artikel 9 ten laste van Koper komende kosten en heffingen, voor zover verschuldigd en nog niet voldaan – uit aan de Verkoper ten titel van boete onverminderd het recht van Verkoper op schadevergoeding voortvloeiend uit de wet. Voorts voldoet de Notaris de kosten en heffingen bedoeld in de vorige volzin.
3. Indien de Koper in verzuim is in de nakoming van zijn verplichtingen, of indien niet vaststaat of hij in verzuim is, houdt de Notaris - behoudens eensluidende betalingsopdracht van Verkoper en Koper - de door de Koper gestorte waarborgsom onder zich, totdat ingevolge een in kracht van gewijsde gegane beslissing van de bevoegde rechter of andere bindende uitspraak vaststaat aan wie uitbetaling moet plaatshebben. Onder een in kracht van gewijsde gegane beslissing wordt mede verstaan een aan de woonplaats van gedaagde betekend verstekvonnis, waartegen binnen zes (6) weken na de datum van die betekening geen verzet is gedaan.
De Notaris brengt op deze waarborgsom in mindering de volgens artikel 9 ten laste van de Koper komende kosten en heffingen, voor zover verschuldigd en nog niet voldaan. Indien een bankgarantie is afgegeven als hierna sub 4 bedoeld, dient deze garantie gedurende die tijd te worden verlengd bij gebreke waarvan de Notaris verplicht is de bankgarantie te innen.
4. De Koper kan aan zijn verplichting tot betaling van een waarborgsom ook voldoen door aan de Notaris voor eenzelfde bedrag een garantieverklaring af te geven, die:
 - a. onvoorwaardelijk is en geldig is tot ten minste één (1) maand na de voor de betaling van de Koopprijs vastgestelde uiterlijke datum;
 - b. afgegeven dient te zijn door een financiële onderneming die ingevolge de Nederlandse wet het bedrijf van bank mag uitoefenen;
 - c. de clausule bevat dat de desbetreffende bank of instelling op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan de Notaris zal uitkeren.
Indien het bedrag van de garantie niet tot uitkering is gekomen en op de Koper geen betalingsverplichtingen meer rusten, bericht de Notaris de bank of instelling dat de garantie kan vervallen.
5. Het omtrent de waarborgsom met betrekking tot de Koper bepaalde, geldt ook voor degene die overeenkomstig artikel 5 voor hem heeft geboden, en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom.

Deze waarborg vervalt en wordt ongedaan gemaakt, zodra de verplichtingen krachtens de Veiling van de Inzetter of de Bieder zijn geëindigd.

6. Indien de Koper of Inzetter of degene die afmijnt niet op tijd voldoet aan zijn verplichting tot storting van een waarborgsom casu quo afgifte van een garantieverklaring, geldt dit als verzuim waarop het bepaalde in artikel 26 van toepassing is, met dien verstande dat ingebrekestelling niet vereist is.

Toerekening betalingen

Artikel 13

De betalingen door of namens de Koper aan de Notaris gedaan, strekken ter voldoening van het door de Koper verschuldigde, en wel in volgorde:

- a. de kosten als vermeld in artikel 9 lid 1 en 2 en de kosten ter zake waarvan de Bijzondere Veilingvoorwaarden bepalen dat ze voor rekening van de Koper komen;
- b. vertragsrente, boete en schadevergoeding;
- c. de Koopprijs en de ingevolge de inhoud van de akte(n) verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting.

Legitimatieplicht en gegoedheid

Artikel 14

1. De Bieder, de Koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren en al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:
 - (i) om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed ("de gegoedheid"); en
 - (ii) om op verzoek van de Verkoper na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of Levering van het Registergoed aan de desbetreffende persoon.

Iedere Bieder, de Koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de Notaris die informatie te delen met de Verkoper.
2. Personen die toegang willen tot de plaats waar de Zaalveiling wordt gehouden, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren.
3. Bij een Zaal-/Internetveiling of een Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden voorschriften worden opgenomen ter bepaling van de identiteit van een Bieder die via de Website zijn Bod wil uitbrengen, en borging van diens gegoedheid.

Informatieplicht bijzondere lasten, beperkingen en uitsluitingen

Artikel 15

1. De Verkoper staat er niet voor in dat het Registergoed wordt geleverd vrij van bijzondere lasten en beperkingen, waaronder mede begrepen beperkte rechten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en retentierechten. De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed behept is met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten of dat het niet aan de overeenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Evenmin staat de Verkoper in voor de afwezigheid van materiële gebreken in of aan het Registergoed waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de bodem. De Koper aanvaardt de in de Bijzondere Veilingvoorwaarden vermelde bijzondere lasten en beperkingen.

2. Voorzover de wet zulks toelaat, sluiten de Notaris en de Verkoper elke aansprakelijkheid uit.
3. Voorzover de wet zulks toelaat, verlenen de Notaris en de Verkoper geen enkele vrijwaring.

Omschrijving van de leveringsverplichting

Artikel 16

1. De Verkoper is verplicht aan de Koper de eigendom of - indien het Registergoed een ander recht betreft - dat recht te leveren.
2. Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal geen van de partijen daaraan enig recht ontnemen. Dit lijdt ten opzichte van de Koper uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.
3. Ingeval van een Veiling door een hypotheekhouder worden de in, op of bij het Registergoed aanwezige roerende zaken, ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze samen met het Registergoed volgens de voor hypotheek geldende regels te verkopen, in verband met de heffing van overdrachtsbelasting, geacht voor nul euro te zijn begrepen in de Koopprijs.
De roerende zaken die zich in, op of bij het Registergoed bevinden, ter zake waarvan de Verkoper niet bevoegd is deze tezamen met het Registergoed te verkopen, zijn niet in de verkoop en Levering begrepen. Koper is verplicht rechten van derden te respecteren. Indien bij de Aflevering dergelijke roerende zaken aanwezig zijn, is Verkoper niet gehouden deze te verwijderen of de kosten van verwijdering daarvan voor zijn rekening te nemen.
4. Indien het Registergoed een ander recht dan eigendom betreft, geldt het in dit artikel bepaalde voor zover de voorwaarden van dat recht niet anders luiden.

Levering

Artikel 17

1. Zodra de Notariële verklaring van betaling is getekend, kan de Levering van het Registergoed worden voltooid als in de leden 2 en 3 omschreven. Zowel de Koper als de Verkoper kan dit eenzijdig bewerkstelligen.
2. De Levering van het Registergoed geschiedt door de inschrijving in de openbare registers van het Proces-verbaal van toewijzing samen met de Notariële verklaring van betaling.
Zonder bovenbedoelde Notariële verklaring van betaling zijn de overige genoemde akten niet bestemd en evenmin geschikt voor inschrijving in de openbare registers en kunnen deze derhalve de overdracht niet bewerkstelligen.
3. In geval van Veiling van een lidmaatschap kunnen de ter zake van de Veiling opgemaakte akten de overdracht van het lidmaatschap, met inachtneming van de daarvoor in de statuten gestelde eisen, eerst tot stand brengen nadat zij gevolgd zijn door de Notariële verklaring van betaling.
4. Na de Levering kan ontbinding van de koopovereenkomst niet meer gevorderd worden. Dit beding is naar het oordeel van Verkoper en Koper in de onderhavige executieverkoop een kernbeding als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke de overeenkomst niet tot stand zou zijn gekomen.
5. De Verkoper dient zorg te dragen voor de doorhaling als bedoeld in artikel 3:273 leden 2 en 3 Burgerlijk Wetboek van inschrijvingen van tenietgegane hypotheeken, vervallen beslagen en beperkte rechten.

Overgang risico bij woonruimte

Artikel 18

Indien en voor zover het Registergoed bestemd is tot bewoning is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van de inschrijving van het Proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

Overgang risico en verzekering bij niet-woonruimte

Artikel 19

Indien en voor zover het Registergoed niet bestemd is tot bewoning, gelden de volgende bepalingen:

1. Het Registergoed dan wel het gedeelte daarvan dat niet bestemd is tot bewoning, is voor risico van de Koper vanaf de Gunning.
2. Degene die na de Afslag de hoogste Bieder blijkt te zijn, is verplicht direct na afloop van de Veiling de opstallen, voor zover die niet bestemd zijn tot bewoning, te verzekeren, ook als de Gunning nog niet heeft plaatsgevonden.
3. De Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt tot het moment van betaling van de Koopprijs ervoor te zorgen dat de tot het Registergoed behorende opstallen, voor zover die niet bestemd zijn tot bewoning, bij een solide verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde verzekerd zijn. Deze verplichting geldt niet voor zover de Koper kan aantonen, dat een dergelijke verzekering in redelijkheid niet mogelijk is of de Koper een overheidsinstantie is die haar opstallen niet pleegt te verzekeren. De Koper dient desverlangd het bewijs van verzekering en van premiebetaling over te leggen. De Verkoper is bevoegd bij de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.

Is de Koper nalatig in zijn verplichting tot verzekeren of in het verstrekken van informatie daarover, dan is de Verkoper gemachtigd de verzekering op naam en voor rekening van de Koper te sluiten.

Uitstel Levering bij schade

Artikel 20

1. Indien het Registergoed vóór het tijdstip van risico-overgang naar de Koper als bedoeld in artikel 18 of 19 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, heeft de Verkoper het recht de Levering uit te stellen totdat hij, zo nodig na inroeping van het beding van artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek, al dan niet gevolgd door ontruiming ingevolge dat artikel, de schade heeft hersteld.
2. De kosten van herstel komen voor rekening van de Verkoper onverminderd de verhaalsrechten van de Verkoper jegens degene die de schade heeft veroorzaakt.
3. Indien de Verkoper de Levering uitstelt, wordt de betaaltermijn bedoeld in artikel 10 lid 1 onder c zo nodig verlengd tot ten minste zeven (7) dagen na de datum waarop de Verkoper aan de Koper heeft verklaard dat het herstel is uitgevoerd. Die verklaring dient bij aangetekend schrijven te worden verzonden of bij exploit te worden uitgebracht met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris. Betaling van de bedragen vermeld in artikel 10 lid 1 onder c gedurende de termijn van uitstel, is niet toegestaan en wordt geacht onverschuldigd te zijn gedaan.
4. Het recht om de Levering uit te stellen eindigt indien de Koper gebruik heeft gemaakt van zijn recht als bedoeld in artikel 21 lid 3.

Ontbinding Koopovereenkomst bij schade

Artikel 21

1. Indien het Registergoed vóór het tijdstip van de risico-overgang naar de Koper als bedoeld in artikel 18 of 19 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat en de Levering nog niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden, tenzij de schade, gezien haar geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
2. Alvorens de Verkoper de koopovereenkomst kan ontbinden, dient Verkoper (a) zijn voornemen daartoe aan de Notaris te verklaren die vervolgens de Koper op de hoogte stelt van dit voornemen of (b) zijn voornemen daartoe aan de Koper te verklaren bij aangetekend schrijven of exploit, van welk schrijven of exploit Verkoper een kopie verstrekt aan de Notaris.
3. Gedurende zeven (7) dagen na de dag van ontvangst van de verklaring dat de Verkoper voornemens is de koopovereenkomst te ontbinden, heeft de Koper het recht uitvoering van de koopovereenkomst te verlangen, bij schriftelijke verklaring – aangetekende brief, e-mail of fax – gericht aan de Notaris, in welk geval:
 - a. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
 - b. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie ten laste van de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle voor overdracht vatbare rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de veroorzaker van de schade toekomt; en
 - c. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van schade of kosten noch op vermindering van de Koopprijs.
4. Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van zijn recht als bedoeld in lid 3, wordt de betaaltermijn bedoeld in artikel 10 lid 1 onder c zo nodig verlengd totdat ten minste zeven (7) dagen zijn verstreken, gerekend vanaf de verklaring door de Koper.
5. Indien de Koper geen gebruik heeft gemaakt van zijn recht bedoeld in lid 3, kan ontbinding van de koopovereenkomst plaatsvinden door (a) een daartoe strekkende schriftelijke verklaring – aangetekende brief, e-mail of fax – van de Verkoper gericht aan de Notaris die vervolgens de Koper informeert dat Verkoper de koopovereenkomst heeft ontbonden of (b) een verklaring van de Verkoper aan de Koper bij aangetekend schrijven of exploit, van welk schrijven of exploit Verkoper een kopie verstrekt aan de Notaris.

Aflevering

Artikel 22

1. Aflevering van het Registergoed vindt, tenzij in de Bijzondere Veilingvoorwaarden anders is bepaald, plaats indien en zodra de Koopprijs en alle heffingen en kosten zijn betaald. Tenzij anders aangegeven in de Bijzondere Voorwaarden, rust op de Verkoper en/of de Notaris geen verdere afleveringsverplichting dan het verstrekken van een afschrift of een gosse van de veilingakten na de inschrijving daarvan in de openbare registers.
2. Het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van Aflevering blijkt te bevinden.
3. Indien het Registergoed na de Gunning, geheel of gedeeltelijk, tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins in waarde daalt kan dit, ongeacht de oorzaak, niet aan de

Verkoper worden tegengeworpen indien zulks zich voordoet nadat het risico van het Registergoed op de Koper is overgegaan.

4. De aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers bij de Aflevering van het Registergoed is voor rekening en risico van de Koper.

Ontruiming

Artikel 23

De geëxecuteerde, alsmede degene die zich op het moment van de inschrijving van het Proces verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, zal op grond van het Proces-verbaal van toewijzing tot onttruiming worden genoodzaakt.

Gebruikssituatie

Artikel 24

1. In de Bijzondere Veilingvoorwaarden zal de verhuur- en gebruikssituatie van het Registergoed worden vermeld voor zover dat bij de Verkoper op het moment van vaststelling daarvan, bekend is.
2. Indien het Registergoed ten tijde van de Levering:
 - is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoper niet met deze huurovereenkomst bekend was; of
 - op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden,
 komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.
3. Indien het Registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de Koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
 Voor zover huurtermijnen of overige aanspraken zijn verpand of gecedeerd aan de Verkoper of zijn beslagen door de Verkoper, maakt de Verkoper daarvan melding in de Bijzondere Veilingvoorwaarden. De Verkoper verklaart dat hij tegenover de Koper en zijn rechtsopvolgers geen aanspraak maakt op rechten op huurtermijnen uit hoofde van pandrecht, cessie of beslag met ingang van de eerste huurtermijn die verschijnt na de Levering.
 De Verkoper staat er niet voor in dat de na de Levering te verschijnen huurtermijnen of overige aanspraken niet zijn verpand of gecedeerd aan derden, dat hierover niet op een andere wijze is beschikt, of dat deze huurtermijnen of overige aanspraken niet zijn beslagen door derden, ook al wordt daarvan in de Bijzondere Veilingvoorwaarden geen mededeling gedaan.
4. Ingeval van een executieveiling door een beslaglegger doet deze een beroep op nietigheid van na de beslaglegging gesloten huurovereenkomsten, behoudens het bepaalde in artikel 505 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering ten aanzien van de verhuur van woonruimte.
5. Voor wat betreft iedere, ten tijde van de Levering, ter zake het Registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
 - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de Koper;

- voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de Verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
 - kan de Koper jegens de Verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de Verkoper;
 - heeft de Koper overigens ter zake een:
 - door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie,
 geen aanspraak jegens de Verkoper;
 - heeft de Koper geen aanspraak jegens de Verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van Levering van het Registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
 - wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin Levering valt, uitsluitend tussen de Verkoper en de Koper op en per de datum van Levering verrekend voor zover de Verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen.
6. Indien en voorzover het een verkoop betreft van een tot bewoning bestemd Registergoed door een hypotheekhouder, dient hij er voor zorg te dragen dat voorafgaand aan de Veiling het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, is verleend tenzij:
- er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
 - het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.
- In de Bijzondere Veilingvoorwaarden maakt de hypotheekhouder bekend of hij, indien bedoeld verlot is of wordt verleend, het huurbeding zelf inroep of de uitoefening daarvan overlaat aan de Koper.
- Voorafgaand aan de Veiling verstrekt Verkoper hierover nadere informatie.
7. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de rechthebbende van het Registergoed het gebruik heeft van het Registergoed.

Gevolgen van gebreken bij Aflevering

Artikel 25

De gevolgen in geval van gebreken bij de Aflevering die niet het gevolg zijn van een toerekenbare tekortkoming van de Verkoper, komen volledig voor rekening van de Koper.

Niet nakoming

Artikel 26

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de koopovereenkomst, anders dan door een niet aan één der partijen toe te rekenen tekortkoming, is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.

2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot of aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende drie (3) dagen met de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen nalatig blijft, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keuze tussen:
 - a. nakoming van de koopovereenkomst te vorderen indien dit in redelijkheid van de nalatige verlangd kan worden, in welk geval de nalatige na afloop van de vermelde termijn van drie (3) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille (3 o/oo) van de Koopprijs met een minimum van in elk geval duizend euro (€1.000,-), of,
 - b. de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftien procent (15%) van de Koopprijs te vorderen.
3. Ingeval van niet-nakoming door de Verkoper heeft de Koper het in lid 2 sub b vermelde recht slechts, indien het gebrek van zodanige aard en omvang is, dat de Koper aannemelijk kan maken, dat hij niet gekocht zou hebben indien hij – ten tijde van het uitbrengen van de bieding waarvoor is gegund - van dit gebrek op de hoogte zou zijn geweest. Zo niet, dan heeft de Koper alleen recht op vergoeding van de door het gebrek veroorzaakte waardevermindering en andere schade. Indien partijen van mening verschillen omtrent het in dit lid 3 bepaalde, is de uitspraak van de deskundige, die op de in lid 5 vermelde wijze wordt benoemd, beslissend.
4. Indien de Verkoper, na de koopovereenkomst ontbonden te hebben verklaard, binnen zes (6) maanden tot herveiling overgaat op vergelijkbare voorwaarden als waarop de oorspronkelijke Veiling plaatsvond, wordt de schade van de Verkoper vastgesteld op het nadelig verschil tussen de Koopprijs van de oorspronkelijke Veiling en die van de herveiling, verhoogd met kosten en rente. Indien in de herveiling de Koopprijs hoger is dan die van de oorspronkelijke Veiling, zal de in verzuim zijnde Koper van die meerdere opbrengst geen voordeel genieten.
5. In alle andere gevallen dan verkoop in herveiling, overeenkomstig het bepaalde in lid 4, zal de door de Verkoper geleden schade worden vastgesteld door een deskundige die wordt benoemd door de rechtbank, sector kanton, binnen wiens ressort het Registergoed is gelegen. Nadat de meest gerede partij zich jegens de wederpartij schriftelijk op deze bepaling heeft beroepen, heeft de wederpartij gedurende een maand de gelegenheid voor berechting van het geschil door de volgens de wet bevoegde rechter te kiezen.
6. Betaalde of verschuldigde boete strekt niet in mindering van verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
7. De voorschriften opgenomen in de vorige artikelen laten het bepaalde in artikel 17 lid 4 onverlet.

Onderhandse verkoop

Artikel 27

1. Tot veertien dagen vóór de voor de Veiling bepaalde dag, kan onderhands op het Registergoed worden geboden door middel van een aan de Notaris, gerichte schriftelijke verklaring.
2. Een onderhands Bod wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat onder voorwaarde of voorbehoud is gedaan of herroepelijk is, tenzij de Bieder op eerste

- verzoek van de Notaris en vóór de indiening van het verzoekschrift de voorwaarde, het voorbehoud of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt.
3. Door aanvaarding van het onderhandse Bod door de hypotheekhouder, hypotheekgever of degene die executoriaal beslag heeft gelegd, komt de koopovereenkomst tot stand met inachtneming van het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
 4. Bij een Onderhandse verkoop zijn de voorwaarden die gelden voor de Veiling van het Registergoed van overeenkomstige toepassing, tenzij de aard van een Onderhandse verkoop zich daartegen verzet of daarvan in het onderhavige artikel of de Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt afgeweken.
 5. In afwijking van artikel 10 dient de onderhandse Koper de waarborgsom van artikel 12 uiterlijk te voldoen binnen twee dagen na de in lid 3 van dit artikel bedoelde aanvaarding.
De Koopprijs, kosten en heffingen dienen uiterlijk te worden voldaan binnen vier weken nadat de voorzieningenrechter de Onderhandse verkoop heeft goedgekeurd.
 6. De Onderhandse verkoop wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring daarvan door de voorzieningenrechter, overeenkomstig artikel 548 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
 7. In het belang van de rechthebbende van het Registergoed, kan de verkopende partij bij de Onderhandse verkoop het verzoek niet indienen of, na indiening, intrekken zonder dat de verkopende partij gehouden is aan de onderhandse Koper schade te vergoeden.
 8. De akte van Levering zal worden verleden voor de Notaris.

Notaris

Artikel 28

1. De Notaris neemt bij het uitvoeren van de opdracht tot de Veiling een onafhankelijke positie in. Hij houdt rekening met de belangen van alle bij de Veiling betrokkenen waaronder ook die van de geëxecuteerde. Bij geschillen waaronder begrepen het geval dat de geëxecuteerde van mening is dat de Verkoper de opdracht tot de Veiling niet had mogen of kunnen geven, is het niet aan de Notaris daarover te beslissen en moet de geëxecuteerde tijdig een executiegeschil aanhangig maken bij de daartoe bevoegde rechter.
2. De Notaris conformeert zich aan de richtlijnen en beleidsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, en voorts aan de in Nederland geldende wet- en regelgeving, waaronder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme of de daarvoor in de plaats getreden regeling. In verband hiermee kan de Notaris verplicht zijn om situaties of transacties met een ongebruikelijk karakter te melden bij de betreffende bevoegde instantie. Volgens de wet mag de daarbij betrokken belanghebbenden niet van een dergelijke melding op de hoogte brengen.

Dwingend recht

Artikel 29

De Veilingvoorwaarden gelden slechts voor zover de wet niet dwingend een andere regeling voorschrijft.

Schriftelijke verklaringen

Artikel 30

Indien bepaald is dat een verklaring schriftelijk moet worden gedaan, kan zij niet alleen per gewone of aangetekende brief geschieden, maar kan de verklaring ook bij

exploot, fax, e-mail of ander elektronisch bericht worden gedaan tenzij de Veilingvoorwaarden anders voorschrijven. Ook na het uitbrengen van een verklaring kan de Notaris aanvullende eisen stellen ter verificatie van de inhoud daarvan en/of identificatie van de afzender.

Slotbepalingen

Artikel 31

1. De Algemene Termijnenwet (Staatsblad 1964, nummer 314) is van toepassing op de termijnen, die in deze algemene voorwaarden zijn vermeld met uitzondering van de termijn van drie dagen, vermeld in artikel 26 lid 2.
2. Aan de Koper wordt niet eerder een grosse afgegeven dan nadat hij aan al zijn verplichtingen, voortvloeiende uit de Veiling, heeft voldaan.
3. Van eventuele aanvullingen op, of afwijkingen van deze algemene voorwaarden dient uit de Bijzondere Veilingvoorwaarden te blijken. In geval van tegenstrijdigheid tussen deze algemene voorwaarden en de Bijzondere Veilingvoorwaarden gelden de laatste.

Bijlage

45186_BAG Viewer Document.pdf



Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Johannes Spaanstraat 90 Dordrecht



Pand	
ID	0505100000024531
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1920
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	23-03-2010
Documentdatum	23-03-2010
Documentnummer	305023
Mutatiedatum	04-05-2010
Verblijfsobject	
ID	0505010000054942
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	98 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	14-11-2020

Documentdatum 14-11-2020
Documentnummer AV D 2020-0164
Mutatiedatum 16-11-2020
Gerelateerd hoofdadres 0505200000054942
Gerelateerd pand 0505100000024531
Locatie x:107096.106, y:425765.042

Nummeraanduiding

ID 0505200000054942
Postcode 3313XE
Huisnummer 90
Huisletter
Huisnummer toev.
Status Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object Verblijfsobject
Geconstateerd Nee
In onderzoek Nee
Begindatum 23-03-2010
Documentdatum 23-03-2010
Documentnummer 305023
Mutatiedatum 04-05-2010
Gerelateerde openbareruimte 0505300000068640

Openbare Ruimte

ID 0505300000068640
Naam Johannes Spaanstraat
Status Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd Nee
Begindatum 27-03-1990
Documentdatum 27-03-1990
Documentnummer SO /1990-1999/ 2659
Mutatiedatum 04-05-2010
Gerelateerde woonplaats 2351

Woonplaats

ID 2351
Naam Dordrecht
Status Woonplaats aangewezen
Geconstateerd Nee
Begindatum 30-09-2008
Documentdatum 30-09-2008
Documentnummer SO/2008/5731
Mutatiedatum 04-05-2010

Bronhouder

ID 0505
Naam Dordrecht

Bijlage

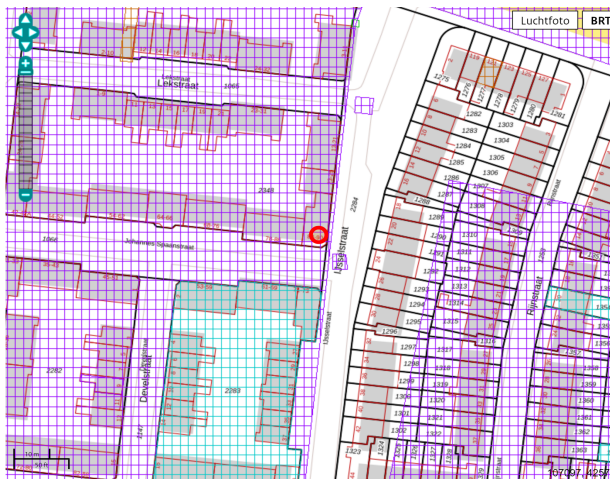
45186_Bodemloket Rapport.pdf



Rapport Bodemloket

Geen locatiecode Cluster 4, De Staart

Datum: 11-12-2020



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

RapportGeen locatiecode Cluster 4, De Staart

Inhoud

- 1 Algemeen
- 1.1 Administratieve gegevens
- 1.2 Statusinformatie
- 1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten
- 1.4 Onderzoeksrapporten
- 1.5 Besluiten
- 1.6 Saneringsinformatie
- 1.7 Contactgegevens
- 2 Disclaimer

1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit <http://www.bodemloket.nl>.

1.1 Administratieve gegevens

Locatiennaam:	Cluster 4, De Staart
Identificatiecode volgens bevoegd gezag:	
Locatiecode gemeentelijk BIS:	AA050500985
Adres:	Johannes Spaanstraat Dordrecht
Gegevensbeheerder:	Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid
Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.	

1.2 Statusinformatie

Vervolg:	voldoende onderzocht.
Omschrijving:	De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
--------------	-------	------

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
Verkennd onderzoek NVN 5740	Wareco	Onbekend	1995-03-22

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum
------	---------	-------

Bodemloket Rapport Geen locatiecode Cluster 4, De Staart

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind
-------------	-------------	-------	------

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij **Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid**. Dit doet u online via de omgevingsrapportage: <https://ozhz.omgevingsrapportage.nl/>.

Onderzoeksrapporten kunt u opvragen via <https://www.ozhz.nl>.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Bijlage

45186_brondocument 40260-45-HYP4 onroerende zaken.pdf

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare notariaten	Met 14 vervolgbladen
Rotterdam OZ4 40260/45 07-11-2003 09:00		Kadaster	
Aanteke Veen J. van der / 20020359/WK/1 SPLITTING 14 volgbladen *20031107000394* <i>21 45 380</i>			
Hyp. 4 20020359/WK/1 Heden, de zesde november tweeduizend en drie verscheen voor mij, Mr. JOHANNES VAN DER VEEN, notaris te Dordrecht: de heer Willem Kool, notaris, geboren te Stolwijk op achtentwintig juni negentienhonderd zesenvierentwintig, kantooradres: Johan de Wittstraat 33, 3311 KG Dordrecht, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de heer Pieter Gillis de Regt, wonende te 3062 LB Rotterdam, Avenue Concordia 33, geboren te Rotterdam op twee juni negentienhonderd vijftig, geïdentificeerd aan de hand van Nederlands paspoort, nummer N89076060, (afgegeven te Rotterdam op negentien augustus negentienhonderd negenennegentig), die deze volmacht verstrekte in zijn hoedanigheid van enig bestuurder van de stichting: STICHTING WOONDECHT, gevestigd te Dordrecht, kantoorhoudende te 3314 BH Dordrecht, Van Baerleplantsoen 26 (postadres: Postbus 475, 3300 AL Dordrecht), ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam, kantoor Dordrecht onder nummer 41121516 en als zodanig deze stichting rechtsgeldig vertegenwoordigende; hierna genoemd: Woonrecht. CONSIDERANS. De verschenen persoon verklaarde dat Woonrecht eigenaar is van: 1. de woningen met erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XB Dordrecht, Johannes Spaanstraat 1 tot en met 19 (oneven), 3313 GG Dordrecht, Maaswaarsstraat 36 tot en met 48 (even) en 3313 GN Dordrecht, Merwedestraat 7 tot en met 27 (oneven), kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I nummer 2345, groot vijftientwintig are en één centiare; 2. de woningen en een bedrijfsruimte met erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XJ Dordrecht, Maaswaarsstraat 2 tot en met 22 (even), 3313 GG Dordrecht, Maasstraat 50, 50a en 52, 3313 XM Dordrecht, Wantijstraat 15 tot en met 33 (oneven) en 3313 XB Dordrecht, Johannes Spaanstraat 5, kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I nummer 2346, groot twintig are en achtenzeventig centiare; 3. de woningen met erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XD Dordrecht, Johannes Spaanstraat 2 tot en met 16 (even), 3313 GN Dordrecht, Merwedestraat 29 tot en met 53 (oneven) en 3313 XM Dordrecht, Wantijstraat 1 tot en met 13 (oneven), kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I nummer 2344, groot eenentwintig are en negenenzestig centiare; 4. de woningen en een bedrijfsruimte met erven, plaatselijk bekend 3313 XD Dordrecht, Johannes Spaanstraat 18 tot en met 40 (even), 3313 GP Dordrecht, Merwedestraat 55 tot en met 69 (oneven), 3313 XK Dordrecht, Waalstraat 1 tot en met 33 (oneven) en 3313 XN Dordrecht, Wantijstraat 2 tot en met 20 (even), kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I nummer 2351, groot zesentwintig are en vijfenzestig centiare; 5. de woningen en een bedrijfsruimte met schuren, erven en paden, plaatselijk bekend 3313 XB Dordrecht, Johannes Spaanstraat 7 tot en met 29 (oneven), 3313 GG Dordrecht, Maasstraat 54 tot en met 68 (even), 3313 XK Dordrecht, Waalstraat 35 tot en met 51 (oneven) en 3313 XM Dordrecht, Wantijstraat 22 tot en met 34 (even), kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I nummer 2280, groot eenentwintig are en zevenennegentig centiare; 6. de woningen en een bedrijfsruimte met schuren, erven en paden, plaatselijk bekend 3313 XA Dordrecht, Develstraat 1 tot en met 15 (oneven), 3313 XC Dordrecht, Johannes Spaanstraat 31 tot en met 51 (oneven), 3313 XL Dordrecht, Waalstraat 28 tot en met 46 (even) en 3313 GH Dordrecht,			
- 1 -			

Hypotheken 4

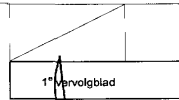
Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40260/45 07-11-2003 09:00

12-2003

Aantekeningen:

- Maasstraat 70 tot en met 88 (even)**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I nummer **2282**, groot tweeëntwintig are en tweeënvijftig centiare;
7. de woningen en een bedrijfsruimte met schuren, erven en paden, plaatselijk bekend **3313 XA Dordrecht, Develstraat 2 tot en met 16 (even)**, **3313 XC Dordrecht, Johannes Spaanstraat 53 tot en met 73 (oneven)**, **3313 GH Dordrecht, Maasstraat 90 tot en met 108 (even)** en **3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 27 tot en met 39 (oneven)**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I nummer **2283**, groot tweeëntwintig are en zestig centiare;
 8. de woningen en een bedrijfsruimte met erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 42 tot en met 90 (even)**, **3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 13 tot en met 25 (oneven)**, **3313 XG Dordrecht, Lekstraat 1 tot en met 31 (oneven)** en **3313 XL Dordrecht, Waalstraat 14 tot en met 26 (even)**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I nummer **2348**, groot tweeëndertig are en negennegenentig centiare;
 9. de woonhuizen met erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend **3313 XH Dordrecht, Lekstraat 2 tot en met 32 (even)**, **3313 GP Dordrecht, Merwedestraat 71 tot en met 117 (oneven)**, **3313 XL Dordrecht, Waalstraat 2 tot en met 10 (even)** en **3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 1 tot en met 11 (oneven)**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I nummer **2347**, groot dertig are en zesenvijftig centiare; welk perceel gedeeltelijk is belast met zakelijke rechten van opstal nutvoorzieningen ten behoeve van Eneco K&T Netwerkdiensten B.V., gevestigd te Rotterdam;
 10. de uitweg naar de **Johannes Spaanstraat te Dordrecht**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I nummer **982**, groot achtendertig centiare; hierna ook te noemen: de onroerende zaak.
Het erfpachtsrecht van de sub 1 tot en met 9 genoemde registergoederen is door Woondrecht verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te **Rotterdam** op **negenentwintig december negentienhonderd vijftennegentig** in register Hypotheken 4 deel **15219** nummer **37** van een afschrift van een akte van uilgifte in erfpacht, op **achtentwintig december negentienhonderd vijftennegentig** voor mij, notaris, verleden, terwijl de (blote) eigendom van de sub 1 tot en met 9 genoemde registergoederen door Woondrecht is verkregen door de inschrijving ten voormelde kantore van gemelde Dienst op **eenendertig december tweeduizend en twee** in register Hypotheken 4 deel **40053** nummer **177** van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op **dertig december tweeduizend en twee** voor mij, notaris, verleden.
Het sub 10 genoemde registergoed is door Woondrecht verkregen door de inschrijving ten meergemelde kantore van meergemelde Dienst op **acht augustus tweeduizend en drie** in register Hypotheken 4 deel **40196** nummer **55** van een akte van levering in het kader van de privatisering van het Gemeentelijk Woningbedrijf, op **zeven augustus tweeduizend en drie** voor de waarnemer van mij, notaris, verleden.
Woondrecht wenst over te gaan tot splitsing van de onroerende zaak in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, onder vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.
Aan deze akte zal daartoe een uit **vijf (5) bladen** bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek worden gehecht.
Op die tekening zijn met de cijfers **1** tot en met **9** de gedeelten van de onroerende zaak aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden

Aantekeningen:



Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers te **Rotterdam** heeft op **dertig oktober tweeduizend en drie** een verklaring afgegeven. Deze verklaring is gesteld op voormelde tekening. Volgens deze verklaring is de complexaanduiding van de in de splitsing te betrekken onroerende zaak: **2354-A**.
De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde vervolgens:

SPLITSING

de onroerende zaak te splitsen in de navolgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van vijftientwintig (25) eengezinswoningen, drie (3) beneden- en drie (3) bovenwoningen, met bergingen, erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend **3313 XB Dordrecht, Johannes Spaanstraat 1 en 3, 3313 XJ Dordrecht, Maasdwaarsstraat 1 tot en met 19 (oneven), 3313 GG Dordrecht, Maasdwaarsstraat 36 tot en met 48 (even) en 3313 GN Dordrecht, Merwedestraat 7 tot en met 27 (oneven)**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex 1;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van vierentwintig (24) eengezinswoningen en één (1) bedrijfsruimte met bergingen, erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend **3313 XJ Dordrecht, Maasdwaarsstraat 2 tot en met 22 (even), 3313 GG Dordrecht, Maasstraat 50, 50a en 52, 3313 XM Dordrecht, Wantijstraat 15 tot en met 33 (oneven) en 3313 XB Dordrecht, Johannes Spaanstraat 5**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex 2;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van vierentwintig (24) eengezinswoningen, twee (2) beneden- en twee (2) bovenwoningen, met bergingen, erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend **3313 XD Dordrecht, Johannes Spaanstraat 2 tot en met 16 (even), 3313 GN Dordrecht, Merwedestraat 29 tot en met 53 (oneven) en 3313 XM Dordrecht, Wantijstraat 1 tot en met 13 (oneven)**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex 3;
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van vier (4) eengezinswoningen, negentien (19) benedenwoningen, twintig (20) bovenwoningen en één (1) bedrijfsruimte, met bergingen, erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend **3313 XD Dordrecht, Johannes Spaanstraat 18 tot en met 40 (even), 3313 GP Dordrecht, Merwedestraat 55 tot en met 69 (oneven), 3313 XK Dordrecht, Waalstraat 1 tot en met 33 (oneven) en 3313 XN Dordrecht, Wantijstraat 2 tot en met 20 (even)**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex 4;
5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van zeven (7) eengezinswoningen, twaalf (12) benedenwoningen, één (1) benedenwoning met bedrijfsruimte en vijftien (15) bovenwoningen, met bergingen, erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend **3313 XB Dordrecht, Johannes Spaanstraat 7 tot en met 29 (oneven), 3313 GG Dordrecht, Maasstraat 54 tot en met 66 (even), 3313 XK Dordrecht, Waalstraat 35 tot en met 51 (oneven) en 3313 XM Dordrecht, Wantijstraat 22 tot en met 34 (even)**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex 5;
6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik zeven (7) eengezinswoningen, twaalf (12) benedenwoningen, eenentwintig (21) bovenwoningen en één (1) bedrijfsruimte, met bergingen, erven, tuinen en paden, plaatse-

- 3 -

Hypotheek 3/4 vervolg

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40260/45 07 11-2003 09:00

19-201

Aantekeningen:

- lijk bekend **3313 XA Dordrecht, Develstraat 1 tot en met 15 (oneven), 3313 XC Dordrecht, Johannes Spaanstraat 31 tot en met 51 (oneven), 3313 XL Dordrecht, Waalstraat 28 tot en met 46 (even) en 3313 GH Dordrecht, Maasstraat 70 tot en met 88 (even)**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **6**;
7. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van zes (6) eengezinswoningen, negen (9) benedenwoningen, zestien (16) bovenwoningen, één (1) bedrijfsruimte op de begane grond en vier (4) woningen op de begane grond, eerste-, tweede- en derde verdieping, met bergingen, erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend **3313 XA Dordrecht, Develstraat 2 tot en met 16 (even), 3313 XC Dordrecht, Johannes Spaanstraat 53 tot en met 73 (oneven), 3313 GH Dordrecht, Maasstraat 90 tot en met 108 (even) en 3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 27 tot en met 39 (oneven)**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **7**;
8. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van zes (6) eengezinswoningen, twintig (20) benedenwoningen, negenentwintig (29) bovenwoningen en één (1) bedrijfsruimte op de begane grond, met bergingen, erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 42 tot en met 90 (even), 3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 13 tot en met 25 (oneven), 3313 XG Dordrecht, Lekstraat 1 tot en met 31 (oneven) en 3313 XL Dordrecht, Waalstraat 14 tot en met 26 (even)**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **8**;
9. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van zes (6) eengezinswoningen, twintig (20) benedenwoningen en zesentwintig (26) bovenwoningen, met erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend **3313 XH Dordrecht, Lekstraat 2 tot en met 32 (even), 3313 GP Dordrecht, Merwede-straat 71 tot en met 117 (oneven), 3313 XL Dordrecht, Waalstraat 2 tot en met 12 (even) en 3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 1 tot en met 11 (oneven)**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **9**.

VASTSTELLING SPLITSINGSREGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS

Ten aanzien van deze splitsing in appartementsrechten een reglement vast te stellen en een vereniging van eigenaars op te richten als bedoeld in artikel 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, als volgt:

A. Definities

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de akte van splitsing;
- b. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder d;
- f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij

Aantekeningen:



Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- g. "gebruiker": degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
 - h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek;
 - i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek;
 - j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
 - k. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar";
 - l. "Woondrecht": de te Dordrecht gevestigde en aldaar aan het Van Baerleplantsoen 26 kantoorhoudende stichting: Stichting Woondrecht, zijnde een krachtens artikel 70 van de Woningwet toegelaten instelling die uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam is en die zich tevens bezighoudt met stedelijke herstructurering.
- B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn**
1. De eigenaars zijn voor elk te hunnen name staand appartementsrecht in de *gemeenschap gerechtigd voor de navolgende aandelen*:
 - de eigenaar van de appartementsrechten met index 1: voor **vierduizend achthonderd vijftig/drieënvijftigduizend vijfhonderd vijftigste (4850/53550)** onverdeeld aandeel;
 - de eigenaar van de appartementsrechten met index 2: voor **drieduizend zevenhonderd vijftentwintig/drieënvijftigduizend vijfhonderd vijftigste (3725/53550)** onverdeeld aandeel;
 - de eigenaar van de appartementsrechten met index 3: voor **vierduizend driehonderd vijftentwintig/drieënvijftigduizend vijfhonderd vijftigste (4325/53550)** onverdeeld aandeel;
 - de eigenaar van de appartementsrechten met index 4: voor **zesduizend negenhonderd vijftentwintig/drieënvijftigduizend vijfhonderd vijftigste (6925/53550)** onverdeeld aandeel;
 - de eigenaar van de appartementsrechten met index 5: voor **vijfduizend vijfhonderd vijftentwintig/drieënvijftigduizend vijfhonderd vijftigste (5525/53550)** onverdeeld aandeel;
 - de eigenaar van de appartementsrechten met index 6: voor **zesduizend vijftig/drieënvijftigduizend vijfhonderd vijftigste (6050/53550)** onverdeeld aandeel;
 - de eigenaar van de appartementsrechten met index 7: voor **vijfduizend zeshonderd vijfenzeventig/drieënvijftigduizend vijfhonderd vijftigste (5675/53550)** onverdeeld aandeel;
 - de eigenaar van de appartementsrechten met index 8: voor **achtduizend vijfhonderd vijftig/drieënvijftigduizend vijfhonderd vijftigste (8550/53550)** onverdeeld aandeel;
 - de eigenaar van de appartementsrechten met index 9: voor **zevenduizend negenhonderd vijftentwintig/drieënvijftigduizend vijfhonderd vijftigste (7925/53550)** onverdeeld aandeel.
 2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
 3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te

Aantekeningen:

dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, tenzij daarvan hierna in het reglement mocht zijn afgeweken of met inachtneming van het in artikel 44 bepaalde, bij huishoudelijk reglement een andere berekeningswijze is vastgesteld. Indien bij huishoudelijk reglement een andere berekeningswijze is vastgesteld, geldt deze andere berekeningswijze niet dan nadat het huishoudelijk reglement is ingeschreven in de openbare registers.

4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars

Artikel 3

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
- c. de sub a en b bedoelde schulden en kosten komen alleen ten laste van een eigenaar indien deze schulden en kosten daadwerkelijk betrekking hebben op of dienstbaar zijn aan het desbetreffende appartementsrecht;
- d. de schulden en kosten van de vereniging;
- e. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
- f. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid;
- g. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;
- h. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- i. de kosten van het watergebruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen.

Artikel 4

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen.

Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telken jare door de vergadering

Aantekeningen:

3^e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.
3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit.
4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.
5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 5

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevangen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.
Deze vergadering stelt de begroting vast.
2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid.
De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.

Artikel 6

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van tien euro (€ 10,-) of zoveel meer als de vergadering telken jare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
- Artikel 29 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 7

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de

- 7 -

Hypotheek 3/4 vervolg

Rotterdam, Omroerende Zaken Hyp4: 40260/45-07-11-2003-09-00

03-2024

Aantekeningen:

- gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeiën, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. Ingeval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeiën, voor zover in dit reglement niet anders bepaald.

E. Verzekeringen

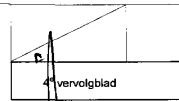
Artikel 8

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar. De periodieke controle in overleg met de verzekeraar kan achterwege blijven bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het gebouw door de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadeoplossingen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadeoplossingen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:

" Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadeoplossingen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.

" Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadeoplossingen overeenkomende met het aandeel waarin

Aantekeningen:



Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

" de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze
" terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van
" het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in
" plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden.
" Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,-
" -) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering
" van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt
" afschrift van de notulen der vergadering.
" Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen
" ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn
" gekwet." "

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

Artikel 9

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van de gebouwen met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de borstweringen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, het hek en traliwerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen betreft, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten;
 - b. de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken.
2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.

Artikel 10

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort,

Aantekeningen:

wordt hierover beslist door de vergadering.

Artikel 11

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Hij moet daarbij in acht nemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

Uit een oogpunt van veiligheid zal het niet zijn toegestaan om op enigerlei wijze de gemeenschappelijke ruimten alsmede vluchtwegen door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels te blokkeren (fietsen, vuilniszakken en (verplaatsbare) bloembakken daaronder begrepen).

Artikel 12

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten (van de in de ondersplitsing te betrekken appartementsrechten), voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 13

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, schotelantennes en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. Wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens daartoe door de vergadering gestelde normen en regels (betreffende onder andere constructie, materiaal en kleur) mogen worden aangebracht. Iedere eigenaar/gebruiker is gehouden de zonwering goed te onderhouden.
3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 14

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht.

Artikel 15

De vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.

Artikel 16

Aantekeningen:

5° vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 17

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het (eventuele) huishoudelijk reglement in acht te nemen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming.

Deze is voor elk van de privé gedeelten: **woning respectievelijk berging respectievelijk bedrijfsruimte.**

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken.

In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing

5. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot onder meer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
6. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken (aanvullend) geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 18

1. a. De zorg voor het onderhoud van het privé gedeelte berust geheel bij de desbetreffende eigenaar of gebruiker.
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerkklagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en onstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b, en het schilderwerk van radiatoren.
Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a die zijden die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwing betreft.
Tenslotte komt het onderhoud van de berging en van alle door de desbetreffende eigenaar aan te brengen op- en/of aanbouw geheel ten laste van de desbetreffende eigenaar.
- b. In verband met de waardering van de onderhoudstoestand van het privé gedeelte ingeval van vervreemding van het appartementsrecht zal Woondrecht op verzoek van de eigenaar of gebruiker van een

Aantekeningen:

appartementenrecht voor rekening van die eigenaar of gebruiker tegen kostprijs een inspectie uitvoeren met betrekking tot de onderhoudstoestand van het betreffende privé gedeelte; van het resultaat van bedoelde inspectie wordt een rapport opgesteld en aan de eigenaar of gebruiker ter hand gesteld. De beslissing, of en in hoeverre het eventueel uit het rapport blijken achterstallig onderhoud aan het betreffende privé gedeelte wordt uitgevoerd, wordt uitsluitend door de betreffende eigenaar of gebruiker genomen.

Voondrecht garandeert de eigenaar of gebruiker van een tot woning bestemd appartementenrecht dat hij tegen kostprijs gebruik kan maken van alle technische diensten, welke Woondrecht aan de bewoners van door haar verhuurde woningen verleent.

2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.
4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8.
- Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.
7. De vergadering kan ter zake van het onderhoud van terrassen en balkons de wijze waarop het onderhoud moet worden geregeld voorschrijven.

Artikel 19

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties als bedoeld in artikel 9 eerste lid onder b, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

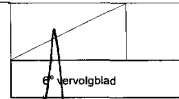
Artikel 20

Het voorkomen van geluidshinder kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement.

Artikel 21

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaats gehad. In

Aantekeningen:



E vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- Alle zich in het privé gedeelte bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 22

- Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte, voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als *tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement*. Hieronder is begrepen het onderhouden en zo nodig vernieuwen van erfafscheidingen en schuren.
- Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.
- Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.
- Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.
- De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 23

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade.

H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 24

- Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven na voorafgaande schriftelijke toestemming van Woonrecht en na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in driefvoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, alsmede na te melden bepalingen "Maatschappelijk Gebonden Eigendom" zal naleven.
- Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker, het bestuur als Woonrecht een exemplaar.
- De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
- Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

- 13 -

Hypotheek 3/4 vervolg

Rotterdam, Omroerende Zaken Hyp4 - 40260/45-07-11-2003 09:00

19-2011

Aantekeningen:

5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

Artikel 24a

1. Teneinde de toestemming van Woondrecht te verkrijgen zal de gegadigde zich schriftelijk wenden tot Woondrecht, onder verstrekking van alle verlangde gegevens, welke dienstig zijn ter beoordeling van de gegadigde en zijn huisgenoten.
2. Woondrecht is verplicht binnen veertien dagen na de ontvangst van de in het vorige lid bedoelde brief over de toelating van de gegadigde te beslissen.
3. Weigering van de gegadigde zal slechts mogen plaats vinden indien in strijd is gehandeld met de hierna bedoelde bepalingen "Maatschappelijk Gebonden Eigendom".

Artikel 25

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig 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 door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

Artikel 26

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur respectievelijk Woondrecht hieruit verwijderd worden en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte.
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken ontzegd worden.

I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten

Artikel 27

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;

Aantekeningen:

7^e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
- d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt; kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Wordt een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.
- J. **Vervreemding van een appartementsrecht**
- Artikel 28
1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.
2. Voor de ter zake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk.
3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen

- 15 -

Hypotheek 3/4 vervolg

Rotterdam, Omroerende Zaken Hyp4 - 40260/45-07-11-2003 09:00

19-2015

Aantekeningen:

en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was.

Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd ter zake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.

4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voor zover deze premie of deze vergoeding opelsbaar is geworden na de vervreemding.
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.
7. Indien de vereniging ter zake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.
8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

Artikel 28a

1. De eigenaar is verplicht de toestemming van Woondrecht te vragen alvorens het privé gedeelte zelf in gebruik te nemen dan wel een ander als gebruiker daarvan toe te laten. Artikel 24a en artikel 26 zijn van toepassing.
2. Ingeval van openbare verkoping zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot Woondrecht met het verzoek af te geven de verklaring dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik door de gegadigde met zijn huisgenoten van het privé gedeelte waarop het te verkopen registergoed betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem mocht worden toegewezen. Teneinde deze verklaring van Woondrecht te verkrijgen zal de gegadigde deze, onder betaling van een in het reglement of het huishoudelijk reglement te bepalen bedrag ter bestrijding van de te maken onkosten, de gegevens verstrekken bedoeld in artikel 24a eerste lid.
3. Het bepaalde in het tweede lid is mede van toepassing bij verkoop door de hypothecaire schuldeiser, tenzij de bedoelde schuldeiser tenminste dertig dagen voor de veiling aan Woondrecht bij aangetekende brief heeft medegedeeld dat hij in de veilingvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper een verklaring zal kunnen afleggen krachtens welke hij en zijn huisgenoten bevoegd zullen zijn het privé gedeelte zelf in gebruik te nemen zonder dat hiervoor enige toestemming vereist is. De hier bedoelde verklaring dient te worden opgenomen in een daartoe bestemde notariële akte, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers gelijktijdig met een afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van toewijzing of van een akte van levering bij verkoop als bedoeld in artikel 3:268, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. Woondrecht is verplicht de verklaring ter kennis te brengen van de andere eigenaars.

K. Overtredingen

Artikel 29

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de

Aantekeningen:

8^e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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.

3. De te verbuuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars

I. Algemene bepalingen

Artikel 30

1. Hierbij wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de vereniging luidt: "**Vereniging van Eigenaars Noorderkwartier**".
3. Zij heeft haar zetel in de gemeente Dordrecht.
4. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
4. Iedere eigenaar van een appartementsrecht is van rechtswege lid van voormelde vereniging.

Artikel 31

De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door andere baten.

Artikel 32

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing. De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid. In verband met het hiervoor bepaalde kunnen er zogenaamde bestemmingsreserves worden gevormd voor de bekostiging van het periodiek onderhoud, zoals het periodieke schilderwerk en dergelijke.
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponereerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II. Vergadering van eigenaars

Artikel 33

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden binnen de gemeente Dordrecht op een door het bestuur vast te stellen plaats.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt

Aantekeningen:

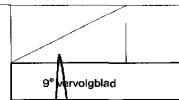
voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevangen of het komende boekjaar.

3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht danwel een eigenaar zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door een eigenaar verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, is de verzoeker bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd uit een bindende voordracht van het bestuur. Aan deze voordracht kan het bindend karakter worden ontnomen door een besluit van de vergadering genomen met een meerderheid van tenminste drie/vierde van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter casu quo de plaatsvervangend voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan een persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet-geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet meegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.
9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 34

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek.
2. Het totaal aantal stemmen bedraagt: **negen (9)**; elk appartementsrecht geeft recht op het uitbrengen van één stem.
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht op de wijze en in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt. De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te vervelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald. De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht. Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter vergadering het stemrecht voor het betrokken

Aantekeningen:



Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

appartementenrecht uitoefent.

Artikel 35

1. Indien een appartementenrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 36

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijke gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.

Artikel 37

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering, waarin tenminste drie/vierde van de eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn.
Besluiten waarvoor op grond van de huidige wetgeving de medewerking van alle appartementseigenaars vereist is worden – indien de toekomstige wetgeving dat toestaat – genomen met een meerderheid van drie/vierde van de uitgebrachte stemmen.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, 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 herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, 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 ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.
3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.
4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
5. In een vergadering, waarin niet tenminste drie/vierde van de eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 lid 1 en artikel 33 lid 2 op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd.
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven.
Artikel 38 lid 6 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 38

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.

Aantekeningen:

2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur voor zover deze werkzaamheden niet bij afzonderlijk onderhoudscontract aan Woondrecht zijn opgedragen. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd. Het zal zich voorts steeds richten naar de kwaliteits- en onderhoudsvorschriften welke Woondrecht blijkt het hierna in dit lid 2 bepaalde bevoegd is vast te stellen. Zolang Woondrecht de functie van bestuurder vervult, vervalt de tweede zin van dit lid 2 en wordt vervangen door het volgende:

" Voor zover Woondrecht niet krachtens afzonderlijk onderhoudscontract tot het verrichten van onderhoudswerkzaamheden is gemachtigd, zal zij die werkzaamheden slechts verrichten binnen de grenzen van het daaromtrent door de vergadering in overleg met Woondrecht jaarlijks vast te stellen financieel beleid".

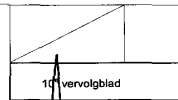
Het jaarlijks vast te stellen financieel beleid zal tenminste uitvoerbaar moeten maken de vooraf door Woondrecht jaarlijks te stellen voorwaarden omtrent een minimaal aanvaardbare woontechnische en bouwtechnische kwaliteit van het gebouw bij de realisering van welke voorwaarden het hierna in artikel 39 gestelde buiten toepassing blijft; Woondrecht zal daartoe aan de vergadering alle gewenste inlichtingen en adviezen verstrekken.

De door Woondrecht te stellen voorwaarden, zoals hiervoor in dit lid bedoeld, zullen tevens betrekking hebben op het zogenaamde planmatig groot onderhoud van het gebouw en gebaseerd zijn op een jaarlijks door Woondrecht bij te stellen meerjarenplanning; het tijdstip en de wijze waarop bedoeld onderhoud zal worden uitgevoerd, wordt door Woondrecht bepaald. Woondrecht zal bij de vaststelling van het kwaliteitsbeleid rekening houden met toepassing van materialen en constructies, welke kosten- en energiebesparend zijn en de technische en economische levensduur van het complex zoveel mogelijk verlengen.

Voorts zal Woondrecht telken jare een beschrijving opstellen van de bouwtechnische en woontechnische kwaliteit van het gebouw, alsmede een beschrijving geven van de kwaliteit van de ligging van het appartementsrecht in het complex en van het complex in de buurt en wijk van de stad. Deze beschrijving zal worden uitgedrukt in een waarderingsstelsel, dat zoveel als mogelijk is aansluit op de door de overheid te hanteren waarderingsnormen voor woningen.

3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot het doen van uitgaven die een/derde deel van de totale begroting te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.
6. Is in een vergadering niet tenminste twee/derde van de eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd, zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee weken en niet later dan zes weken na de eerste.

Aantekeningen:



Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

In de oproep tot deze vergadering 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.

Het in het vorige lid bepaalde geldt niet voor uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd.

7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te dien zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde financiering verzekerd is.
8. Het in het vijfde lid en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.

Artikel 39

1. Tot het aangaan van overeenkomsten waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt.
2. Het onder het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op overeenkomsten die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud.

Artikel 40

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijf daarvan door de voorzitter worden ondertekend.
2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

III. Bestuur van de vereniging

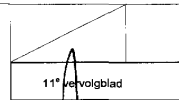
Artikel 41

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd. Het eerste bestuur wordt bij deze akte benoemd. Een bestuur dient te beschikken over de kwaliteiten van een (rechts-)persoon die zich beroepsmatig met de exploitatie van onroerende zaken bezig houdt. In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een plaatsvervangend voorzitter, een secretaris en een penningmeester uit hun midden; de functies van secretaris en penningmeester kunnen in één persoon verenigd worden.
2. Behoudens het eerste bestuur worden bestuurders benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen. Een besluit tot ontslag van het eerste bestuur kan slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/ derde van het aantal uitgebrachte stemmen.
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde in

Aantekeningen:

- artikel 32. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van middelen van de vereniging.
- De vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst - op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande. Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.
 5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.
 6. Het bestuur 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; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.
 7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden.
 8. Ingeval van ondersplitsing wordt het bestuur van de ondervereniging benoemd uit een bindende voordracht van het bestuur van de hoofdvereniging, aan welke voordracht het bindend karakter kan worden ontnomen door een met tenminste drie/ vierde van de uitgebrachte stemmen in de vergadering van de ondervereniging genomen besluit, in welke vergadering twee/derde van de stemgerechtigde leden vertegenwoordigd dient te zijn.
- Artikel 42**
Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 5:122 tweede lid en 5:123 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 24 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
- Artikel 43**
Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.
- M. Huishoudelijk Reglement**
- Artikel 44**
1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de

Aantekeningen:



Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;

- b. het gebruik van privé gedeelten;
- c. de orde van de vergadering;
- d. de instructie aan het bestuur;
- e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft;

alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.

Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet-geschreven gehouden.

2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven.

Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

N. Gebiedsgebonden vereniging

Artikel 45

Iedere eigenaar van een appartementsrecht is verplicht lid te worden van de nog op te richten gebiedsgebonden vereniging.

O. Indexering

Het in artikel 8 lid 5 gemeld bedrag zal jaarlijks worden herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage te publiceren prijsindexcijfer voor de consumptie door werknemersgezinnen met een laag inkomen op basis van negentienhonderd vijftennegentig is honderd (1995=100). Bij de herziening zal het laatstgeldende bedrag worden vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuatie van voornoemd indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

P. Erfpachtsvoorwaarden/Voorwaarden Maatschappelijk Gebonden Eigendom (M.G.E.)

Het onderhavige splitsingsreglement is vastgesteld mede met inachtneming van de Erpachts-/M.G.E. Voorwaarden zoals neergelegd in een akte op drieëntwintig augustus negentienhonderd negennegentig mij, notaris, verleden.

BENOEMING EERSTE BESTUUR

Voor de eerste maal wordt Woondrecht tot bestuurder benoemd. Deze benoeming geldt voor een periode van twee jaren.

BESTAANDE KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot kwalitatieve verplichtingen wordt verwezen naar voormelde akte van levering, op **dertig december tweeduizend en twee** voor mij, notaris, verleden, waarvan een afschrift is ingeschreven ten meergemelde kantore van meergemelde Dienst op **eenendertig december tweeduizend en twee** in register Hypotheken 4 deel **40053** nummer **177**, waarin woordelijk staat vermeld:

" **Gemeentebepaling**
" **Artikel 6**

- 23 -

Hypotheken 3/4 vervolg

Rotterdam, Onroerende-Zaken Hyp4 : 40260/45-07-11-2003-09-00

13-2004

Aantekeningen:

" Indien Woondrecht dan wel haar eventuele rechtsopvolger de in deze akte
" begrepen registergoederen niet in zogenaamde Maatschappelijk Gebonden
" Eigendom (MGE) verkoopt of in erfpacht uitgeeft, maar de desbetreffende
" grond met opstallen verkoopt of in erfpacht uitgeeft tegen voor niet MGE-
" woningen normale marktprijzen, dan is Woondrecht dan wel haar
" rechtsopvolger aan de gemeente alsnog verschuldigd het verschil tussen de
" thans voor de blote eigendom per wooneenheid door Woondrecht betaalde
" koopsom ad vijfduizend zevenhonderd vijftachtig euro (€ 5.785,00) en
" negenduizend vijfhonderd negenentwintig euro (€ 9.529,00), zijnde de per
" prijspeil tweeduizend en twee met Woondrecht en de overige corporaties
" overeengekomen koopsom blote eigendom per wooneenheid. Laatstebedeelde
" koopsom wordt daartoe elk jaar per één januari verhoogd met het percentage
" gelijk aan het door burgemeester en wethouders jaarlijks per die datum vast te
" stellen prijsstijtingspercentage voor gronden in eigendom of erfpacht uit te
" geven door de gemeente.
" Het vorenstaande is van overeenkomstige toepassing in geval Woondrecht dan
" wel haar rechtsopvolger, de registergoederen nadat deze zijn verkocht of in
" erfpacht uitgegeven in MGE-verband, op enig moment terugkoopt in het kader
" van de bij MGE van toepassing zijnde bijzondere voorwaarden (toepassing
" terugkoopbeding) en vervolgens alsnog de desbetreffende grond met opstallen
" verkoopt of in erfpacht uitgeeft tegen voor niet MGE-woningen normale
" marktprijzen casu quo niet in MGE-verband.

Artikel 7

- a. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die bij deze aan
vaardt, het bepaalde in artikel 6 en het onderhavige artikel, bij levering van
het geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij de vestiging
daarop van een beperkt genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt
genotsgerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in
gamelde artikelen bepaalde in de notariële akte van levering of vestiging
van het beperkt genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte
van een direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00)
ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om
daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden
schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt koper zich jegens de ge
meente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe
eigenaar of beperkt genotsgerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in
de in lid a. van dit artikel bedoelde voorwaarden, als de in lid a. en het
onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven, zal
opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt genotsgerechtigden, zulks op
verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftienduizend euro
(€ 25.000,00) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze
laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer
geleden schade te vorderen.
Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van
de gemeente het beding aan."

OMSCHRIJVING OPSTALBEPALINGEN

Wat het kadastrale perceel gemeente Dordrecht, sectie I nummer 2347 betreft
wordt verwezen naar voormelde akte van **achtentwintig december**
negenienhonderd vijfennegentig, waarin woordelijk staat vermeld:

VESTIGING RECHTEN VAN OPSTAL

- " Voorts is door partijen en na te noemen vennootschappen overeengekomen
" dat bij deze akte na te melden rechten van opstal zullen worden gevestigd.
" Ter uitvoering van deze overeenkomsten verleent de gemeente respectievelijk

Aantekeningen:

1/2 vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

" de erfpachter bij deze zulks om niet aan:
" a. de naamloze vennootschap N.V. ENECO, gevestigd en kantoorhoudende
" te Rotterdam aan de Rochussenstraat 200, hierna te noemen: ENECO,
" het zakelijk recht van opstal voor het hebben, onderhouden, vervangen,
" enzovoorts van leidingen en kabels – in na te melden voorwaarden
" omschreven als "de werken" - op en in de stroken grond, enzovoorts, zulks
" onder na te melden voorwaarden.

Voorwaarden vestiging zakelijk recht van opstal:

BEGRIJSBEPALINGEN

Artikel 1

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

1. de eigenaar: de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk
gerechtigde(n) tot het belaste perceel bedoeld onder 3;
2. het bedrijf: de N.V. ENECO;
3. het belaste perceel: het perceel/de percelen grond waarop het
recht wordt gevestigd;
4. de overeenkomst: de door het bedrijf met de eigenaar te
sluiten/gesloten overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk
recht, en/of kwalitatieve verplichting, beide al dan niet met
bijbehorende erfdienstbaarheden;
5. de werken: de werken zoals omschreven in de overeenkomst;
6. bijbehoren: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten,
bij de werken behorende, zaken die nodig zijn om de werken
optimaal te doen functioneren.

BELASTE STROOK

Artikel 2.

1. Het bedrijf is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde
gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het
oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben,
onderhouden, verleggen, vervangen enzovoorts van de werken.
2. Het bedrijf is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken of, te
doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de
eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden
alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.
3. Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken,
zal het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen
na overleg met de eigenaar en/of eventuele andere
rechthebbenden op de in dit artikel bedoelde grond.
4. Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk
rekening houden met de belangen en de wensen van de
eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het
algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade
veroorzaken.
5. Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, pachter of
andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2 lid
1 genoemde werkzaamheden het terrain zoveel en zo spoedig
mogelijk weer in een (cultuur-technische) toestand, vergelijkbaar
met de toestand voor uitvoering der werkzaamheden, te brengen
en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige
grond.

Artikel 3.

1. De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het
volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een
en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten.

Aantekeningen:

2. Het bedrijf is eigenaar van de door haar aangebrachte werken en bijbehoren.

3. De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:

- a. de werken gevaar zouden kunnen lopen;
- b. het overbrengen van elektrische energie, gas, signaal of warmte door middel van bedoelde werken, dan wel een goede en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;
- c. gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;
- d. een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.

4. De eigenaar zal binnen een strook van vier (4) meter, gerekend uit het hart van leidingen casu quo kabels, zonder schriftelijke toestemming van het bedrijf, die zonder redelijke gronden deze toestemming nimmer zal weigeren:

- a. geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen daaronder begrepen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) in drijven;
- b. geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;
- c. geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau (normale agrarische bodembewerking daaronder niet begrepen).

Het bedrijf zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die, casu quo daaraan slechts voorwaarden verbinden welke voortvloeien uit het bepaalde in lid 3 van dit artikel.

5. Indien het belaste perceel door (een)derde(n) wordt gebruikt, dan zal de eigenaar deze derde(n) van de inhoud van de overeenkomst (met bijbehorende tekeningen) en deze algemene voorwaarden in kennis stellen.

6. Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voorgaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om, onverminderd het bepaalde in artikel 10, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn.

SCHADEVERGOEDING

Artikel 4.

- 1. Het bedrijf vergoedt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van door of vanwege het bedrijf uitgevoerde werkzaamheden.
- 2. Schade door ongewone gevolgen van de aanwezigheid van de in de overeenkomst vermelde werken wordt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker vergoed en het bedrijf vrijwaart hen tegen aanspraken van derden tot vergoeding van bedoelde schade, een en ander met uitzondering van de schade die is veroorzaakt door hun opzet of grove schuld.
- 3. Schade als in dit artikel bedoeld, welke naar het oordeel van het

Aantekeningen:

13^e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- " bedrijf ten laste van derden behoort te komen, behoeft het bedrijf
" slechts te vergoeden tegen gelijktijdige subrogatie in de rechten
" van de benadeelde op vergoeding van de schade door die
" derden.
" **AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR**
" **Artikel 5.**
" De eigenaar verleent het bedrijf onherroepelijk machtiging om
" onmiddellijk na ondertekening van de overeenkomst en na betaling
" van de alsdan door het bedrijf verschuldigde vergoeding al het nodige
" te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de
" werken, zulks onder afstanddoening van alle rechten op hetgeen door
" het bedrijf ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht.
" **Artikel 6.**
" Het bedrijf zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en
" uit deze Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n).
" **Artikel 7.**
" 1. Het recht is altyddurend en niet opzegbaar.
" 2. Artikel 106 van boek 3, en de artikelen 104, lid 2 en 105, lid 1 van
" boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.
" **Artikel 8.**
" 1. In afwijking van het bepaalde in artikel 7 lid 1 vervalt het recht
" zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het
" bedrijf te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer
" te maken.
" 2. Het bedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de gedane
" overschrijving in de openbare registers namens partijen te doen
" royeren, waartoe de eigenaar aan het bedrijf machtiging verleent.
" 3. Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn
" gesteld, zal het bedrijf bedoelde werken opruimen en het terrein
" weer in behoorlijke staat brengen.
" 4. In afwijking van het in het voorgaande lid van dit artikel gestelde
" kunnen partijen in onderling overleg overeenkomen dat de
" werken, nadat zij buiten gebruik zijn gesteld, niet zullen worden
" verwijderd.
" **GESCHILLENREGELING**
" **Artikel 9.**
" 1. Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming
" hebben kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade
" dan we 1 de verplichting tot betaling of de grootte van een
" vergoeding verband houdende met deze overeenkomst, zal het
" desbetreffende geschil worden voorgelegd aan een door partijen
" in onderling overleg aan te wijzen deskundige, dan wel, indien
" één der partijen of beide partijen daaraan de voorkeur
" geeft/geven, aan een drietal deskundigen. Van deze drie
" deskundigen wijzen de partijen er ieder één aan en beide door
" partijen aangewezenen in onderling overleg de derde.
" 2. Mocht er tussen de partijen over de benoeming van de
" deskundige geen overeenstemming worden bereikt of, ingeval er
" drie deskundigen moeten worden benoemd, één van de partijen
" met de benoeming van de door haar aan te wijzen deskundige in
" gebreke blijft, dan zal de benoeming van de ontbrekende
" deskundige op verzoek van de meest gerede partij plaatsvinden
" door de kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het belaste
" perceel is gelegen.

Aantekeningen:

3. De uitspraak van de deskundige(n) zal voor partijen gelden als bindend advies. Hij/zij bepaalt/bepalen voor wiens rekening de kosten van het bindend advies komen.
4. Indien de deskundige(n) binnen zes maanden na een opdracht tot vaststelling van schade geen bindende uitspraak heeft/hebben gegeven, vervalt de opdracht en zal/zullen er overeenkomstig het bepaalde in het eerste en tweede lid één/drie andere deskundige(n) worden benoemd.

KOSTEN

Artikel 10.

De aan de vestiging van het recht verbonden kosten komen voor rekening van Woondrecht.

OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 11.

De eigenaar zal:

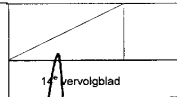
- a. in de periode tussen de datum waarop hij de overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het recht, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het recht kunnen belemmeren.
- b. ingeval van vervreemding of bezwaring van het belaste perceel of een gedeelte daarvan in de sub a bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het recht onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het recht, indien en voorzover terzake reeds op voorhand aan de eigenaar betalingen mochten zijn gedaan;
- b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: REDCAITEL B.V., gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende te Capelle aan den IJssel aan het Rivium Quadrant 75, hierna te noemen: REDCAITEL, het zakelijk het hebben, onderhouden, vervangen, enzovoorts van eidingen en kabels - in de op dit recht van opstal betrekking hebbende voorwaarden omschreven als "de werken" - op de stroken grond, uitmakende gedeelten van de sub 120, 284, 317, 324, 373, 374, 375, 377, 379 en 380 gemelde kadastrale percelen gemeente Dordrecht, sectie I nummers 1108-1109, sectie K nummers 8979, 8661 en 8612, sectie M nummers 797, 799, 1805 en 1808 respectievelijk toebehorende aan de gemeente en de erfpachter, zoals schetsmatig is aangegeven op de desbetreffende tekeningen, zulks onder dezelfde voorwaarden als hiervoor vermeld inzake de ten behoeve van N.V. ENECO gevestigde rechten van opstal met dien verstande dat voor N.V. ENECO gelezen dient te worden REDCAITEL B.V.;

AANVAARDING

Mede verscheen voor mij, notaris:

mevrouw Johanna Christina Kouwenberg, secretaresse, wonende te 's-Gravendeel, Kooystraat 23, geboren te Goes op negentwintig juli negentienhonderdzeventig, houdster van Nederlands paspoort, nummer H146139 (afgegeven te Goes op twee juli negentienhonderdeennegentig), gehuwd, ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de te Rotterdam gevestigde naamloze vennootschap: N.V. ENECO voornoemd, gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam aan de Rochussenstraat 200, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: REDCAITEL B.V. voornoemd, gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende te Capelle aan den IJssel aan het Rivium Quadrant 75 en enzovoorts;

Aantekeningen:



Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

" welke comparante verklaarde de verlening van gemelde rechten van opstal ten
" behoeve van gemelde door haar vertegenwoordigende vennootschappen aan
" te nemen."

De onder de sub 9 gemelde onroerende zaak vermelde registergoederen waren in
voormelde akte van **achtentwintig december negentienhonderd vijfennegentig**
vermeld onder sub 100 tot en met 120.

SPLITSINGSVERGUNNING

Van de voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten benodigde
vergunning van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente
Dordrecht blijkt uit negen aan deze akte gehechte beschikkingen de dato
zestien/achtien september tweeduizend en drie, welke beschikkingen inmiddels
onherroepelijk zijn geworden.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht van Woondrecht blijkt uit een onderhandse akte, die aan
deze akte zal worden gehecht.

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst wordt woonplaats gekozen ten
kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, verleden te Dordrecht op de datum in het hoofd van deze akte
vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en toelichting daarop aan de ver-
schenen persoon heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben
kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing, door de verschenen persoon en
mij, notaris, ondertekend om dertien uur (13:00).

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:)

J. van der Veen

De ondergetekende Mr. Johannes van der Veen, notaris te Dordrecht,
verklaart dat ten aanzien van de gebouwen welke in bovenstaande splitsing
zijn betrokken, de vergunning als bedoeld in artikel 33 van de
Huisvestingswet onherroepelijk is geworden.

(getekend:)

J. van der Veen

De ondergetekende, Mr. Johannes van der Veen, notaris te Dordrecht, verklaart,
dat hij bijbehorend afschrift heeft ondertekend en dat dit stuk eensluidend is met het
ter inschrijving aangeboden afschrift.

- 29 -

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40260/45 07-11-2003 09:00

Hypotheken 3/4 vervolg

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40260/45 07-11-2003 09:00

Kadaster

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op 07-11-2003 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40260 nummer 45.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:
20031107000017, 20031107000018, 20031107000019, 20031107000020, 20031107000021.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

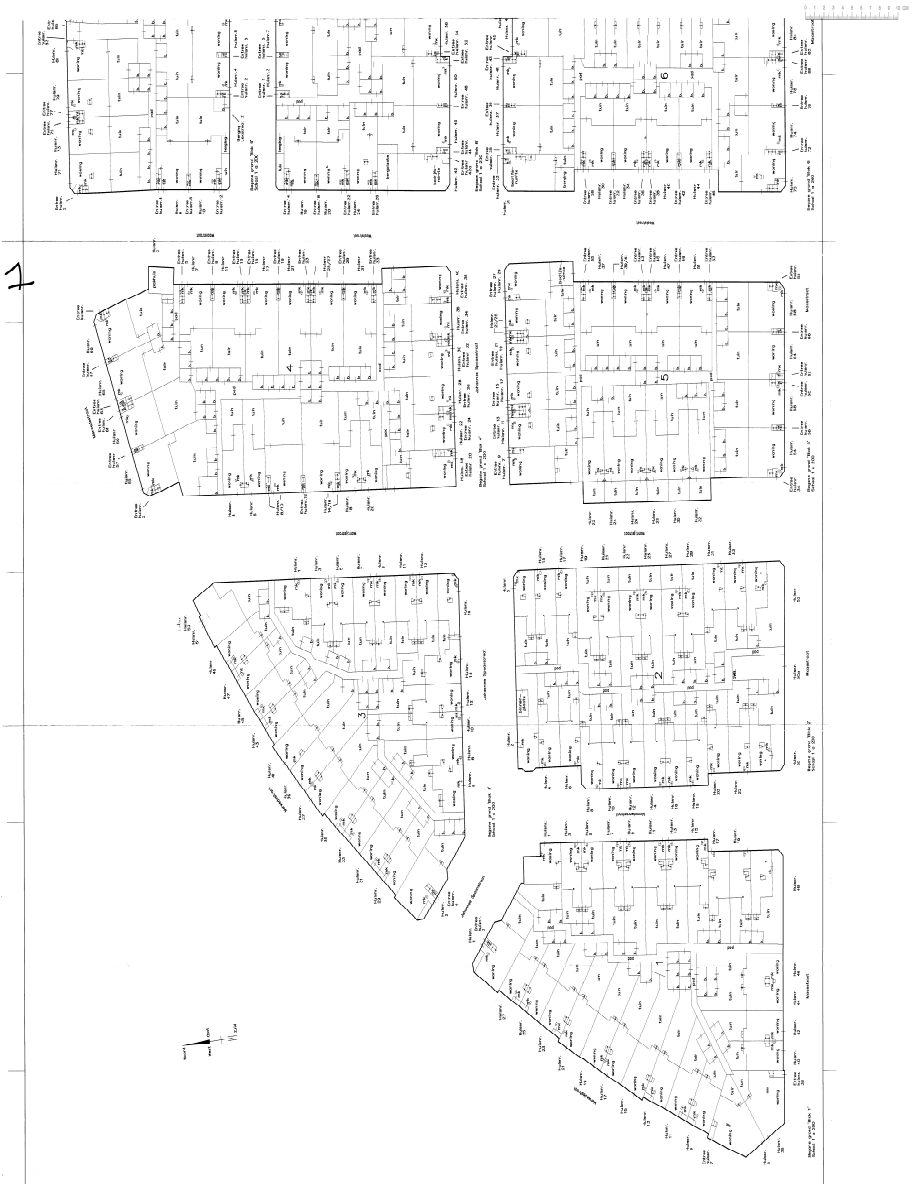
Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40260/45 07-11-2003 09:00

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

"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

bijlage n **45380**

1		

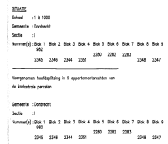




"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

bijlage nr. **45380**

	2	



Geschiedenis,
de nooms

BOEK AFSCHRIJFT:
W. J. van der Veen.

Contract, d.d.

Hochsprung:	Endsprung:
block 1 = app. 1 (→ vier Sprünge)	app. 1/11
block 2 = app. 2 (→ vier Sprünge)	app. 1/11
block 3 = app. 3 (→ vier Sprünge)	app. 1/11
block 4 = app. 4 (→ vier Sprünge)	app. 1/11
block 5 = app. 5 (→ vier Sprünge)	app. 1/11
block 6 = app. 6 (→ vier Sprünge)	app. 1/11
block 7 = app. 1 (→ vier Sprünge)	app. 1/11
block 8 = app. 1 (35 km, 1 bedrfl. 50 Weg)	app. 82 km
block 2 = app. 2 (52 warringe, 52 berringe)	app. 16 km

Geometrische Optik:  Funktion:

- f = Brennpunkt
- $2f$ = doppelte Brennpunkt
- ∞ = unendlich

[illegible]

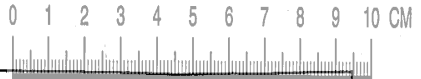
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM

"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

bijlage n **45380**

1		





"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

bijlage nr. **45360**

	2	



Labels: none



Johannes Sporleder



STATE									
SOTOD :	I I & IOOO								
Gewerbesteuer:	Dreisundacht								
Steuern :	-1								
Hummer/Sal :	Blok 1	Blok 2	Blok 3	Blok 4	Blok 5	Blok 6	Blok 7	Blok 8	Blok 9
	3345	3346	3347	3348	3349	3350	3351	3352	3353

voorgesteld toetswijze in 2 apparatenreeksen van de behandelde personen

```

Gemeente : Breda
Soort : 1
nummer(0): Blok 1 Blok 2 Blok 3 Blok 4 Blok 5 Blok 6 Blok 7 Blok 8 Blok 9
          001
          2345 2346 2344 2301
          2280 2282 2283
          2348 2347

```

Erwartungswert:
Erwartungswert

Erwartungswert:
Erwartungswert

Bezugst. 66

Hoofdsplijting blok 1 t/m 9			
Hoofdsplijting:		Ondersplijting:	
blok 1 = app.	1 (= woning, - binginger)	app.	0m
blok 2 = app.	2 (= woning, - binginger)	app.	0m
blok 3 = app.	3 (= woning, - binginger)	app.	0m
blok 4 = app.	4 (= woning, - binginger)	app.	0m
blok 5 = app.	5 (= woning, - binginger)	app.	0m
blok 6 = app.	6 (= woning, - binginger)	app.	0m
blok 7 = app.	7 (= woning, - binginger)	app.	0m
blok 8 = app.	0 (25 wong, 1 bedst., 52 berg.)	app.	52 t/m 11
blok 9 = app.	1 (2 wong, 22 berg.)	app.	10 t/m

Generischmodell ☒ Kinder

is $\leq \text{kind}(w)$

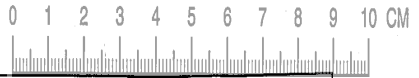
h. = herding
--- = restlos bis 10 Jahre geordnet

W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU
BEURS • WORLD TRADE CENTER ROTTERDAM
Eindhoven • Eindhoven 3017 Telfax : 040-3533005

Project : Het Noorderkwartier te Dordrecht,
1e verdieping en (berging-)daken blok 1 t/m 9

Plaats:	2048	Hoofdelingsgetaling:	2003, blz. 172
Gemeente:	Condracht		
Familie:	1800912	Stam: 12-06-2005	Sub-over: Woodrecht, Volsied

Farmat : 1800912	Scrum : 12-06-2005	Club over: Woodstock Volsport
Sched : 1.200/7.000	Mp. A:	Wiedst 4/3
Geleken : 163	Mp. D:	3300 AL. Overmild
...	...	...

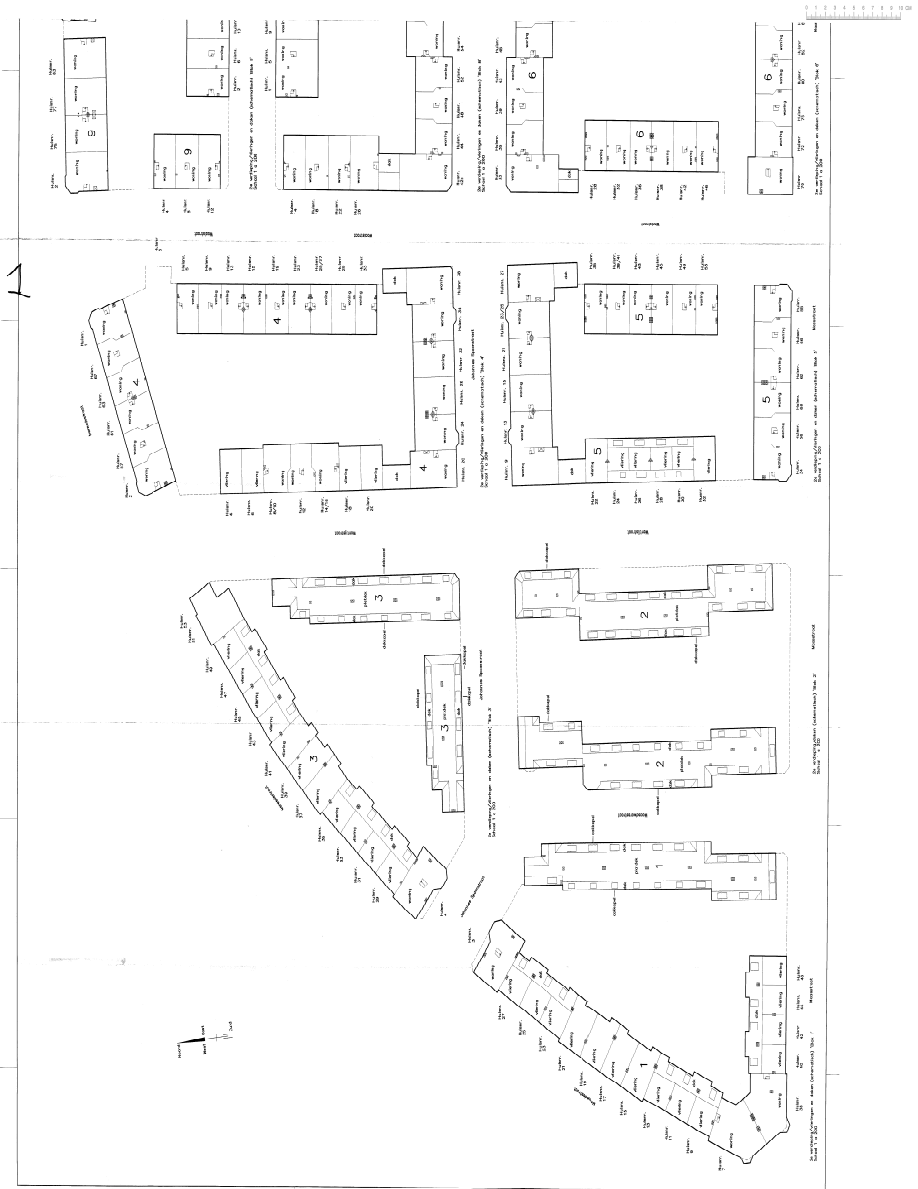


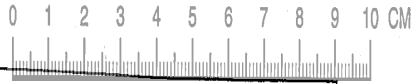
"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

bijlage n

45380

1		





"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

bijlage nr. **45360**

	2	



88 44360

Vergeessen: Inhoudspijling in 3 opstellenonderdelen van de kadebode perzelen

ROOS SPEEKENDE.
W.g. J. van der Veen

Gesamenheit.
De Nederl.

De ondergetekende, Dr. Johannes van der Veen,
lid van de Stichting Nederlandsche Volks-
school, verklaart, dat bovenstaand afschrift een juist afschrift is van
het daarbij vermeld being aangeboden was.

Dordrecht 44

Hoofdsplijting blok 1 t/m 9

Hostsplitting:		Overdisproportion:	
slot 1 = app. 1	1 = non-integer	Leiginger	app. 271
slot 2 = app. 2	1 = non-integer	bernstein	app. 281
slot 3 = app. 3	2 = non-integer	beringer	app. 281
slot 4 = app. 4	1 = non-integer	Leiginger	app. 271
slot 5 = app. 5	1 = non-integer	bernstein	app. 281
slot 6 = app. 6	1 = non-integer	beringer	app. 271
slot 7 = app. 7	1 = non-integer	Leiginger	app. 271
slot 8 = app. 8	855 non-integer, 1 badfit, 55 bads	arc	40 slots 117
slot 9 = app. 9	9 (82 non-integer, 62 bads)	arc	10 slots 61

Zaamschapelijk benden

W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU
BEURS - WORLD TRADE CENTER ROTTERDAM
Omschrijving : Furfural 3000T
JAN 14, 1988
Telefoon : 010-4053260
Fax : 010-4001448

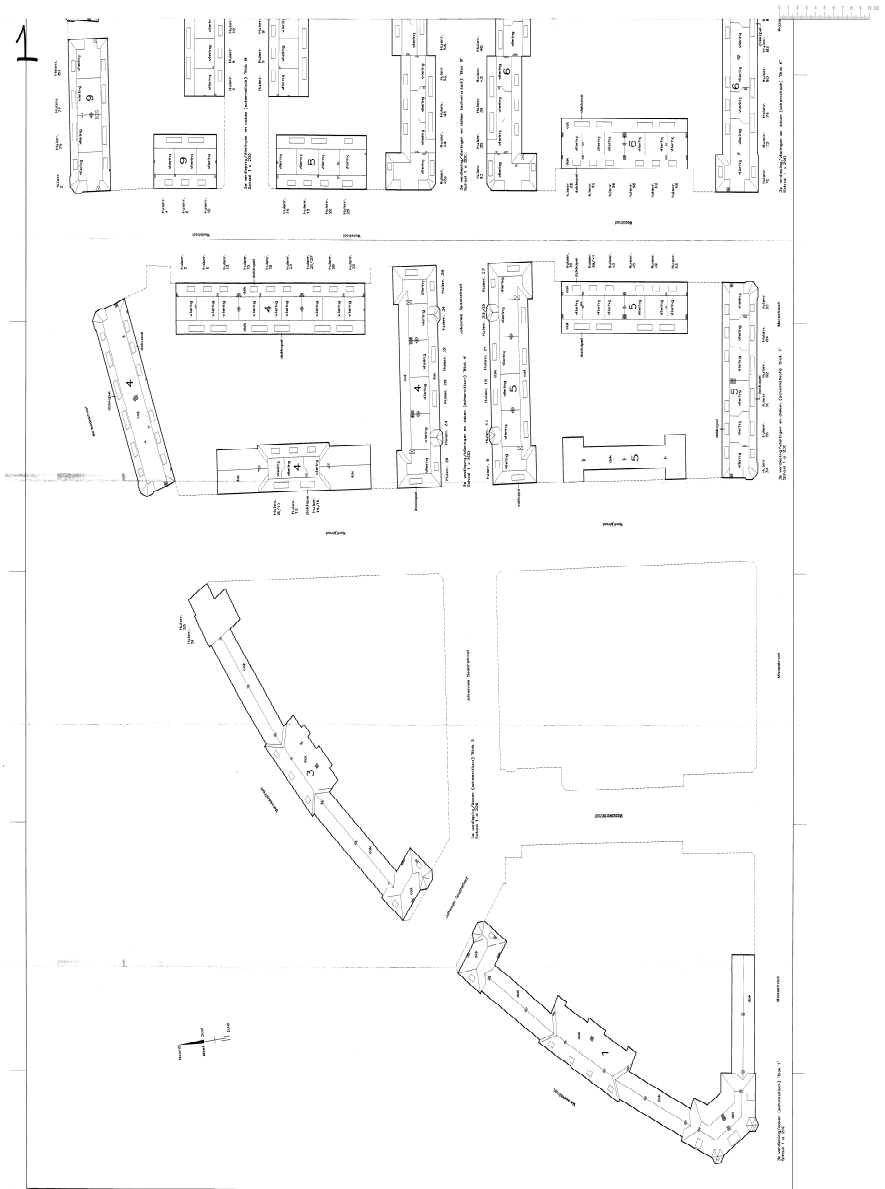
Project:	Het Moederkruis te Dordrecht		
Project:	Zie verduidelijkingen en tekeningen bladz. 1 t/m 4		
Project:	2040	Hoofdstaatsopdraking	
Gemeente:	Dordrecht	2003, blad G3	
Tweede:	1188002	Datum:	12-06-2003
Ontwerp:	1:500/1:100	Wij.:	1
Getekend:	MS	Wij.:	2
Gecontroleerd:	MS	Wij.:	3
Opdr. gever:	Waarheid, Polynge		
	Postbus 426		
	3300 M Dordrecht		
Telefoon:	030-4228888 Fax: 030-4228888		

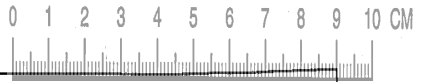


"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

bijlage n **U5380**

1		

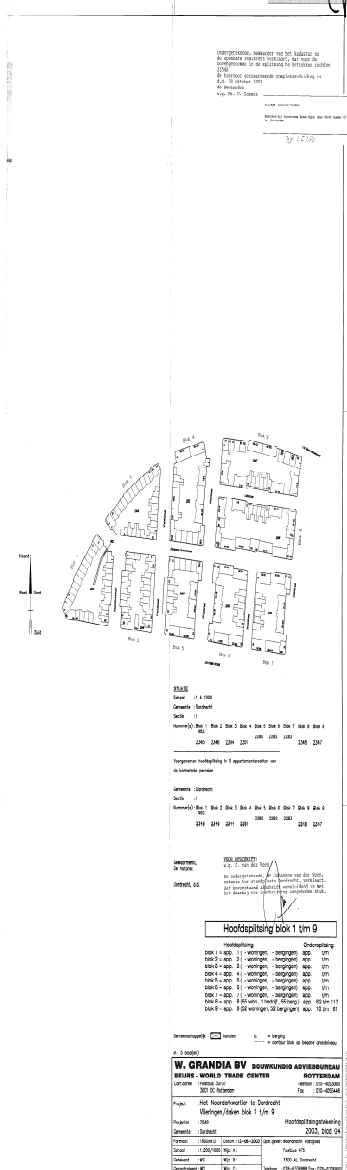




"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

bijlage nr. **45380**

	2	

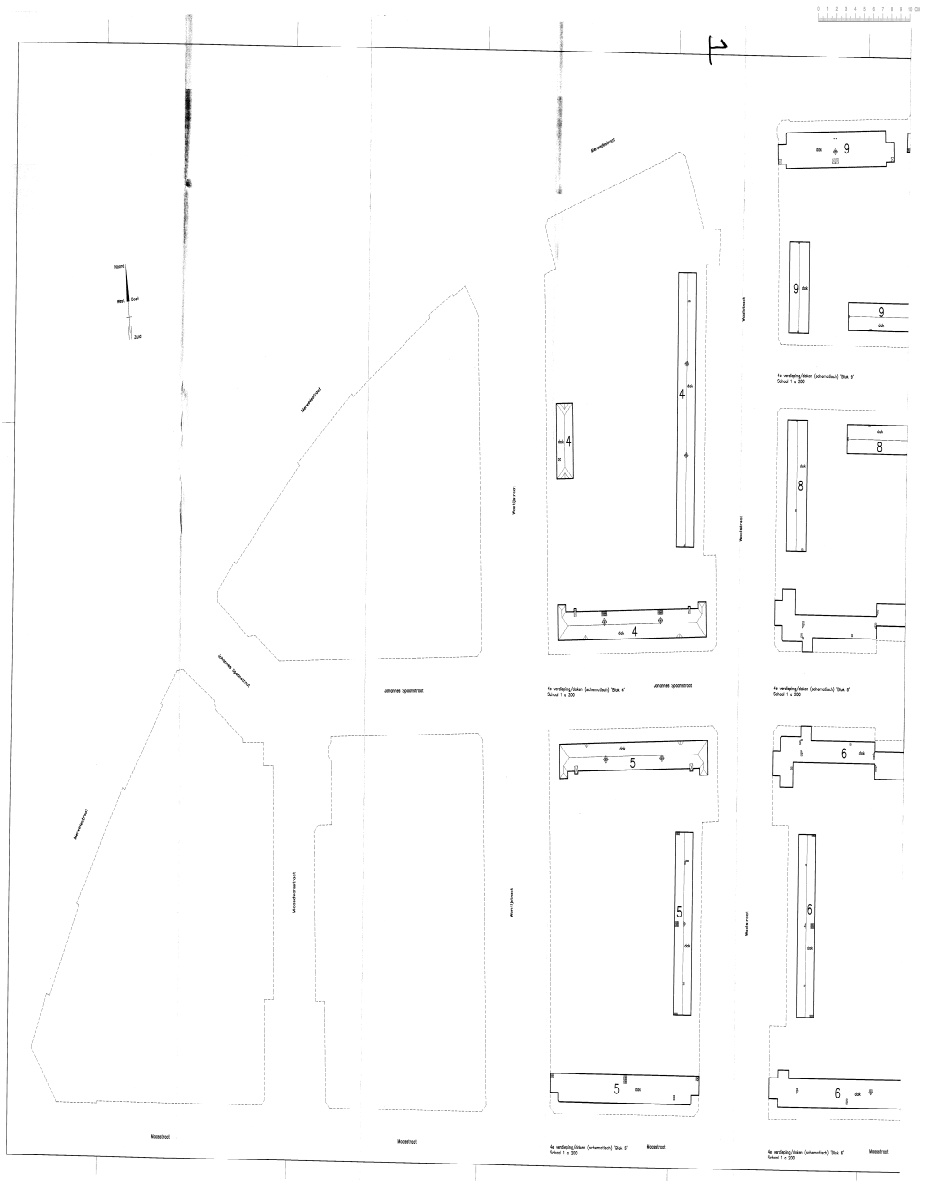




"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

bijlage n **45380**

1		





"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

bijlage nr:

45360

	2	

Bijlage

45186_brondocument 40260-47-HYP4 onroerende zaken.pdf

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het kadaster en de bij	
Rotterdam 024 40260/47		<i>W. J. J. J.</i>	Met 11 vervolgbladen
07-11-2003 09:00			
Aanteke	Veen J. van der / 20020359/WK/3 ONDERSPLITSING		
			
20031107000396			
14 volgbladen	<i>nr 45382</i>		Kadaster

Hyp. 4

20020359/WK/3
Heden, de zesde november tweeduizend en drie verscheen voor mij, Mr. JOHANNES VAN DER VEEN, notaris te Dordrecht: de heer Willem Kool, notaris, geboren te Stolwijk op achtentwintig juni negentienhonderd zesenviëftig, kantooradres: Johan de Wittstraat 33, 3311 KG Dordrecht, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de heer Pieter Gillis de Regt, wonende te 3062 LB Rotterdam, Avenue Concordia 33, geboren te Rotterdam op twee juni negentienhonderd vijftig, geïdentificeerd aan de hand van Nederlands paspoort, nummer N89076060, (afgegeven te Rotterdam op negentien augustus negentienhonderd negenennegentig), die deze volmacht verstrekte in zijn hoedanigheid van enig bestuurder van de stichting: STICHTING WOONRECHT, gevestigd te Dordrecht, kantoorhoudende te 3314 BH Dordrecht, Van Baerleplantsoen 26 (postadres: Postbus 475, 3300 AL Dordrecht), ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam, kantoor Dordrecht onder nummer 41121516 en als zodanig deze stichting rechtsgeldig vertegenwoordigende; hierna genoemd: Woonrecht. CONSIDERANS. De verschenen persoon verklaarde: - dat Woonrecht eigenaar is van: - het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van zes (6) eengezinswoningen, twintig (20) benedenwoningen, negentwintig (29) bovenwoningen en één (1) bedrijfsruimte op de begane grond, met bergingen, erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 42 tot en met 90 (even), 3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 13 tot en met 25 (oneven), 3313 XG Dordrecht, Lekstraat 1 tot en met 31 (oneven) en 3313 XL Dordrecht, Waalstraat 14 tot en met 26 (even), kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 2354-A, appartementsindex 8, uitmakende het achtduizend vijfhonderd vijftig/drieënvijftigduizend vijfhonderd vijftigste (8550/53550) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit: 1. de woningen met erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XB Dordrecht, Johannes Spaanstraat 1 en 3, 3313 XJ Dordrecht, Maasdwarsstraat 1 tot en met 19 (oneven), 3313 GG Dordrecht, Maasstraat 36 tot en met 48 (even) en 3313 GN Dordrecht, Merwedestraat 7 tot en met 27 (oneven), kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I nummer 2345, groot vijftwintig are en één centiare; 2. de woningen en een bedrijfsruimte met erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XJ Dordrecht, Maasdwarsstraat 2 tot en met 22 (even), 3313 GG Dordrecht, Maasstraat 50, 50a en 52, 3313 XM Dordrecht, Wantijstraat 15 tot en met 33 (oneven) en 3313 XB Dordrecht, Johannes Spaanstraat 5, kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I nummer 2346, groot twintig are en achtenzeventig centiare; 3. de woningen met erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XD Dordrecht, Johannes Spaanstraat 2 tot en met 16 (even), 3313 GN Dordrecht, Merwedestraat 29 tot en met 53 (oneven) en 3313 XM Dordrecht, Wantijstraat 1 tot en met 13 (oneven), kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I nummer 2344, groot eenentwintig are en negenenzestig centiare; 4. de woningen en een bedrijfsruimte met erven, plaatselijk bekend 3313 XD Dordrecht, Johannes Spaanstraat 18 tot en met 40 (even), 3313

- 1 -

Hypotheeken 4

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40260/47/07-11-2003 09:00

14-03-04

Aantekeningen:

- GP Dordrecht, Merwedestraat 55 tot en met 69 (oneven), 3313 XK Dordrecht, Waalstraat 1 tot en met 33 (oneven) en 3313 XN Dordrecht, Wantijstraat 2 tot en met 20 (even), kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I nummer 2351, groot zesentwintig are en vijfenzestig centiare;
5. de woningen en een bedrijfsruimte met schuren, erven en paden, plaatselijk bekend 3313 XB Dordrecht, Johannes Spaanstraat 7 tot en met 29 (oneven), 3313 GG Dordrecht, Maasstraat 54 tot en met 68 (even), 3313 XK Dordrecht, Waalstraat 35 tot en met 51 (oneven) en 3313 XM Dordrecht, Wantijstraat 22 tot en met 34 (even), kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I nummer 2280, groot eenentwintig are en zevenennegentig centiare;
 6. de woningen en een bedrijfsruimte met schuren, erven en paden, plaatselijk bekend 3313 XA Dordrecht, Develstraat 1 tot en met 15 (oneven), 3313 XC Dordrecht, Johannes Spaanstraat 31 tot en met 51 (oneven), 3313 XL Dordrecht, Waalstraat 28 tot en met 46 (even) en 3313 GH Dordrecht, Maasstraat 70 tot en met 88 (even), kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I nummer 2282, groot tweeëntwintig are en tweeënvijftig centiare;
 7. de woningen en een bedrijfsruimte met schuren, erven en paden, plaatselijk bekend 3313 XA Dordrecht, Develstraat 2 tot en met 16 (even), 3313 XC Dordrecht, Johannes Spaanstraat 53 tot en met 73 (oneven), 3313 GH Dordrecht, Maasstraat 90 tot en met 108 (even) en 3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 27 tot en met 39 (oneven), kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I nummer 2283, groot tweeëntwintig are en zestig centiare;
 8. de woningen en een bedrijfsruimte met erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 42 tot en met 90 (even), 3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 13 tot en met 25 (oneven), 3313 XG Dordrecht, Lekstraat 1 tot en met 31 (oneven) en 3313 XL Dordrecht, Waalstraat 14 tot en met 26 (even), kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I nummer 2348, groot tweeëndertig are en negenennegentig centiare;
 9. de woningen met erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XH Dordrecht, Lekstraat 2 tot en met 32 (even), 3313 GP Dordrecht, Merwedestraat 71 tot en met 117 (oneven), 3313 XL Dordrecht, Waalstraat 2 tot en met 10 (even) en 3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 1 tot en met 11 (oneven), kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I nummer 2347, groot dertig are en zesenvijftig centiare; welk perceel gedeeltelijk is belast met zakelijke rechten van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Eneco K&T Netwerkdiensten B.V., gevestigd te Rotterdam;
 10. de uitweg naar de Johannes Spaanstraat te Dordrecht, kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I nummer 982, groot achtendertig centiare;
- hierna ook te noemen: het appartementsrecht;
dat de eigendom van de gemeenschap, waartoe het appartementsrecht behoort, door Woondrecht is verkregen:
- wat het erfpachtsrecht van de sub 1 tot en met 9 genoemde registergoederen betreft door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te **Rotterdam op negenentwintig december negentienhonderd vijfennegentig** in register Hypotheken 4 deel **15219** nummer 37 van een afschrift van een akte van uitgifte in erfpacht, op **achtentwintig december negentienhonderd**

Aantekeningen:

1^o vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- vijfennegentig voor mij, notaris, verleden;
- wat de (blote) eigendom van de sub 1 tot en met 9 genoemde registergoederen betreft door de inschrijving ten voormelde kantore van gemelde Dienst op **eenendertig december tweeduizend en twee** in register Hypotheken 4 deel **40053** nummer **177** van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op **dertig december tweeduizend en twee** voor mij, notaris, verleden;
- wat het sub 10 genoemde registergoed betreft door de inschrijving ten meergemelde kantore van meergemelde Dienst op **acht augustus tweeduizend en drie** in register Hypotheken 4 deel **40196** nummer **55** van een akte van levering in het kader van de privatisering van het Gemeentelijk Woningbedrijf, op **zeven augustus tweeduizend en drie** voor de waarnemer van mij, notaris, verleden;
- dat het appartementsrecht tot stand is gekomen bij een akte van splitsing in appartementsrechten, mede op **heden** voor mij, notaris, verleden;
- dat Woondrecht heeft besloten over te gaan tot ondersplitsing van het appartementsrecht in **zesenvijftig (56)** appartementsrechten in de zin van de artikelen 5:106 en 107 van het Burgerlijk Wetboek;
- dat zij daartoe bevoegd is;
- dat in verband hiermee de tekening als bedoeld in artikel 5:109, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek is vervaardigd, welke tekening geheel overeenstemt met de laatste in de openbare registers ingeschreven tekening, met dien verstande, dat op de onderwerpelijke tekening binnen de grenzen van het voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelte van het onder te splitsen appartementsrecht, de begrenzingen zijn aangegeven van de respectieve gedeelten daarvan, welke gedeelten bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan volgens deze akte het uitsluitend gebruik in de respectieve nieuwe appartementsrechten zal zijn begrepen;
- dat deze privé gedeelten op de tekening zijn aangegeven met de nummers **62** tot en met **117**;
- dat deze uit vijf (5) bladen bestaande tekening, die aan deze akte zal worden gehecht, voldoet aan de door en krachtens de wet gestelde vereisten blijkens een daarop gestelde en op **eenendertig oktober tweeduizend en drie** gedaateerde verklaring van de bewaarder van het kadaster en de openbare registers te **Rotterdam** en dat voor zoveel nodig in verband met de hierna volgende omschrijvingen van de appartementsrechten uitdrukkelijk naar deze tekening wordt verwezen.

ONDERSPLITSING

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde vervolgens hierbij het appartementsrecht te splitsen in de navolgende onderappartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste-, tweede- en derde verdieping met balkon op de eerste verdieping en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XG Dordrecht, Lekstraat 1**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **62**;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XG Dordrecht, Lekstraat 3**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **63**;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste-, tweede- en derde verdieping met balkon op de eerste verdieping en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XG Dordrecht, Lekstraat 5**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **64**;

- 3 -

Hypotheken 3/4 vervolg

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40260/47-07-11-2003-09-00

19-2024

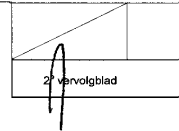
Aantekeningen:

4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XG Dordrecht, Lekstraat 7**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **65**;
5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste-, tweede- en derde verdieping met balkon op de eerste verdieping en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XG Dordrecht, Lekstraat 9**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **66**;
6. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de eengezinswoning met tuin en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XG Dordrecht, Lekstraat 11**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **67**;
7. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de eengezinswoning met tuin en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XG Dordrecht, Lekstraat 13**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **68**;
8. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de eengezinswoning met tuin en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XG Dordrecht, Lekstraat 15**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **69**;
9. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de eengezinswoning met tuin en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XG Dordrecht, Lekstraat 17**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **70**;
10. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de eengezinswoning met tuin en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XG Dordrecht, Lekstraat 19**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **71**;
11. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de eengezinswoning met tuin en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XG Dordrecht, Lekstraat 21**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **72**;
12. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste-, tweede- en derde verdieping met balkon op de eerste verdieping en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XG Dordrecht, Lekstraat 23**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **73**;
13. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XG Dordrecht, Lekstraat 25**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **74**;
14. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste-, tweede- en derde verdieping met balkon op de eerste verdieping en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XG Dordrecht, Lekstraat 27**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **75**;
15. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XG Dordrecht, Lekstraat 29**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **76**;
16. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste-, tweede- en derde verdieping met balkon op de eerste verdieping en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XG Dordrecht**,

- 4 -

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40260/47-07-11-2003 09:00

Aantekeningen:



Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- Lekstraat 31**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex 77;
17. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste-, tweede- en derde verdieping met balkon op de eerste verdieping en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XP Dordrecht**, **IJsselstraat 13**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex 78;
 18. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XP Dordrecht**, **IJsselstraat 15**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex 79;
 19. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste-, tweede- en derde verdieping met balkon op de eerste verdieping en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XP Dordrecht**, **IJsselstraat 17**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex 80;
 20. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XP Dordrecht**, **IJsselstraat 19**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex 81;
 21. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste-, tweede- en derde verdieping met balkon op de eerste verdieping en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XP Dordrecht**, **IJsselstraat 21**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex 82;
 22. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en eerste verdieping, met tuin en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XP Dordrecht**, **IJsselstraat 23**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex 83;
 23. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste-, tweede- en derde verdieping met balkon op de eerste verdieping en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XP Dordrecht**, **IJsselstraat 25**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex 84;
 24. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste-, tweede- en derde verdieping met balkon op de eerste verdieping en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XL Dordrecht**, **Waalstraat 14**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex 85;
 25. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XL Dordrecht**, **Waalstraat 16**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex 86;
 26. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste-, tweede- en derde verdieping met balkon op de eerste verdieping en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XL Dordrecht**, **Waalstraat 18**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex 87;
 27. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en eerste verdieping, met tuin en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XL Dordrecht**, **Waalstraat 20**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex 88;

- 5 -

Hypotheek 3/4 vervolg

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40260/47-07-11-2003-09-00

19-2021

Aantekeningen:

28. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste-, tweede- en derde verdieping met balkon op de eerste verdieping en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XL Dordrecht, Waalstraat 22**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **89**;
29. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en eerste verdieping, met tuin en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XL Dordrecht, Waalstraat 24**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **90**;
30. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste-, tweede- en derde verdieping met balkon op de eerste verdieping en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XL Dordrecht, Waalstraat 26**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **91**;
31. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en eerste verdieping, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 42**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **92**;
32. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste-, tweede- en derde verdieping met berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 42a**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **93**;
33. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste-, tweede- en derde verdieping met balkon op de eerste verdieping en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 44**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **94**;
34. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 46**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **95**;
35. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste-, tweede- en derde verdieping met balkon op de eerste verdieping en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 48**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **96**;
36. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met tuin en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 50**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **97**;
37. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste-, tweede- en derde verdieping met balkon op de eerste verdieping en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 52**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **98**;
38. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste-, tweede- en derde verdieping met balkon op de eerste verdieping en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 54**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **99**;
39. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning

Aantekeningen:

3^e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- met tuin en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 56**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **100**;
40. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste-, tweede- en derde verdieping met balkon op de eerste verdieping en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 58**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **101**;
41. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 60**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **102**;
42. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste-, tweede- en derde verdieping met balkon op de eerste verdieping en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 62**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **103**;
43. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste-, tweede- en derde verdieping met berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 64**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **104**;
44. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en eerste verdieping, met tuin en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 66**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **105**;
45. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste-, tweede- en derde verdieping met balkon op de eerste verdieping en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 68**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **106**;
46. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 70**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **107**;
47. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste-, tweede- en derde verdieping met terras op de eerste verdieping en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 72**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **108**;
48. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 74**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **109**;
49. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste-, tweede- en derde verdieping met balkon op de eerste verdieping en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 76**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **110**;
50. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste-, tweede- en derde verdieping met balkon op de eerste verdieping en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 78**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**,

- 7 -

Hypotheek 3/4 vervolg

Rotterdam, Onroerende-Zaken Hyp4 : 40260/47-07-11-2003-09-00

19-204

Aantekeningen:

- sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **111**;
51. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 80**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **112**;
 52. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste-, tweede- en derde verdieping met balkon op de eerste verdieping en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 82**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **113**;
 53. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 84**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **114**;
 54. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste-, tweede- en derde verdieping met balkon op de eerste verdieping en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 86**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **115**;
 55. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste-, tweede- en derde verdieping met berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 88**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **116**;
 56. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en eerste verdieping, met tuin en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 90**, kadastraal bekend als gemeente **Dordrecht**, sectie I, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **117**.

VASTSTELLING SPLITSINGSREGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde voorts ten aanzien van deze ondersplitsing in appartementsrechten een reglement vast te stellen als bedoeld in artikel 5:112 van het Burgerlijk Wetboek.

Dit reglement luidt woordelijk als volgt:

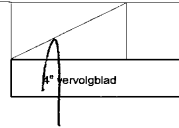
A. Definities

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de akte van splitsing;
- b. "gebouw": het gebouw of de gebouwen respectievelijk het appartementsrecht dat/ die in de splitsing is/zijn betrokken;
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een onderappartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder d;
- f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- g. "gebruiker": degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het

Aantekeningen:



Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- Burgerlijk Wetboek;
- h. "vereniging": de vereniging van ondereigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek;
 - i. "vergadering": de vergadering van ondereigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek;
 - j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
 - k. "hoofdsplitsing": de splitsing in appartementsrechten waarbij het in deze ondersplitsing betrokken appartementsrecht is ontstaan;
 - l. "Noorderkwartier": de vereniging van eigenaars van het in de hoofdsplitsing betrokken gebouw en grond, genaamd: Vereniging van Eigenaars Noorderkwartier, gevestigd te Dordrecht;
 - m. "Woondrecht": de te Dordrecht gevestigde en aldaar aan het Van Baerleplantsoen 26 kantoorhoudende stichting: Stichting Woondrecht, zijnde een krachtens artikel 70 van de Woningwet toegelaten instelling die uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam is en die zich tevens bezighoudt met stedelijke herstructurering.
- B. Aandelen die door de ondersplitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn**

Artikel 2

1. De eigenaars zijn voor elk te hunnen name staand appartementsrecht in de gemeenschap gerechtigd voor de navolgende aandelen:
 - de eigenaren van de appartementsrechten met indices **62 tot en met 82, 85 tot en met 90, 94 tot en met 103 en 106 tot en met 115**: ieder voor **eenhonderd vijftig/achtduizend vijfhonderd vijftigste (150/8550)** onverdeeld aandeel;
 - de eigenaren van de appartementsrechten met indices **84, 91, 105 en 117**: ieder voor **eenhonderd vijfenzeventig/achtduizend vijfhonderd vijftigste (175/8550)** onverdeeld aandeel;
 - de eigenaren van de appartementsrechten met indices **93, 104 en 116**: ieder voor **tweehonderd/achtduizend vijfhonderd vijftigste (200/8550)** onverdeeld aandeel;
 - de eigenaren van de appartementsrechten met indices **83 en 92**: ieder voor **eenhonderd/achtduizend vijfhonderd vijftigste (100/8550)** onverdeeld aandeel.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, tenzij daarvan hierna in het reglement mocht zijn afgeweken of met inachtneming van het in artikel 44 bepaalde, bij huishoudelijk reglement een andere berekeningswijze is vastgesteld. Indien bij huishoudelijk reglement een andere berekeningswijze is vastgesteld, geldt deze andere berekeningswijze niet dan nadat het huishoudelijk reglement is ingeschreven in de openbare registers.

C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars

Artikel 3

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;

Aantekeningen:

- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
- c. de schulden en kosten van de vereniging;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid;
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. de bijdragen verschuldigd krachtens de hoofdsplitsing;
- i. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen.

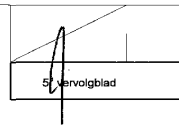
Artikel 4

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen.
Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telken jare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.
2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.
3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit.
4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.

Artikel 5

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevangen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.
Deze vergadering stelt de begroting vast.
2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is,

Aantekeningen:



Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid. De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.

Artikel 6

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van tien euro (€ 10,-) of zoveel meer als de vergadering telken jare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

Artikel 29 is niet van toepassing.

2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 7

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeelde het gevolg is van een ondersplitsing.
2. Ingeval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in dit reglement niet anders bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 8

1. Met inachtneming van artikel 8 van het reglement van splitsing van de hoofdsplitsing is het bestuur bevoegd tot het sluiten van een aanvullende verzekering bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontplofingsschade en is tevens bevoegd een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van

Aantekeningen:

de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:

" Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van vijftienduizend euro (€ 5.000,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten."

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
- F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en**

Aantekeningen:

6° vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

de gemeenschappelijke zaken

Artikel 9

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de borstweringen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, het hek en traliwerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen betreft, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten;
 - b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorcranken in de privé gedeelten) en voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken.
2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.

Artikel 10

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

Artikel 11

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Hij moet daarbij in acht nemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

Uit een oogpunt van veiligheid zal het niet zijn toegestaan om op enigerlei wijze de gemeenschappelijke ruimten alsmede (vlucht)wegen door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels te blokkeren (fietsen, vuilniszakken en (verplaatsbare) bloembakken daaronder begrepen). De vergadering van eigenaars kan besluiten tot het ingebruikgeven van gemeenschappelijke gedeelten aan een appartementseigenaar of aan één of meer derden, voor welk besluit een meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte stemmen vereist is.

Artikel 12

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voorwerpen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.

- 13 -

Hypotheek 3/4 vervolg

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40260/47-07-11-2003-09-00

15-2015

Aantekeningen:

3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 13

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, schotelantennes en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
Wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens daartoe door de vergadering gestelde normen en regels (betreffende onder andere constructie, materiaal en kleur) mogen worden aangebracht. Iedere eigenaar/gebruiker is gehouden de zonwering goed te onderhouden.
3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 14

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht.

Artikel 15

De vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.

Artikel 16

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te duiden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 17

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het (eventuele) huishoudelijk reglement in acht te nemen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming.

Deze is voor elk van de privé gedeelten: **woning respectievelijk berging respectievelijk bedrijfsruimte**

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de

Aantekeningen:

7^e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken.
In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing

5. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contact geluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
6. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot onder meer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
7. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken (aanvullend) geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 18

1. a. De zorg voor het onderhoud van het privé gedeelte berust geheel bij de desbetreffende eigenaar of gebruiker.
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerkklagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en onstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b, en het schilderwerk van radiatoren.
Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a die zijden die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwing betreft.
- b. In verband met de waardering van de onderhoudstoestand van het privé gedeelte ingeval van vervreemding van het appartementsrecht zal Woondrecht op verzoek van de eigenaar of gebruiker van een appartementsrecht voor rekening van die eigenaar of gebruiker tegen kostprijs een inspectie uitvoeren met betrekking tot de onderhoudstoestand van het betreffende privé gedeelte; van het resultaat van bedoelde inspectie wordt een rapport opgesteld en aan de eigenaar of gebruiker ter hand gesteld. De beslissing, of en in hoeverre het eventueel uit het rapport blijkende achterstallig onderhoud aan het betreffende privé gedeelte wordt uitgevoerd, wordt uitsluitend door de betreffende eigenaar of gebruiker genomen.
Woondrecht garandeert de eigenaar of gebruiker van een tot woning bestemd appartementsrecht dat hij tegen kostprijs gebruik kan maken van alle technische diensten, welke Woondrecht aan de bewoners van door haar verhuurde woningen verleent.
2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang tot of

- 15 -

Hypotheek 3/4 vervolg

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40260/47-07-11-2003-09-00

13-204

Aantekeningen:

het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.

4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8.
Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.
7. De vergadering kan ter zake van het onderhoud van terrassen en balkons de wijze waarop het onderhoud moet worden geregeld voorschrijven.

Artikel 19

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties als bedoeld in artikel 9 eerste lid onder b, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

Artikel 20

Het voorkomen van geluidshinder kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement.

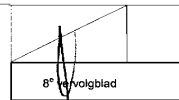
Artikel 21

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaats gehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in het privé gedeelte bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 22

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte, voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhouden en zo nodig vernieuwen van erfafscheidingen en schuren.
2. Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze

Aantekeningen:



Kadaster

Vervolblad Hyp. 3 en 4

toestemming auto's, caravans, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.

4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.
5. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 23

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade.

H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 24

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven na voorafgaande schriftelijke toestemming van Woondrecht en na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, alsmede na te melden bepalingen "Maatschappelijk Gebonden Eigendom" zal naleven.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker, het bestuur als Woondrecht een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

Artikel 24a

1. Teneinde de toestemming van Woondrecht te verkrijgen zal de gegadigde zich schriftelijk wenden tot Woondrecht, onder verstrekking van alle verlangde gegevens, welke dienstig zijn ter beoordeling van de gegadigde en zijn huisgenoten.
2. Woondrecht is verplicht binnen veertien dagen na de ontvangst van de in het vorige lid bedoelde brief over de toelating van de gegadigde te beslissen.
3. Weigering van de gegadigde zal slechts mogen plaats vinden indien in strijd is gehandeld met de hierna bedoelde bepalingen "Maatschappelijk Gebonden Eigendom".

Artikel 25

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is

- 17 -

Hypotheek 3/4 vervolg

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40260/47-07-11-2003-09-00

13-2-21

Aantekeningen:

- 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 door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.
- Artikel 26**
1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
 2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur respectievelijk Woondrecht hieruit verwijderd worden en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontzegd.
 3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte.
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken ontzegd worden.
- I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten**
- Artikel 27**
1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt;
 kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
 2. Wordt een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.
 3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezzen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
 4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een

Aantekeningen:

9^e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover degene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.

J. Vervreemding van een appartementsrecht

Artikel 28

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.
2. Voor de ter zake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk.
3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 lid 7, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 lid 5, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd ter zake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voor zover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.
7. Indien de vereniging ter zake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.
8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

Artikel 28a

1. De eigenaar is verplicht de toestemming van Woondrecht te vragen alvorens

Aantekeningen:

- het privé gedeelte zelf in gebruik te nemen dan wel een ander als gebruiker daarvan toe te laten, Artikel 24a en artikel 26 zijn van toepassing.
2. Ingeval van openbare verkoping zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot Woondrecht met het verzoek af te geven de verklaring dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik door de gegadigde met zijn huisgenoten van het privé gedeelte waarop het te verkopen registergoed betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem mocht worden toegewezen. Teneinde deze verklaring van Woondrecht te verkrijgen zal de gegadigde deze, onder betaling van een in het reglement of het huishoudelijk reglement te bepalen bedrag ter bestrijding van de te maken onkosten, de gegevens verstrekken bedoeld in artikel 24a eerste lid.
 3. Het bepaalde in het tweede lid is mede van toepassing bij verkoop door de hypothecaire schuldeiser, tenzij de bedoelde schuldeiser tenminste dertig dagen voor de veiling aan Woondrecht bij aangetekende brief heeft medegedeeld dat hij in de veilingvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper een verklaring zal kunnen afleggen krachtens welke hij en zijn huisgenoten bevoegd zullen zijn het privé gedeelte zelf in gebruik te nemen zonder dat hiervoor enige toestemming vereist is. De hier bedoelde verklaring dient te worden opgenomen in een daartoe bestemde notariële akte, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers gelijktijdig met een afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van toewijzing of van een akte van levering bij verkoop als bedoeld in artikel 3:268, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. Woondrecht is verplicht de verklaring ter kennis te brengen van de andere eigenaars.

K. Overtredingen

Artikel 29

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald 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.
3. De te verbuuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

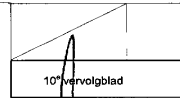
L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars

I. Algemene bepalingen

Artikel 30

1. Hierbij wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de vereniging luidt: "**Vereniging van Eigenaars Noorderkwartier Blok 8 (Johannes Spaansstraat 42 tot en met 90 (even), IJsselstraat 13 tot en met 25 (oneven), Lekstraat 1 tot en met 31 (oneven) en Waalstraat 14 tot en met 26 (even)) te Dordrecht**".

Aantekeningen:



Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

3. Zij heeft haar zetel in de gemeente Dordrecht.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
4. De vereniging vertegenwoordigt de eigenaars tegenover de reglementaire organen in de hoofdsplitsing.

Artikel 31

De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door andere baten.

Artikel 32

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing. De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid. In verband met het hiervoor bepaalde kunnen er zogenaamde bestemmingsreserves worden gevormd voor de bekostiging van het periodiek onderhoud, zoals het periodieke schilderwerk en dergelijke.
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II. Vergadering van eigenaars

Artikel 33

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden binnen de gemeente op een door het bestuur vast te stellen plaats.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevangen of het komende boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur. Het bestuur is verplicht een vergadering bijeen te roepen indien een oproeping tot een vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing is ontvangen, en wel zodanig dat de vergadering wordt gehouden niet later dan twintig (20) werkdagen vóór de vergadering van hoofdeigenaars.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming

Aantekeningen:

- van dit reglement.
5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd uit een bindende voordracht van het bestuur van Noorderkwartier. Aan deze voordracht kan het bindend karakter worden ontnomen door een besluit van de vergadering genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
 6. De voorzitter casu quo de plaatsvervangend voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
 7. Indien het bestuur uit meer dan een persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet-geschreven worden gehouden.
 8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet meegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Geschiedt de oproeping op grond van het derde lid, laatste zin, dan houdt de agenda ook de punten van de agenda van de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing in.
 9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 34

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek.
2. Het totaal aantal stemmen bedraagt: **zesenvijftig (56)** ; elk appartementsrecht geeft recht op het uitbrengen van één stem.
3. In de vergadering van eigenaars van "Noorderkwartier" wordt het stemrecht van een eigenaar uitgeoefend door het bestuur van de vereniging. Het bestuur behoeft de stemmen niet eensluitend uit te brengen.

Artikel 35

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 36

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijke gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 34 derde lid en artikel 35 eerste lid.

Artikel 37

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van

Aantekeningen:



Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

stemmen in een vergadering, waarin tenminste twee/derde van de eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn.

Besluiten waarvoor op grond van de huidige wetgeving de medewerking van alle appartementseigenaars vereist is worden – indien de toekomstige wetgeving dat toestaat – genomen met een meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte stemmen.

2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, 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 herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, 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 ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.
 3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.
 4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
 5. In een vergadering, waarin niet tenminste twee/derde van de eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 lid 1 en artikel 33 lid 2 op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd.
- Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven.
- Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 38

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot het doen van uitgaven die een/derde deel van de totale begroting te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of

Aantekeningen:

vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

6. Is in een vergadering niet tenminste twee/derde van de eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd, zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee weken en niet later dan zes weken na de eerste.
In de oproep tot deze vergadering 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.
Het in het vorige lid bepaalde geldt niet voor uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te dien zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde financiering verzekerd is.
8. Het in het vijfde lid en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvoelisel van het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.

Artikel 39

1. Tot het aangaan van overeenkomsten waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt.
2. Het onder het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op overeenkomsten die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud.

Artikel 40

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijkt daarvan door de voorzitter worden ondertekend.
2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

III. Bestuur van de vereniging

Artikel 41

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd uit een bindende voordracht van het bestuur van Noordkerkwartier. Aan deze voordracht kan het bindend karakter worden ontnomen door een besluit van de vergadering genomen met een meerderheid van tenminste drie/vierde van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een plaatsvervangend voorzitter, een secretaris en een penningmeester uit hun

Aantekeningen:

12^e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

midden; de functies van secretaris en penningmeester kunnen in één persoon verenigd worden.

Een bestuurder dient te beschikken over de kwaliteiten van een (rechts-)persoon die zich beroepsmatig met de exploitatie van onroerende zaken bezig houdt.

Het eerste bestuur wordt bij deze akte benoemd.

2. Behoudens het eerste bestuur worden bestuurders benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen. Een besluit tot ontslag van het eerste bestuur kan slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/ derde van het aantal uitgebrachte stemmen.
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van middelen van de vereniging.
De vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst - op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande. Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.
5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.
6. Het bestuur 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; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.
7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn.
Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden.
8. Een besluit tot ontslag van het eerste bestuur kan slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste drie/vierde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.
9. Ingeval van andersplitsing wordt het bestuur van de ondervereniging benoemd uit een bindende voordracht van het bestuur van de hoofdvereniging, aan

Aantekeningen:

welke voordracht het bindend karakter kan worden ontnomen door een met tenminste twee/ derde van de uitgebrachte stemmen in de vergadering van de ondervereniging genomen besluit, in welke vergadering twee/derde van de stemgerechtigde leden vertegenwoordigd dient te zijn.

Artikel 42

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.

Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 5:122 tweede lid en 5:123 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 24 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

Artikel 43

Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.

M. Huishoudelijk Reglement

Artikel 44

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:

- het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
- het gebruik van privé gedeelten;
- de orde van de vergadering;
- de instructie aan het bestuur;
- al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft;

alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.

Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet-geschreven gehouden.

2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven.

Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

N. Gebiedsgebonden vereniging

Artikel 45

Iedere eigenaar van een appartementsrecht is verplicht lid te worden van de nog op te richten gebiedsgebonden vereniging.

O. Indexering

Het in artikel 8 lid 5 gemeld bedrag zal jaarlijks worden herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage te publiceren prijsindexcijfer voor de consumptie door werknemersgezinnen met een laag inkomen op basis van negentienhonderd vijftien (1995=100). Bij de herziening zal het laatstgeldende bedrag worden vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuatie van

Aantekeningen:

14° vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

voornoemd indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

P. Erfpachtsvoorwaarden/Voorwaarden Maatschappelijk Gebonden Eigendom (M.G.E.)

Het onderhavige splitsingsreglement is vastgesteld mede met inachtneming van de Erfpachts-/M.G.E. Voorwaarden zoals neergelegd in een akte op drieëntwintig augustus negentienhonderd negenennegentig voor mij, notaris, verleden.

Q. Overgangsbepalingen

1. Het hiervoor in dit reglement bepaalde met betrekking tot de op grond van de jaarlijkse exploitatierekening/begroting te storten bijdrage en verzekeringen is van toepassing voorzover deze zaken niet zijn geregeld casu quo vastgesteld door het bestuur van "Noorderkwartier".
2. Op de onderhavige ondersplitsing is mede van toepassing het splitsingsreglement zoals vervat in de akte van (hoofd)splitsing in appartementsrechten, mede op **heden** voor mij, notaris, verleden.
3. Voor zover de bepalingen van het onderhavige reglement in strijd mochten zijn met de bepalingen van het reglement van splitsing betreffende "Noorderkwartier" prevaleren laatstgemelde.

BENOEMING EERSTE BESTUUR

Voor de eerste maal wordt Woondrecht tot bestuurder benoemd. Deze benoeming geldt voor een periode van twee jaren.

BESTAANDE KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot kwalitatieve verplichtingen wordt verwezen naar voormelde akte van levering, op **dertig december tweeduizend en twee** voor mij, notaris, verleden, waarvan een afschrift is ingeschreven ten meergemelde kantore van meergemelde Dienst op **eenendertig december tweeduizend en twee** in register Hypotheken 4 deel **40053** nummer **177**, waarin woordelijk staat vermeld:

" Gemeentebepaling

" Artikel 6

" Indien Woondrecht dan wel haar eventuele rechtsopvolger de in deze akte begrepen registergoederen niet in zogenaamde Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) verkooft of in erfpacht uit geeft, maar de desbetreffende grond met opstallen verkooft of in erfpacht uit geeft tegen voor niet MGE-woningen normale marktprijzen, dan is Woondrecht dan wel haar rechtsopvolger aan de gemeente alsnog verschuldigd het verschil tussen de thans voor de blote eigendom per wooneenheid door Woondrecht betaalde koopsom ad vijfduizend zevenhonderd vijftientachtig euro (€ 5.785,00) en negenduizend vijfhonderd negenentwintig euro (€ 9.529,00), zijnde de per prijspeil tweeduizend en twee met Woondrecht en de overige corporaties overeengekomen koopsom blote eigendom per wooneenheid. Laatsbedeelde koopsom wordt daartoe elk jaar per één januari verhoogd met het percentage gelijk aan het door burgemeester en wethouders jaarlijks per die datum vast te stellen prijsstijgingspercentage voor gronden in eigendom of erfpacht uit te geven door de gemeente.

" Het vorenstaande is van overeenkomstige toepassing in geval Woondrecht dan wel haar rechtsopvolger, de registergoederen nadat deze zijn verkocht of in erfpacht uitgegeven in MGE-verband, op enig moment terugkoopt in het kader van de bij MGE van toepassing zijnde bijzondere voorwaarden (toepassing terugkoopbeding) en vervolgens alsnog de desbetreffende grond met opstallen verkooft of in erfpacht uit geeft tegen voor niet MGE-woningen normale marktprijzen casu quo niet in MGE-verband.

" Artikel 7

" a. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die bij deze aan

Aantekeningen:

" vaardt, het bepaalde in artikel 6 en het onderhavige artikel, bij levering van
" het geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij de vestiging
" daarop van een beperkt genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt
" genotsgerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in
" gemelde artikelen bepaalde in de notariële akte van levering of vestiging
" van het beperkt genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte
" van een direct opeisbare boete van vijftiengtienduizend euro (€ 25.000,00)
" ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om
" daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden
" schade te vorderen.
" b. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt koper zich jegens de ge
" meente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe
" eigenaar of beperkt genotsgerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in
" de in lid a. van dit artikel bedoelde voorwaarden, als de in lid a. en het
" onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven, zal
" opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt genotsgerechtigden, zulks op
" verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftiengtienduizend euro
" (€ 25.000,00) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze
" laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer
" geleden schade te vorderen.
" Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van
" de gemeente het beding aan."

SPLITSINGSVERGUNNING

Van de voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten benodigde
vergunning van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente
Dordrecht blijkt uit een aan voormelde akte van (hoofd)splitsing gehechte
beschikking de dato **achtien september tweeduizend en drie**, welke beschikking
inmiddels onherroepelijk is geworden.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht van Woondrecht blijkt uit een onderhandse akte, die aan
voormelde akte van (hoofd)splitsing is gehecht.

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst wordt woonplaats gekozen ten
kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, verleden te Dordrecht op de datum in het hoofd van deze akte
vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en toelichting daarop aan de ver
schenen persoon heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben
kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing, door de verschenen persoon en
mij, notaris, ondertekend om dertien uur tien minuten (13:10).

Aantekeningen:

14^e vervolgblad

Kadaster

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
(getekend:)
J. van der Veen

De ondergetekende Mr. Johannes van der Veen, notaris te Dordrecht, verklaart dat ten aanzien van de gebouwen welke in bovenstaande splitsing zijn betrokken, de vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet onherroepelijk is geworden.
(getekend:)
J. van der Veen

De ondergetekende, Mr. Johannes van der Veen, notaris te Dordrecht, verklaart, dat hij bijbehorend afschrift heeft ondertekend en dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden afschrift.

- 29 -

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4 vervolg

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40260/47-07-11-2003 09:00

14-5

Kadaster

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op 07-11-2003 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40260 nummer 47.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven: 20031107000022, 20031107000023, 20031107000024, 20031107000025, 20031107000026.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

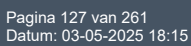
Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40260/47 07-11-2003 09:00

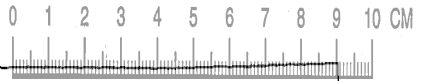


"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

bijlage nr. **45382**

1		

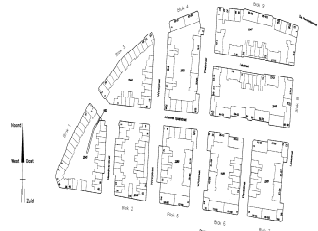




"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

bijlage nr **45382**

	2	



```
PLAN
Schedule : 1 to 1000
Generators : Dijkstra
Seeds : 1
NumberOf[Seed 1 Seed 2 Seed 3 Seed 4 Seed 5 Seed 6 Seed 7 Seed 8 Seed 9]
SEI
      SEI SEI SEI SEI SEI SEI SEI SEI SEI SEI
      1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000
```

Vorname(n) Nachname(n) : _____
 Str. : _____
 PLZ : _____
 Ort : _____
 Tel. : _____
 Fax : _____
 E-Mail : _____
 Geb. : _____
 Geschlecht : _____
 Beruf : _____
 Sonstige Angaben : _____

Consequente,
De notorio

Conducta, 4.6

Ondersplitsing blok 8			
Hoofdsplitsing		Ondersplitsing	
blok 1 = app.	1 (-woning, berginger)	app.	1/1
blok 2 = app.	2 (-woning, -berghing)	app.	1/1
blok 3 = app.	3 (-woning, -berghing)	app.	1/1
blok 4 = app.	4 (-woning, berginger)	app.	1/1
blok 5 = app.	5 (-woning, berginger)	app.	1/1
blok 6 = app.	6 (-woning, berginger)	app.	1/1
blok 7 = app.	7 (-woning, berginger)	app.	1/1
blok 8 = app.	8 (30 wim, 1 berg, 20 berg)	app.	1/1
blok 9 = app.	9 (20 wim, 20 berg)	app.	1/1

• gemeenschappelijk londen

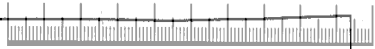
W. GRANDIA BV HOLLANDSE ADVISORIE
BEURS - WORLD TRADE CENTER ROTTERDAM
Concedes : Postbus 20107 Telefoon : 010-4362111
2004 CC Rotterdam Fax : 010-4300111

Overzicht: Het Noordereikwarter te IJzendoorn
Daken blik 1 t/m 9

Project: 2009 Overheidsopdracht 198.6111, 198.6112
 Gemeente: Breda 2003, bleed
 Formaat: 180x180 Datum: 30-06-2003 Spd: given, Woonbedrijf, Volgspeel

School	: 1-200/000	Wp. A:	Position 415
Geleend	: NS	Wp. B:	3300 R. Conbrecht

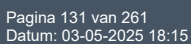
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM

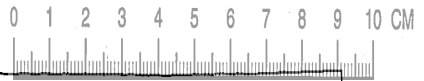


"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

bijlage nr. **45382**

1		





"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

bijlage n

45322

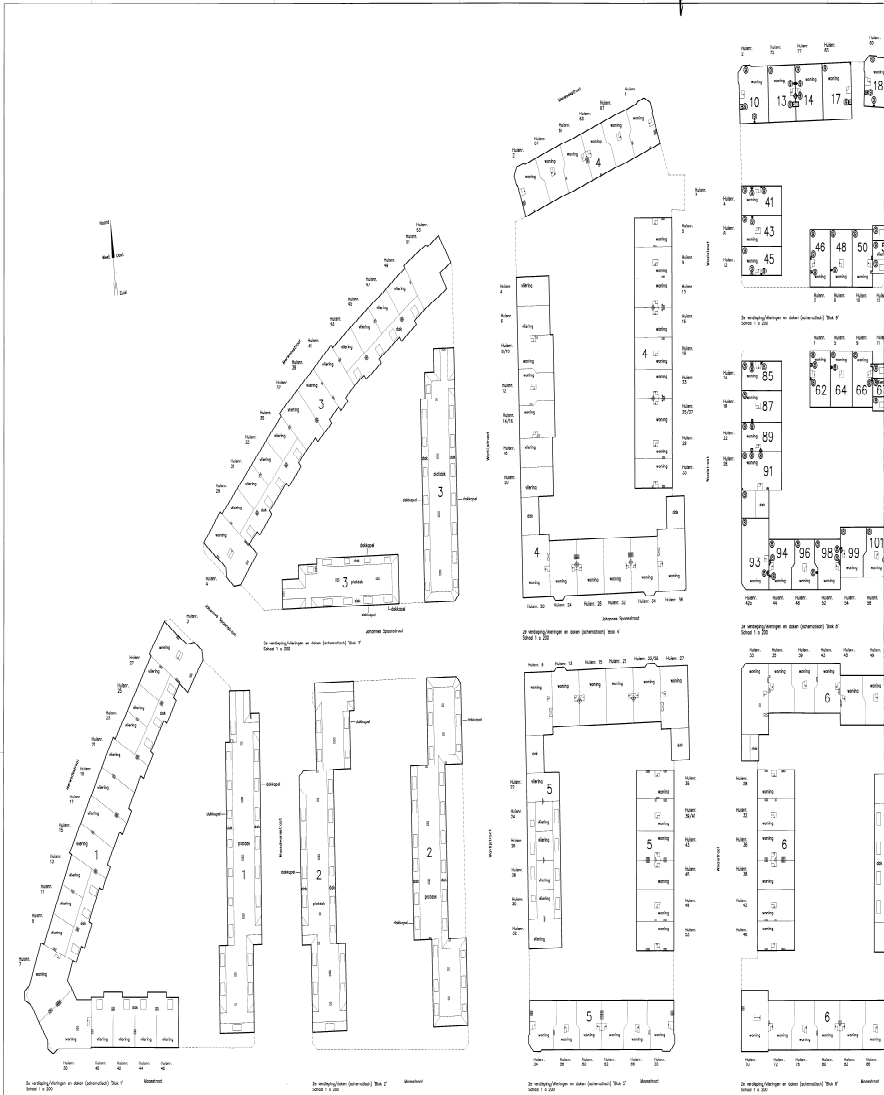
	2	

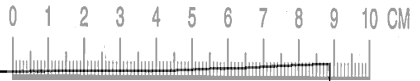


"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

bijlage nr: **45382**

1		





"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

bijlage n **45382**

	2	

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

"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

bijlage nr. **45382**

1		



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

"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

bijlage n

U5382

	2	



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

"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

bijlage nr.

45382

1		





"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

bijlage n

45322

	2	



De ondergetekende, Mr. Johannes van
der Pijp, adviseur te Dordrecht,
verklaren, dat voormiddel schriftelijk
overleefd is met het Oorspronk
van de ondergetekende.

WASH FIELD OFFICE
Letterhead of U.S. Department of Justice dated April 1968, Serial #
10-70340

APR 22 1968

Ondersplitsing blok 8			
Hoofdsplitsing:		Ondersplitsing:	
blok 1 = app.	1 x wervingen, 1 x vergoeding	app.	1 x in
blok 2 = app.	2 x wervingen, 2 x vergoeding	app.	2 x in
blok 3 = app.	3 x wervingen, 3 x vergoeding	app.	3 x in
blok 4 = app.	4 x wervingen, 4 x vergoeding	app.	4 x in
blok 5 = app.	5 x wervingen, 5 x vergoeding	app.	5 x in
blok 6 = app.	6 x wervingen, 6 x vergoeding	app.	6 x in
blok 7 = app.	7 x wervingen, 7 x vergoeding	app.	7 x in
blok 8 = app.	8 x wervingen, 8 x vergoeding	app.	8 x in
blok 9 = app.	9 x wervingen, 9 x vergoeding	app.	9 x in
blok 10 = app.	10 x wervingen, 10 x vergoeding	app.	10 x in

Project	- Het Moederkenners te Dordrecht Begane grond blok 1 t/m 9		
Projectnr.	1209	Onderaafdelingsnummer	Rok 6 2033, blok 01
Geometrie	Zichtveld		
Formaat	A0-D3	Datum	26-06-2003
Schaal	1:200/1:100	Weg. 1	Postbus 479
Verkeers	MS	Weg. 2	3300 AL Dordrecht
Gebruikers	MG	Weg. 3	Tel.: 078-620880 Fax: 078-620801

Bijlage

45186_Energielabel.pdf

Zoek je energielabel

Check hier het energielabel van je huidige of toekomstige huis.

Type woning	Postcode	Huisnummer	Toevoeging	
Koopwoning ▾	3313 xe	90	▾	Check

Het energielabel van je woning

D

De woning **3313 xe, 90** heeft een **energielabel D** en een **energie index 1.63**

Dit label is geldig tot **01-05-2022**

De energie-index meet uitgebreid hoe energiezuinig uw woning is.

Een energielabel meet het eenvoudiger.

Bijlage

45186_EnergieLabel_1.pdf

Zoek je energielabel

Check hier het energielabel van je huidige of toekomstige huis.

Type woning	Postcode	Huisnummer	Toevoeging	Check
Koopwoning	3313 xe	90		

Het energielabel van je woning

D

De woning **3313 xe, 90** heeft een **energielabel D** en een **energie index 1.63**

Dit label is geldig tot **01-05-2022**

De energie-index meet uitgebreid hoe energiezuinig uw woning is.

Een energielabel meet het eenvoudiger.

Bijlage

45186_ERFPACHT EN KOOPGARANTBEPALINGEN.pdf

kadaster

Blad 1 van 29

AKTE VASTSTELLING ERFPACHT- EN KOOPGARANTBEPALINGEN (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

Heden zeven februari tweeduizend twaalf,
verscheen voor mij, mr. Willem Dirk Bahlman, notaris te Ede:
mevrouw Mirjam Jolande Tempelman-Ramakers, geboren te Ede op twaalf oktober
negentienhonderd vierenzeventig, te dezer zake wonende te 6711 PS Ede, Stationsweg 36,
te dezen handelend als gevolmachtigde van de te Amersfoort gevestigde stichting:
Stichting OpMaat, kantoorhoudende Muurhuizen 104, 3811 EL Amersfoort, ingeschreven in het
handelsregister onder nummer 24357948.
Van gemelde volmacht blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht die aan deze akte zijn
gehecht.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde het navolgende:

ERFPACHT- EN KOOPGARANTBEPALINGEN **INLEIDING**

1. In deze akte wordt de inhoud van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen vastgesteld. Deze Erfpacht- en Koopgarantbepalingen worden gebruikt door toegelaten instellingen (woningcorporaties) als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet. De toepassing van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen beoogt het eigenwoningbezit van particulieren te bevorderen en een evenwichtige verdeling van enerzijds de individuele belangen van particuliere kopers van Koopgarantwoningen en anderzijds het algemene belang van de volkshuisvesting tot stand te brengen. De woningcorporatie en de particuliere koper beogen de kwaliteit en de onderhoudstoestand van de woning op lange termijn in goede staat te houden.
2. Door de uitgifte in erfpacht van een woning of een appartement aan de particuliere koper wordt beoogd de eigendom in materiële zin van deze woning of dat appartement inclusief de (onder)grond aan de particuliere koper over te dragen. De particuliere koper heeft als erfpachter hetzelfde genot van de woning of het appartement als de eigenaar met inachtneming van het bepaalde in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen. De particuliere koper is verplicht om de woning zelf te bewonen. De woningcorporatie heeft vanwege de hierna te noemen en te verlenen korting met name een financieel belang bij de woning of het appartement.
3. Vanwege de betaalbaarheid van de woning of het appartement voorzien de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen in een regeling waarbij een korting wordt verstrekt op de waarde van de woning of het appartement. Door deze korting verkrijgt zowel de particuliere koper als de woningcorporatie een gedeeld belang bij de waardeontwikkeling van de woning of het appartement. De deling van de waardeontwikkeling is gebaseerd op de "fair-valueverhouding" zoals deze is vastgesteld door de minister van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (voorheen Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer). Vanwege de toepasselijkheid van de eigenwoningregeling van de inkomstenbelasting (hypotheekrenteaftrek) en op grond van de hiervoor genoemde "fair-valueverhouding" bedraagt het waardeontwikkelingspercentage van de particuliere koper minimaal vijftig procent (50%).
4. De Erfpacht- en Koopgarantbepalingen voorzien in een terugkoopregeling. Op grond van

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

Onroerende Zaken Hyp4 : 61112/137 07-02-2012 12:49

de terugkoopregeling is de particuliere koper verplicht om de erfpacht bij een voorgenomen vervreemding aan de woningcorporatie te koop aan te bieden en is de woningcorporatie verplicht om de erfpacht terug te kopen. In het kader van deze terugkoopregeling wordt de waarde van de woning of het appartement inclusief (onder)grond getaxeerd door (een) onafhankelijke taxateur(s). De terugkoopprijs zal gelijk zijn aan de oorspronkelijk door de particuliere koper betaalde koopprijs vermeerderd respectievelijk verminderd met het aandeel van de particuliere koper in de positieve respectievelijk negatieve waardeontwikkeling van de woning of het appartement. Verder geldt dat de particuliere koper eenhonderd procent (100%) belang behoudt bij een eventuele positieve waarde van de door de particuliere koper zelf aangebrachte voorzieningen met betrekking tot de woning of het appartement.

5. De hiervoor genoemde terugkoopverplichting van de woningcorporatie vormt een essentieel onderdeel van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen en beschermt de particuliere koper tegen de risico's die verbonden zijn aan de verkoop(baarheid) van de woning of het appartement. Onderdeel van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen vormt de regeling dat wanneer de woningcorporatie onverhoopt zijn terugkoopverplichting niet nakomt, belangrijke onderdelen van de Erfpacht- en Koopgarantregeling komen te vervallen. Met name dient hierbij gedacht te worden aan het feit dat het verleende kortingsbedrag voortaan aan de particuliere koper zal toekomen en dat hem niet een gedeelte, maar de gehele waardeontwikkeling van de woning of het appartement zal aangaan. Verder kan de woningcorporatie in dat geval worden verplicht om de (bloot) eigendom van de woning of het appartement zonder tegenprestatie aan de particuliere koper over te dragen. Wegens het vervallen van onderdelen van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen wordt door partijen alsdan geen waarde toegekend aan de (bloot) eigendom van de woning of het appartement.
6. In deze akte is de inhoud van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen opgenomen. Bij elke akte van vestiging van erfpacht zal:
 - naar de inhoud van de in de onderhavige akte opgenomen Erfpacht- en Koopgarantbepalingen worden verwezen en van toepassing worden verklaard;
 - een exemplaar van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen aan het voor de erfpachter bestemde afschrift van de akte van vestiging van erfpacht worden gehecht; en
 - worden bepaald dat de optionele bepalingen als bedoeld in artikel 5.1 leden 3 en 4 (toepasselijkheid NHG) en/of artikel 6.3 (vrijwaringsregeling) en/of artikel 7.2 lid 2 onder b en lid 3 (overdracht aan kinderen) en/of artikel 8.5 (huurgarantie) en/of artikel 10.1 en artikel 10.2 (tussentijdse beëindiging Erfpacht- en Koopgarantbepalingen) al dan niet van toepassing zijn.

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE BEPALINGEN

Inhoud

Artikel 1.1

De Erfpacht- en Koopgarantbepalingen bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen;
- Hoofdstuk 2: Duur van de Erfpacht;
- Hoofdstuk 3: Taxatieregels;
- Hoofdstuk 4: Uitgifteprijs van de Erfpacht;
- Hoofdstuk 5: Bepalingen in verband met hypotheek;

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

- Hoofdstuk 6: Gebruik van het Registergoed door de Erfpachter;
- Hoofdstuk 7: Beperking bevoegdheid beschikking over de Erfpacht;
- Hoofdstuk 8: Terugkoopprocedure en bepaling Terugkoop prijs;
- Hoofdstuk 9: Regeling rondom executie van de Erfpacht;
- Hoofdstuk 10: Tussentijdse beëindiging Erfpacht- en Koopgarantbepalingen;
- Hoofdstuk 11: Sanctie vervallen Erfpacht- en Koopgarantbepalingen;
- Hoofdstuk 12: Slotbepalingen.

Definities

Artikel 1.2

In de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen wordt verstaan onder:

- a. Erfpacht:
de erfpacht van het Registergoed;
- b. Erfpachter of (Mede-)erfpachter:
ieder die geheel of gedeeltelijk gerechtigd is tot de Erfpacht;
- c. Hypotheekhouder:
degene(n) ten behoeve van wie één of meer recht(en) van hypotheek op de Erfpacht is (zijn) gevestigd, waaronder begrepen de rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel van de hypotheekhouder;
- d. Partner:
de (voormalige) echtgeno(o)t(e) van de Erfpachter, de (voormalig) geregistreerd partner in de zin van het wettelijk geregistreerd partnerschap van de Erfpachter of de persoon die met de Erfpachter samenwoont of heeft samengewoond, van welke samenwoning moet blijken uit een ten overstaan van een notaris gesloten samenlevingscontract, en waarbij geldt dat deze echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of samenwoner gedurende meer dan twaalf maanden met de Erfpachter op het adres van het Registergoed is ingeschreven (geweest) in de gemeentelijke basisadministratie. In het geval het huwelijk, het geregistreerd partnerschap of de samenwoning ten gevolge van het overlijden van de Erfpachter binnen deze periode van twaalf maanden eindigt, wordt de echtgeno(o)t(e), de geregistreerd partner of samenwoner niettemin als Partner beschouwd;
- e. Registergoed:
 - een perceel grond met de daarop aanwezige of te realiseren grondgebonden woning en bijgebouw(en) met toebehoren. Een eventuele afzonderlijke parkeervoorziening of stallingsruimte wordt mede tot het Registergoed gerekend; of
 - een voor wonen bestemd appartementsrecht, waaronder begrepen het gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het woonappartement tezamen met een eventuele berging, parkeerplaats, stallingsruimte en/of een andere bijbehorend privé-gedeelte wordt als één appartementsrecht beschouwd, ongeacht of deze objecten uit meerdere appartementsindices bestaan;
- f. Staat van het Registergoed:
de algehele staat van het Registergoed, waarbij worden betrokken de grootte en indeling van het Registergoed, de als onroerend aan te merken voorzieningen van het Registergoed en de staat van onderhoud van het Registergoed;
- g. Taxateur(s):
een als taxateur van registergoederen werkzaam persoon die is ingeschreven in het register van de Stichting VastgoedCert, kamer Wonen/MKB, of van de Stichting

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

Certificering Voor Makelaars en taxateurs (SCVM), of van een rechtsopvolger of een organisatie met een gelijkwaardige erkenning en status en die lid is van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM), VastgoedPRO, VBO Makelaar of Nederlandse Vereniging voor Rentmeesters (NVR) of van een rechtsopvolger of een organisatie met gelijkwaardige erkenning en status;

- h. Terugkoopprijs:
de door de Woningcorporatie aan de Erfpachter ter zake van de verkrijging van de Erfpacht verschuldigde koopprijs;
- i. Uitgifte:
de vestiging van de Erfpacht door de Woningcorporatie ten behoeve van de Erfpachter;
- j. Uitgifteprijs:
de tussen de Woningcorporatie en de Erfpachter ter zake van de Uitgifte geldende prijs;
- k. vervreemden of vervreemding:
 - de overdracht van de Erfpacht;
 - de overgang krachtens verdeling van de Erfpacht;
 - de vestiging van een beperkt recht, met uitzondering van een recht van hypotheek, op de Erfpacht of het Registergoed,

alles hiervoor verstaan in economische en/of juridische zin;
- l. Waarde:
marktwaarde, zijnde het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een op gepaste afstand tot elkaar staande bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing zou worden overgedragen in een zakelijke transactie op de datum waarop de waarde ervan wordt bepaald, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld;
- m. Woningcorporatie:
een rechtspersoon, die krachtens artikel 70 van de Woningwet is toegelaten als instelling, die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is en die belast is met de vestiging van de Erfpacht en waarbij geldt dat ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst tot vestiging van de Erfpacht tussen deze rechtspersoon (als licentiehouder) en de te Amersfoort gevestigde stichting: Stichting Opmaat of haar rechtsopvolger(s) (als licentiegever) een licentieovereenkomst bestaat met betrekking tot het gebruik van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen.

HOOFDSTUK 2: DUUR VAN DE ERFPACHT

Duur

Artikel 2.1

De Erfpacht wordt eeuwigdurend verleend.

Opzegging van de Erfpacht

Artikel 2.2

De Erfpachter is niet bevoegd de Erfpacht op te zeggen.

De Woningcorporatie is slechts bevoegd de Erfpacht op te zeggen, indien de Erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.2 onder a. Het niet voldoen aan de aanbiedingsplicht als bedoeld in artikel 8.1 wordt door de Woningcorporatie als een ernstig te kort schieten aangemerkt.

Vergoeding bij einde Erfpacht

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

Artikel 2.3

In alle gevallen waarin de Erfpacht eindigt, wordt de vergoeding waartoe de Erfpachter gerechtigd is vastgesteld op de voet van artikel 8.4. Het in de vorige zin bepaalde vindt geen toepassing in de in artikel 10.1 en artikel 11.2 beschreven gevallen.

In het geval op de Erfpacht de regels van Hoofdstuk 9 (Regeling rondom executie van de Erfpacht) toepassing hebben gevonden, dienen in de gevallen waarin de Erfpacht eindigt de prijsvaststellingsregels van artikel 9.2 lid 4 of lid 5 in acht te worden genomen.

HOOFDSTUK 3: TAXATIeregELS

Algemene taxatieregels

Artikel 3.1

1. Waardebepaling Registergoed door middel van taxatie

In alle gevallen waarin de Waarde van het Registergoed tussen de Woningcorporatie en de Erfpachter moet worden bepaald, wordt die Waarde door middel van taxatie vastgesteld.

2. Normering Taxateur en taxatierapport

De Taxateur die betrokken is bij de taxatie en het taxatierapport van het Registergoed behoren te voldoen aan de, door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te Den Haag of haar rechtsopvolger, voorgeschreven voorwaarden en normen voor de Nationale Hypotheek Garantie of aan de normen/voorwaarden van een garantiestelsel voor woningfinanciering dat de Nationale Hypotheek Garantie vervangt alsmede aan hetgeen is bepaald in de Erfpacht- en Koopgarantiebepalingen. Indien bij terugkoop van de Erfpacht de Nationale Hypotheek Garantie of een opvolgend garantiestelsel niet meer bestaat of geen normen/voorwaarden stelt met betrekking tot de Taxateur en/of het taxatierapport, worden zoveel mogelijk de normen en voorwaarden gehanteerd zoals die golden bij de Uitgifte van de Erfpacht.

3. Vereisten met betrekking tot de Taxateur

Met betrekking tot de persoon van de Taxateur gelden in zoverre in aanvulling op de in het vorige lid bedoelde voorwaarden en normen de volgende vereisten:

- de Taxateur is werkzaam in het woningmarktgebied waarin het Registergoed is gelegen;
- de Taxateur mag niet betrokken zijn bij de totstandkoming van de betreffende overeenkomst tot vestiging van de Erfpacht (hierna in deze akte aangeduid als: de koopovereenkomst) of de betreffende terugkoopovereenkomst van de Erfpacht of bij de financiering van de Erfpacht. In het geval van terugkoop van de Erfpacht door de Woningcorporatie geldt daarnaast dat de Taxateur niet betrokken mag zijn geweest bij een transactie met betrekking tot het Registergoed en/of de Erfpacht, indien deze minder dan een jaar voor het aanbod van terugkoop van de Erfpacht heeft plaatsgevonden;
- de Taxateur is niet werkzaam bij dezelfde onderneming als de verkopende of terugkopende makelaar.

4. Vereisten met betrekking tot de taxatie

Met betrekking tot de taxatie van het Registergoed gelden in zoverre in aanvulling op en in afwijking van de in lid 2 van dit artikel bedoelde voorwaarden en normen de volgende vereisten:

- de taxatie betreft de vaststelling van de Waarde van het Registergoed zoals gedefinieerd in artikel 1.2 onder I;

Erfpacht- en Koopgarantiebepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

- de taxatie wordt verantwoord door een vergelijking met ten minste drie referentiewoningen. Als referentiewoningen worden geen woningen gebruikt waarbij de transactieprijs uitsluitend was gebaseerd op een door middel van een taxatie vastgestelde waarde, waarop eventueel een korting is verleend, en waarbij (derhalve) geen vrije prijsvorming tot stand is gekomen (bijvoorbeeld Koopgarant);
- de aanwezigheid van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen wordt bij de taxatie buiten beschouwing gelaten;
- het Registergoed wordt getaxeerd vrij van huur en gebruik, in onbewoonde, vrij opleverbare staat; bij de taxatie blijven eventueel aanwezige roerende zaken buiten beschouwing;
- bij terugkoop van de Erfpacht door de Woningcorporatie hanteert de Taxateur dezelfde waarderingsgrondslagen als bij de Uitgifte;
- indien het Registergoed ten tijde van de taxatie nog in aanbouw is, stelt de Taxateur de Waarde vast als ware het Registergoed reeds opgeleverd;
- indien de werkelijke perceelsgrootte afwijkt van de in de akte van vestiging van erfpacht – eventueel bij benadering – vermelde perceelsgrootte en na uitmeting geen verrekening heeft plaatsgevonden, wordt in de taxatie bij terugkoop uitgegaan van de in de oorspronkelijke akte van vestiging vermelde perceelsgrootte;
- de waardepeildatum van de taxatie ligt niet eerder dan zes maanden voor het moment van het sluiten van de koopovereenkomst of de terugkoopovereenkomst, met dien verstande dat de Taxateur in het geval van een projectmatige taxatie als bedoeld in artikel 3.2 lid 2 de geldigheid eenmalig kan verlengen met een termijn van zes maanden al dan niet met aanpassing of indexering van de Waarde.

Bijzondere taxatieregels bij Uitgifte nieuwbouwwoningen

Artikel 3.2

1. Individuele taxatie

Indien de Taxateur met betrekking tot de taxatie van een nieuw te bouwen, in aanbouw zijnde of een opgeleverde nog niet in gebruik genomen woning (grondgebonden woning/appartement) per afzonderlijke woning een taxatierapport uitbrengt gelden de in artikel 3.1 lid 2 en lid 4 bedoelde voorwaarden en normen alsmede het bepaalde in artikel 3.3 lid 1 indien en voor zover dat feitelijk mogelijk is.

2. Projectmatige taxatie

Indien de Taxateur met betrekking tot de taxatie van een nieuw te bouwen, in aanbouw zijnde of een opgeleverde nog niet in gebruik genomen woning (grondgebonden woning/appartement) een taxatierapport uitbrengt voor meerdere woningen gezamenlijk (een zogeheten "projectmatige taxatie") gelden in zoverre in aanvulling op en in afwijking van de in artikel 3.1 lid 2 en lid 4 bedoelde voorwaarden en normen onder meer de volgende vereisten voor het taxatierapport:

- voor zover van toepassing is opgenomen een algemene beschrijving van het project waarvan het Registergoed deel uitmaakt, waaronder aantallen woningen, bouwwijze en woningtypen;
- een beschrijving van de locatie waarin het Registergoed is gelegen, waaronder de woningen en de andere bebouwing in de directe omgeving en de voorzieningen in de directe omgeving die (mede) ten nutte zijn van de woningen (bijvoorbeeld parkeren, openbaar groen en water);

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

- per woning of woningtype de Staat van het Registergoed;
- een overzicht van de waarden in tabelvorm. De tabel bevat bij voorkeur ook de factoren die betrokken zijn bij de totstandkoming van de waarden en de differentiatie van de waarden binnen het project, zoals woningoppervlak en vierkante-meterpijs, tuin/buitenruimte, bouwlaag, ligging in het complex, bezonning, parkeren, woningindeling;
- indien en voor zover de berekeningswijze en de differentiatie niet in tabelvorm worden weergegeven: een duidelijke beschrijving van de wijze waarop de waarden tot stand zijn gekomen en de wijze waarop de diverse factoren hierin zijn meegenomen;
- in aanvulling op het in artikel 3.1 lid 4 tweede gedachtestreepje geldt dat indien het gemiddelde van de gerealiseerde transactieprizen van de referentiewoningen meer dan tien procent (10%) afwijkt van de Waarde van de getaxeerde woningen de Taxateur het verschil zal verklaren;
- als bijlagen bij het taxatierapport worden gevoegd: situatietekening, plattegronden, doorsneden en geveltekeningen, technische omschrijving en een eventuele artist impression. In plaats van het bijvoegen van bijlagen kan de Taxateur volstaan met een exacte verwijzing naar documenten die aan de Erfpachter ter hand zijn of worden gesteld als onderdeel van of als bijlage bij de koopovereenkomst en/of de aannemingsovereenkomst. Indien het complex in aanbouw is of is opgeleverd, worden zo mogelijk foto's toegevoegd en wordt een beschrijving gegeven van eventuele afwijkingen van of aanvullingen op de tekeningen en de technische omschrijving.

Bijzondere taxatieregels bij Uitgifte van bestaande woning

Artikel 3.3

1. Staat van het Registergoed

In aanvulling op het in artikel 3.1 bepaalde omschrijft de Taxateur bij Uitgifte - van een woning die niet conform het in artikel 3.2 lid 2 bepaalde projectmatig wordt getaxeerd - in het taxatierapport de Staat van het Registergoed. De omschrijving van de Staat van het Registergoed wordt waar nodig geïllustreerd met foto's. In elk geval wordt in het taxatierapport een foto opgenomen van het vooraanzicht, het straatbeeld, de achtergevel, de tuin, de badkamer, de keuken, de woonkamer, de slaapkamers, het toilet, de bergzolder, de garage/berging, de technische ruimte en de meterkast, voor zover deze ruimten en elementen aanwezig zijn.

2. Uitgifte aan huurder

Bij Uitgifte van de Erfpacht aan de huurder gaat bij bedoelde omschrijving de Taxateur uit van de Staat van het Registergoed ten tijde van de opnamedatum, met dien verstande dat verbeteringen die de huurder heeft aangebracht buiten beschouwing blijven.

Bijzondere taxatieregels bij Terugkoop

Artikel 3.4

1. Staat van het Registergoed

In aanvulling op het in artikel 3.1 bepaalde omschrijft de Taxateur bij terugkoop van de Erfpacht door de Woningcorporatie in het taxatierapport de Staat van het Registergoed. De omschrijving van de Staat van het Registergoed wordt waar nodig geïllustreerd met foto's. In elk geval wordt in het taxatierapport een foto opgenomen van het vooraanzicht, het straatbeeld, de achtergevel, de tuin, de badkamer, de keuken, de woonkamer, de slaapkamers, het toilet, de bergzolder, de garage/berging, de technische ruimte en de

meterkast, voor zover deze ruimten en elementen aanwezig zijn.

2. Taxatie van het waarde-effect van aangebrachte verbeteringen

Met betrekking tot de taxatie van verbeteringen van het Registergoed die onder verantwoordelijkheid van de Erfpachter bevoegdlijk zijn aangebracht geldt nog het volgende:

- in het taxatierapport wordt expliciet aangegeven welke verbeteringen de Staat van het Registergoed heeft ondergaan ten opzichte van de taxatie bij Uitgifte. Onder verbeteringen worden in dit verband uitsluitend verstaan die veranderingen aan de Staat van het Registergoed die een waardeverhogend effect hebben;
- van die verbeteringen stelt de Taxateur expliciet vast welk effect dit heeft op de Waarde van het Registergoed als geheel en legt dit vast in het taxatierapport;
- van ingrijpende verbeteringen worden foto's in het taxatierapport opgenomen.

HOOFDSTUK 4: UITGIFTEPRIJS VAN DE ERFPACHT

Waarde van het Registergoed ten tijde van de Uitgifte van de Erfpacht

Artikel 4.1

Voordat de Woningcorporatie overgaat tot verkoop en Uitgifte van de Erfpacht, wordt de Waarde van het Registergoed overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) vastgesteld. De Woningcorporatie verstrekt een Taxateur opdracht om de Waarde van het Registergoed vast te stellen. De kosten van deze taxatie komen voor rekening van de Woningcorporatie.

Indien het Registergoed een nieuw te bouwen, in aanbouw zijnde of een opgeleverde nog niet in gebruik genomen woning betreft, die deel uitmaakt van een project van vijf of meer woningen, benoemt de Woningcorporatie twee Taxateurs die de Waarde van het Registergoed gezamenlijk bindend vaststellen. Deze Taxateurs zijn niet werkzaam bij dezelfde onderneming.

Uitgifteprijs en koperskorting

Artikel 4.2

1. Uitgifteprijs is Waarde minus korting

De Uitgifteprijs van de Erfpacht is gelijk aan de Waarde van het Registergoed verminderd met het bedrag van de koperskorting. Het percentage van de koperskorting wordt vastgelegd in de betreffende koopovereenkomst en in de akte van vestiging van erfpacht.

2. Onderverdeling koop-/aanneemsom

Indien het Registergoed een nieuw te bouwen of in aanbouw zijnde woning betreft, waartoe de Erfpachter met de Woningcorporatie een koopovereenkomst is aangegaan en met de Woningcorporatie of met een derde (aannemer) een aannemingsovereenkomst is aangegaan, wordt de Uitgifteprijs onderverdeeld in een afkopsom voor de erfpachtcanon (ook wel te noemen: "kopsom") en een aanneemsom beide inclusief omzetbelasting/overdrachtsbelasting.

In deze koop-/aanneemsom zal het eventuele renteverlies (vergoeding(srente), (bouw)rente en/of hypotheekrente) en het eventuele bedrag van meerwerk niet zijn begrepen.

Meerwerk zal bij terugkoop van de Erfpacht worden beoordeeld als een verbetering, zoals bedoeld in artikel 3.4 lid 2.

3. Meerwerk en minderwerk; saldering; informatieverstrekking

In het geval sprake is van minderwerk zal het bedrag van dat minderwerk zoveel mogelijk worden gesaldeerd met het bedrag van het meerwerk. Indien na deze saldering nog een

bedrag aan minderwerk resteert zal dat bedrag strekken tot verlaging van de Waarde als bedoeld in artikel 4.1 en de Uitgifteprijs. Ten gevolge van deze verlaging zullen hertaxatie van het Registergoed en notariële vastlegging moeten plaatsvinden. De daaraan verbonden kosten komen voor rekening van de Erfpachter.

De Erfpachter is verplicht om de Woningcorporatie zo spoedig mogelijk na de oplevering schriftelijk informatie te verstrekken met betrekking tot het meer- en minderwerk en de bedragen daarvan. De Woningcorporatie is gerechtigd en onherroepelijk gemachtigd om deze informatie op te vragen bij en te ontvangen van de betreffende aannemer. Deze informatie zal zoveel mogelijk op één opleveringsformulier worden vermeld.

Afkoopsom / canon

Artikel 4.3

De Erfpachter is ter zake van de verkrijging van de Erfpacht een canon verschuldigd voor de in het Registergoed begrepen rechten op de grond. De Erfpachter koopt de canonverplichting af voor de gehele duur van de Erfpacht. De afkoopsom voor de erfpachtcanon maakt onderdeel uit van de Uitgifteprijs.

Aandeel Erfpachter in de waardeontwikkeling van het Registergoed

Artikel 4.4

Het percentage waarvoor de Erfpachter deelt in de stijging of daling van de Waarde van het Registergoed wordt in de betreffende koopovereenkomst vastgesteld en in de akte van vestiging van erfpacht vastgelegd.

De relatie tussen het in de vorige zin bedoelde percentage waarvoor de Erfpachter deelt in de waardeontwikkeling en de koperskorting als bedoeld in artikel 4.2 lid 1 is vastgelegd in de op de Woningwet gebaseerde regelgeving ("fair valueverhouding") of daarvoor in de plaatsstredende wet- en/of regelgeving. Bedoeld percentage in de deling van de waardeontwikkeling van het Registergoed bedraagt minimaal vijftig procent (50%).

HOOFDSTUK 5: BEPALINGEN IN VERBAND MET HYPOTHEEK

Toestemming bij hypotheekverlening; beperking hypothecaire schuld

Artikel 5.1

1. Toestemming Woningcorporatie vestiging hypotheek

De Erfpachter mag de Erfpacht niet met hypotheek bezwaren zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Woningcorporatie.

2. Vestiging hypotheekrecht zonder toestemmingsvereiste

De in het vorige lid bedoelde toestemming van de Woningcorporatie is niet vereist indien de door de Erfpachter ten laste van de Erfpacht te vestigen hypotheekrechten in totaal geen hogere hoofdsom (inschrijving) hebben dan de som van:

- a. het bedrag van de Uitgifteprijs;
- b. een bedrag gelijk aan ten hoogste tien procent (10%) van de Uitgifteprijs, mits en voorzover dit bedrag ook daadwerkelijk wordt gebruikt voor investeringen ten behoeve van het Registergoed én dit bedrag door de financier direct bij het vestigen van het hypotheekrecht als lening wordt verstrekt én dit bedrag, indien dit een bedrag van tweeduizendvijfhonderd euro (€ 2.500,00) te boven gaat, door de Erfpachter geheel in een zogeheten bouwdepot bij de betreffende financier wordt gestort;
- c. een bedrag voor bijkomende kosten gelijk aan:
 - ten hoogste twaalf procent (12%) van de som van het hiervoor onder a bedoelde bedrag en het benutte gedeelte van het hiervoor onder b bedoelde bedrag, in het

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

- geval wegens de verkrijging van de Erfpacht de verschuldigde overdrachtsbelasting voor rekening komt van de Erfpachter; of
- ten hoogste vijf procent (5%) van de som van het hiervoor onder a bedoelde bedrag en het benutte gedeelte van het hiervoor onder b bedoelde bedrag, in het geval wegens de verkrijging van de Erfpacht de verschuldigde overdrachtsbelasting voor rekening komt van de Woningcorporatie; of
- ten hoogste acht procent (8%) van de som van het hiervoor onder a bedoelde bedrag en het benutte gedeelte van het hiervoor onder b bedoelde bedrag, in het geval wegens de vestiging van de Erfpacht omzetbelasting is verschuldigd en in de Uitgifteprijs is begrepen.

3. Nationale Hypotheek Garantie

In het geval sprake is van een hypothecaire financiering van de Erfpacht is een garantie vereist van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (zogenoemde Nationale Hypotheek Garantie), tenzij de Woningcorporatie daarvan ontheffing verleent. Deze ontheffing kan bijvoorbeeld worden verleend als de Erfpachter niet in aanmerking komt voor Nationale Hypotheek Garantie, maar de hypothecaire financiering naar het oordeel van de Woningcorporatie wel verantwoord is.

4. Optionele bepaling

Het in het vorige lid bepaalde is uitsluitend van toepassing indien de toepasselijkheid daarvan in de akte van vestiging van erfpacht is bepaald.

Bepalingen bestemd voor de hypotheekvestiging en de hypotheekakte

Artikel 5.2

In het geval de Erfpacht met een hypotheek wordt bezwaard geldt het navolgende:

a. Termijn opzegging Erfpacht; beperking verrekening

In het geval van beëindiging van de Erfpacht wegens opzegging door de Woningcorporatie als bedoeld in artikel 2.2 vindt die beëindiging niet eerder plaats dan zes maanden nadat de opzegging schriftelijk aan de Hypotheekhouder is medegedeeld. Bij beëindiging van de Erfpacht zal de Woningcorporatie zich niet ten nadele van de Hypotheekhouder beroepen op de bevoegdheid om op de door de Woningcorporatie verschuldigde vergoeding af te houden hetgeen de Woningcorporatie uit hoofde van de Erfpacht van de Erfpachter te vorderen heeft.

b. Toestemming Hypotheekhouder

Zonder schriftelijke toestemming van de Hypotheekhouder is het de Woningcorporatie niet toegestaan de eigendom waarvan de Erfpacht is afgeleid te leveren aan de Erfpachter en is het de Erfpachter niet toegestaan deze eigendom te aanvaarden, waaronder begrepen de in artikel 10.1 en artikel 11.2 lid 2 beschreven gevallen. Aan de toestemming van de Hypotheekhouder is verder onderworpen het vervallen van de onderdelen van de Erfpacht- en Koopgarantiebepalingen als bedoeld in artikel 11.1 lid 4.

c. Verkoop ex artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek

De Woningcorporatie is te allen tijde bereid om de Erfpacht via een gedwongen onderhandse verkoop in de zin van artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek aan te kopen voor dezelfde prijs als waartoe de Woningcorporatie zich op grond van artikel 8.4 jegens de Erfpachter heeft verbonden en om de ter zake van die aankoop en levering verschuldigde kosten te voldoen, zulks met inachtneming van de in de volgende zin bedoelde voorwaarde.

Erfpacht- en Koopgarantiebepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

De Woningcorporatie verbindt aan die bereidheid tot aankoop de voorwaarde dat:

- de Woningcorporatie gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht van de Hypotheekhouder aan de betreffende notaris een kopie van die opdracht heeft ontvangen;
- de Woningcorporatie ter zake van die aankoop en levering tot geen hogere kosten is gehouden dan die welke bij een reguliere onderhandse aankoop en levering verschuldigd zouden zijn geweest.

d. Verkoop ex artikel 3:268 lid 1 Burgerlijk Wetboek

De Woningcorporatie is te allen tijde bereid om de Erfpacht via gedwongen openbare verkoop in de zin van artikel 3:268 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek aan te kopen voor dezelfde prijs als waartoe de Woningcorporatie zich op grond van artikel 8.4 jegens de Erfpachter heeft verbonden verminderd met het bedrag aan veilingkosten dat ten laste van de veilingkoper komt en het bedrag aan achterstallige lasten en belastingen voor zover dat op de veilingkoper verhaalbaar is, zulks met inachtneming van de in de volgende zin bedoelde voorwaarde.

De Woningcorporatie verbindt aan die bereidheid tot aankoop de voorwaarde dat de Woningcorporatie gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht van de Hypotheekhouder aan de betreffende notaris een kopie van die opdracht heeft ontvangen.

e. Sanctie

In het geval de Woningcorporatie het hiervoor onder c en/of d van dit artikel bepaalde niet nakomt, geldt in zoverre in afwijking van het bepaalde in artikel 9.2 lid 4 dat de op grond van die bepaling berekende en door de Woningcorporatie verschuldigde koopprijs wordt verhoogd met de veilingkosten die voor rekening zijn gekomen van de veilingkoper.

f. Regeling in hypotheekakte; derdenbeding

De hiervoor onder a tot en met d van dit artikel opgenomen regeling dient voor zover de Hypotheekhouder daaraan rechten of prestaties ontleent te worden beschouwd als een onherroepelijk derdenbeding, waarvan de aanvaarding door de Hypotheekhouder geschiedt in de betreffende akte van hypotheek, mits de Hypotheekhouder in die akte verklaart:

- bekend te zijn met de inhoud van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen;
- zich te verplichten om gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht aan de betreffende notaris een kopie van die opdracht aan de Woningcorporatie te versturen;
- er naar te streven om de Erfpacht als eerste te koop aan te (doen) bieden aan de Woningcorporatie.

De Erfpachter dient in de hypotheekakte voor zich en voor en namens de Woningcorporatie de onder a tot en met d van dit artikel opgenomen rechten en verplichtingen jegens de Hypotheekhouder -voor zover nog nodig- te aanvaarden.

g. Letterlijke weergave tekst bestemd voor de hypotheekakte

In verband met het hiervoor onder f van dit artikel bepaalde dient de volgende tekst in de hypotheekakte te worden opgenomen:

***"Erfpacht- en Koopgarantbepalingen / Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen
Toepasselijkheid Erfpacht- en Koopgarantbepalingen/Ondererfpacht- en
Koopgarantbepalingen***

Op de erfpacht respectievelijk de ondererfpacht waarop het onderhavige hypotheekrecht wordt gevestigd (hierna te noemen: het Onderpand) zijn blijkens de in deze akte genoemde akte vestiging erfpacht respectievelijk akte vestiging ondererfpacht

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

(aankomsttitel) de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen respectievelijk de Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen (hierna te noemen: de *Bepalingen*) van toepassing. Vanwege het feit dat de hiervoor bedoelde bepalingen kunnen worden gehanteerd door een "woningcorporatie" of een "vastgoedbelegger" en dat het onderpand een "erfpacht" of een "ondererfpacht" kan zijn, worden genoemde begrippen naast elkaar gebruikt.

Aanvaarding derdenbeding door de Hypotheekhouder

De Hypotheekhouder verklaarde:

- bekend te zijn met de inhoud van de *Bepalingen*;
- het in artikel 5.2 onder f van de *Bepalingen* bedoelde derdenbeding te aanvaarden;
- zich te verplichten om gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht aan de betreffende notaris een kopie van die opdracht aan de Woningcorporatie of Vastgoedbelegger als bedoeld in de *Bepalingen* te versturen;
- er naar te streven om het Onderpand als eerste te koop aan te (doen) bieden aan de Woningcorporatie of Vastgoedbelegger als bedoeld in de *Bepalingen*.

Aanvaarding en toestemming door hypotheekgever/Erpachter/Ondererfpachter en Woningcorporatie/Vastgoedbelegger

De hypotheekgever (Erpachter/Ondererfpachter) verklaarde hierbij voor zich en voor en namens de Woningcorporatie of Vastgoedbelegger als bedoeld in de *Bepalingen* de in artikel 5.2 onder a, b, c en d opgenomen rechten en verplichtingen van de hypotheekgever en de Woningcorporatie of Vastgoedbelegger jegens de Hypotheekhouder -voor zover nog nodig- te aanvaarden.

De hypotheekgever (Erpachter/Ondererfpachter) verleent hierbij aan de Hypotheekhouder de toestemming om de Woningcorporatie of Vastgoedbelegger op de hoogte te stellen van de in artikel 5.2 onder c en/of d van de *Bepalingen* bedoelde veilingopdracht.

Onder de Hypotheekhouder worden in dit opschrift "Erfpacht- en Koopgarantbepalingen / Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen" mede begrepen de rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel van de Hypotheekhouder."

HOOFDSTUK 6: GEBRUIK VAN HET REGISTERGOED DOOR DE ERFPACHTER

Bewoning

Artikel 6.1

1. Bestemming en gebruik

De Erpachter heeft hetzelfde genot van het Registergoed als een eigenaar, zulks met inachtneming van het in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen bepaalde.

Het Registergoed is bestemd voor woondoelinden en dient als zodanig gebruikt te worden.

2. Zelfbewoning

De Erpachter is verplicht het Registergoed daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen.

De Erpachter is niet bevoegd het Registergoed of een gedeelte daarvan te verhuren of anderszins in gebruik af te staan. De Woningcorporatie kan de Erpachter in bijzondere gevallen schriftelijk toestaan dat van het in de vorige zin bepaalde wordt afgeweken.

3. Verbodsbepalingen en ontheffing

Het is de Erpachter niet toegestaan het Registergoed te gebruiken voor:

- a. het maken van reclame anders dan voor eigen bedrijf of beroep;
- b. het opslaan of verkopen van motorbrandstoffen en andere licht ontvlambare, gevaarlijke of ontplofbare stoffen;

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

- c. het verrichten of nalaten van handelingen als gevolg waarvan bodemverontreiniging of anderszins achteruitgang van het Registergoed plaatsvindt of dreigt plaats te vinden;
- d. het kweken van hennep in enige hoeveelheid of het verrichten van andere activiteiten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld.

De Woningcorporatie kan van de onder a en b bedoelde verbodsbepalingen ontheffing verlenen voor een bepaalde tijd of tot wederopzegging en daaraan financiële en/of andere voorwaarden verbinden.

Onderhoud en verzekering

Artikel 6.2

1. Onderhoud

De Erfpachter is verplicht de opstallen die tot het Registergoed behoren, te onderhouden en in goede staat te houden. De Woningcorporatie is bevoegd de onderhoudstoestand van de opstallen te controleren indien zij een redelijk vermoeden heeft dat de Erfpachter in verzuim is in de nakoming van de onderhoudsverplichting en/of dat de veiligheid van de installaties of de constructie onvoldoende is.

Indien de opstallen worden beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaan, is de Erfpachter verplicht onverwijld voor herstel of herbouw zorg te dragen.

2. Verzekering

De Erfpachter is verplicht de opstallen die tot het Registergoed behoren te verzekeren tegen het risico van brandschade en andere schade waartegen objecten als een woning gebruikelijk worden verzekerd. Indien het Registergoed een appartementsrecht betreft en de vereniging van eigenaars in de hiervoor bedoelde verzekering(en) voorziet, is het in de vorige zin bepaalde niet van toepassing.

Vrijwaringsregeling bij ernstige gebreken

Artikel 6.3

1. Vrijwaring gebreken

Indien het Registergoed een grondgebonden woning is, vrijwaart de Woningcorporatie de Erfpachter gedurende drie jaren na de datum van verkrijging van de Erfpacht, al dan niet gevolgd door een latere verkrijging van het Registergoed, door de Erfpachter tegen alle financiële gevolgen van ernstige gebreken die in die periode aan de dag zijn getreden aan het Registergoed.

Een gebrek is slechts als ernstig gebrek als bedoeld in de vorige zin aan te merken indien het de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt, hetzij het Registergoed ongeschikt maakt voor zijn bestemming.

2. Optionele bepaling

Het in het vorige lid bepaalde is uitsluitend van toepassing indien de toepasselijkheid daarvan in de akte van vestiging van erfpacht is bepaald.

Lasten en belastingen

Artikel 6.4

Voor rekening van de Erfpachter komen alle lasten en belastingen die worden geheven in verband met het Registergoed en de Erfpacht.

Hoofdelijkheid

Artikel 6.5

Indien de Erfpacht aan twee of meer personen toebehoort zijn zij hoofdelijk jegens de Woningcorporatie verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de Erfpachter uit hoofde van de Erfpacht.

Verhouding Erfpacht en appartementsrecht

Artikel 6.6

1. Gelijkstelling met appartementseigenaar
Indien de Erfpacht is afgeleid van een appartementsrecht, wordt de Erfpachter overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:106 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek aangemerkt als appartementseigenaar.
2. Stemrecht vereniging van eigenaars
Het aan het appartementsrecht verbonden stemrecht in de vereniging van eigenaars wordt uitsluitend uitgeoefend door de Erfpachter.
3. Gemeenschappelijke schulden en kosten
Uitsluitend de Erfpachter is aansprakelijk en draagplichtig voor de ter zake van het appartementsrecht verschuldigde schulden, kosten en bijdragen die ingevolge de wet of het reglement voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars komen en is tot vrijwaring van de Woningcorporatie gehouden.

Gedoepplichten

Artikel 6.7

1. Gedogen aanwezigheid voorzieningen
De Erfpachter is verplicht, op, in, aan of boven het Registergoed de aanwezigheid van door of vanwege de Woningcorporatie of door de Woningcorporatie aangewezen derden aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd wanneer de Woningcorporatie dat schriftelijk aan de Erfpachter kenbaar maakt.
2. Schadevergoeding
Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de in het vorige lid vermelde werkzaamheden en de aanwezigheid van krachtens het vorige lid na de Uitgifte aangebrachte voorzieningen, zal na overleg met de Erfpachter door de Woningcorporatie of de door de Woningcorporatie aangewezen derde en op kosten van de Woningcorporatie respectievelijk die derde worden hersteld dan wel aan de Erfpachter worden vergoed.

HOOFDSTUK 7: BEPERKING BEVOEGDHEID BESCHIKKING OVER DE ERFPACHT

Toestemming splitsing Erfpacht

Artikel 7.1

De Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Woningcorporatie niet bevoegd de Erfpacht te splitsen door overdracht of toedeling van de Erfpacht op een gedeelte van het Registergoed of de Erfpacht te splitsen in appartementsrechten.

Toestemming vervreemding Erfpacht

Artikel 7.2

1. Toestemming vervreemding en aanbiedingsplicht
De Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Woningcorporatie niet bevoegd de Erfpacht geheel of een gedeelte daarvan te vervreemden.
De Woningcorporatie zal bedoelde toestemming verlenen onder de opschortende

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

voorwaarde dat de Erfpachter de Erfpacht in zijn geheel aan de Woningcorporatie te koop aanbiedt en levert overeenkomstig het in Hoofdstuk 8 (Terugkoopprocedure en bepaling Terugkoopprijs) bepaalde.

2. Situaties verlening toestemming zonder aanbiedingsplicht

In afwijking van het hiervoor in lid 1 van dit artikel bepaalde zal de Woningcorporatie de Erfpachter in het algemeen toestemming verlenen tot vervreemding van de Erfpacht aan:

- a. een (Mede-)erfpachter of aan de Partner van de Erfpachter;
- b. één of meer kinderen van de Erfpachter, tenzij het Registergoed voor een specifieke doelgroep is bestemd en de beoogde verkrijger niet aan de gestelde criteria voldoet.

De verkrijger van de Erfpacht is uitdrukkelijk gebonden aan de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, waaronder uitdrukkelijk begrepen de in artikel 6.1 lid 2 beschreven zelfbewoningsplicht.

3. Optionele bepaling

Het hiervoor in lid 2 aanhef en onder b van dit artikel bepaalde is uitsluitend van toepassing indien de toepasselijkheid daarvan in de akte van vestiging van erfpacht is bepaald.

HOOFDSTUK 8: TERUGKOOPPROCEDURE EN BEPALING TERUGKOOPPRIJS

Aanbiedingsplicht van de Erfpachter

Artikel 8.1

1. Gevalen van aanbiedingsplicht

De Erfpachter is verplicht om de Erfpacht onverwijld bij aangetekende brief te koop aan te bieden aan de Woningcorporatie zodra:

- a. de Erfpachter voornemens is de Erfpacht geheel of gedeeltelijk te vervreemden; ofwel
- b. de Erfpachter niet (meer) voldoet aan de plicht tot zelfbewoning van het Registergoed overeenkomstig artikel 6.1 lid 2, mits de Woningcorporatie de Erfpachter een redelijke termijn heeft gesteld om alsnog aan de plicht tot zelfbewoning te voldoen; ofwel
- c. een hypotheekhouder schriftelijk heeft medegedeeld te willen overgaan tot gebruikmaking van het recht als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 of lid 2 (gedwongen verkoop van de Erfpacht) van het Burgerlijk Wetboek; ofwel
- d. op de Erfpacht executoriaal beslag is gelegd; ofwel
- e. op de Erfpacht conservatoir beslag is gelegd en de daaropvolgende eis in de hoofdzak heeft geleid tot een uitvoerbaar bij voorraad verklaarde beslissing of een niet uitvoerbaar bij voorraad verklaarde beslissing welke onherroepelijk is geworden, waarbij de eis in de hoofdzak geheel of gedeeltelijk is toegewezen.

2. Uitbreiding aanbiedingsplicht

In het geval de Erfpacht geheel of gedeeltelijk krachtens erfrecht onder algemene titel overgaat op een ander dan de (Mede-)erfpachter en/of de Partner en/of -indien het in artikel 7.2 lid 2 onder b bepaalde van toepassing is- een kind van de Erfpachter, zijn de rechtverkrijgenden binnen twee jaren na het overlijden van de Erfpachter verplicht tot te koop aanbieding van de Erfpacht aan de Woningcorporatie overeenkomstig het in het vorige lid bepaalde. Het in de vorige zin bepaalde is niet van toepassing in het geval de Erfpacht binnen twee jaren na het overlijden van de Erfpachter wordt verkregen door de (Mede-)erfpachter en/of de Partner en/of -indien het in artikel 7.2 lid 2 onder b bepaalde van toepassing is- een kind van de Erfpachter.

3. Bedenktijd

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

In de periode tot en met drie dagen na de dag van de ondertekening van de betreffende terugkoopovereenkomst door de Erfpachter is de Erfpachter in het in lid 1 onder a van dit artikel bedoelde geval bevoegd om bij aangetekende brief aan de Woningcorporatie mede te delen dat hij van de betreffende verkoop wenst af te zien. In dat geval is de Erfpachter verplicht om alle kosten die de Woningcorporatie in verband met de voorgenomen terugkoop in redelijkheid heeft gemaakt, waaronder begrepen taxatiekosten, voor zijn rekening te nemen, tenzij deze kosten naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid geheel of gedeeltelijk ten laste van de Woningcorporatie dienen te komen.

De bevoegdheid van de Erfpachter om van verkoop af te zien vervalt zodra zich één of meer van de in lid 1 onder b tot en met e of lid 2 van dit artikel bedoelde omstandigheden voordoet.

4. Bezichtiging

Vanaf het moment van de in lid 1 of lid 2 van dit artikel bedoelde aanbieding tot het moment van de levering als bedoeld in artikel 8.2 lid 5, is de Erfpachter in redelijkheid tot medewerking verplicht de Woningcorporatie en/of een aspirant-koper/-huurder uiterlijk één week na een daartoe gedaan verzoek van de Woningcorporatie in de gelegenheid te stellen het Registergoed te bezichtigen. De Woningcorporatie is tijdens bedoelde periode tevens bevoegd de technische staat van het Registergoed met bijbehorende voorzieningen zoals leidingen en bedradingen te controleren.

Terugkoopplicht van de Woningcorporatie

Artikel 8.2

1. Terugkoopplicht en Terugkoopprijs

De Woningcorporatie is verplicht tot aankoop van de Erfpacht over te gaan in alle gevallen waarin de Erfpacht aan de Woningcorporatie schriftelijk te koop wordt aangeboden.

De Woningcorporatie vergoedt aan de Erfpachter een koopprijs (Terugkoopprijs)

overeenkomstig het in artikel 8.4 bepaalde (Koopprijsvorming).

2. Taxatierapport en terugkoopovereenkomst

De Woningcorporatie zal binnen zes weken na de datum van verzending van de in artikel 8.1 bedoelde brief:

- een Taxateur opdracht verstrekken voor het taxeren van het Registergoed overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 3 (Taxatieregels);
- aan de Erfpachter bij aangetekende brief een door de Woningcorporatie getekende terugkoopovereenkomst inclusief het taxatierapport toesturen.

Indien de Taxateur aan wie de opdracht wordt verstrekt, wordt aangewezen door de Woningcorporatie, komen de kosten voor rekening van de Woningcorporatie, tenzij zich een geval als bedoeld in artikel 8.1 lid 3 of in lid 4 van dit artikel voordoet.

Indien de Taxateur aan wie de taxatieopdracht wordt verstrekt, wordt aangewezen door de Woningcorporatie en de Erfpachter in onderling overleg, of wordt aangewezen op grond van een vooraf tussen de Woningcorporatie en de Erfpachter overeengekomen werkwijze waardoor de Woningcorporatie geen directe invloed heeft op de aanwijzing van de Taxateur, komen de kosten van taxatie voor gezamenlijke rekening, ieder voor de helft, tenzij zich een geval als bedoeld in artikel 8.1 lid 3 of in lid 4 van dit artikel voordoet.

3. Ondertekening terugkoopovereenkomst

De Erfpachter is verplicht om de terugkoopovereenkomst binnen drie weken na de datum van verzending van de brief waarbij de Woningcorporatie de terugkoopovereenkomst heeft

toegestuurd te tekenen en aan de Woningcorporatie bij aangetekende brief terug te sturen danwel in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de Woningcorporatie te tekenen, tenzij de Erfpachter een beroep doet op de geschillenregeling als bedoeld in artikel 8.3 of gemotiveerd aangeeft met welke onderdelen van de terugkoopovereenkomst de Erfpachter in redelijkheid niet kan instemmen.

De Erfpachter heeft het recht om de in de vorige zin bedoelde periode van drie weken eenmaal met een periode van ten hoogste drie weken te verlengen, mits hij binnen de eerst bedoelde periode van drie weken bij aangetekende brief de Woningcorporatie daarvan in kennis heeft gesteld.

4. Intrekking te koop aanbidding

In het geval de Erfpachter de terugkoopovereenkomst niet binnen gemelde termijn van drie weken, of indien van toepassing de met drie weken verlengde termijn, heeft ondertekend en toegestuurd aan de Woningcorporatie en binnen gemelde termijn bij aangetekende brief geen beroep heeft gedaan op de in artikel 8.3 beschreven geschillenregeling en de in het vorige lid bedoelde motivering niet heeft kenbaar gemaakt, wordt de Erfpachter geacht zijn te koop aanbidding van de Erfpacht te hebben ingetrokken.

In het geval de Erfpachter binnen gemelde termijn van drie weken, of indien van toepassing de met drie weken verlengde termijn, wel een beroep heeft gedaan op de in artikel 8.3 beschreven geschillenregeling, doch binnen drie weken na het bindend advies de (aangepaste) terugkoopovereenkomst niet heeft ondertekend en toegestuurd aan de Woningcorporatie, wordt de Erfpachter eveneens geacht zijn te koop aanbidding van de Erfpacht te hebben ingetrokken.

In het geval de Erfpachter binnen gemelde termijn van drie weken, of indien van toepassing de met drie weken verlengde termijn, gemotiveerd heeft aangegeven met welke onderdelen van de terugkoopovereenkomst de Erfpachter in redelijkheid niet kan instemmen, doch binnen drie weken nadat partijen schriftelijk overeenstemming hebben bereikt dan wel een rechterlijk oordeel is gegeven over de betreffende onderdelen van de terugkoopovereenkomst, de (aangepaste) terugkoopovereenkomst niet heeft ondertekend en toegestuurd aan de Woningcorporatie, wordt de Erfpachter eveneens geacht zijn te koop aanbidding van de Erfpacht te hebben ingetrokken.

In deze gevallen is de Erfpachter verplicht om alle kosten die de Woningcorporatie in verband met de voorgenomen terugkoop in redelijkheid heeft gemaakt, waaronder begrepen taxatiekosten, voor zijn rekening te nemen.

Het in de eerste drie zinnen van dit lid bepaalde is niet van toepassing in de in artikel 8.1 lid 1 onder b tot en met e en lid 2 genoemde gevallen van (verplichte) te koop aanbidding, in welk gevallen de verplichting voor de Woningcorporatie en de Erfpachter om een terugkoopovereenkomst te sluiten blijft bestaan.

5. Teruglevering

De levering (teruglevering) van de Erfpacht door de Erfpachter aan de Woningcorporatie vindt plaats binnen drie maanden na de datum van verzending van de in artikel 8.1 lid 1 bedoelde aangetekende brief, doch niet eerder dan een maand na de datum van verzending van de door de Erfpachter getekende terugkoopovereenkomst, of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen. De Woningcorporatie dient de Terugkoopprijs voorafgaand aan het verlijden van de akte van levering te hebben voldaan door creditering

- op de kwaliteitsrekening van de notaris die is belast met de teruglevering van de Erfpacht.
6. **Uitstel tijdstip teruglevering ten gevolge van niet-medewerking bezichtiging**
Indien de terugkoopprocedure wordt vertraagd doordat de Erfpachter onvoldoende meewerkt aan de bezichtingen als bedoeld in artikel 8.1 lid 4, ook na schriftelijke ingebrekestelling door de Woningcorporatie, wordt de termijn van teruglevering verlengd met de aan die vertraging toe te rekenen periode.
 7. **Uitstel tijdstip teruglevering ten gevolge van geschillenregeling of taxatie**
Indien de termijn van teruglevering wordt overschreden in verband met de in artikel 8.3 omschreven geschillenregeling of in verband met bezwaren die door de Erfpachter tegen (onderdelen van) de terugkoopovereenkomst gemotiveerd naar voren zijn gebracht, vindt de betreffende levering plaats binnen een periode van vier weken nadat op grond van die geschillenregeling een bindend advies is gedaan of binnen een periode van vier weken nadat partijen tezamen overeenstemming hebben bereikt omtrent de oplossing van deze bezwaren danwel daarover een rechterlijk oordeel is gegeven.
 8. **Leveringsbepalingen**
Op de teruglevering van de Erfpacht zijn de volgende bepalingen van toepassing:
 - a. **Notariskeuze**
De betreffende notariële akte van levering wordt verleden voor een door de Woningcorporatie aan te wijzen notaris.
 - b. **Juridische en feitelijke staat**
De Erfpacht moet door de Erfpachter worden geleverd vrij van hypotheek en/of beslag. Het Registergoed moet worden afgeleverd leeg, ontruimd, vrij van roerende zaken, vrij van enig gebruiksrecht en in geen mindere staat dan die ten tijde van de taxatie als bedoeld in lid 2 van dit artikel. De Woningcorporatie kan verlangen dat veranderingen, die onbevoegdelijk zijn aangebracht, bijvoorbeeld omdat een vereiste bouwvergunning/omgevingsvergunning of de vereiste toestemming van de vereniging van eigenaars ontbreekt, voor de levering ongedaan worden gemaakt.
 - c. **Rechtstreekse levering**
De Woningcorporatie is uitdrukkelijk bevoegd om de Erfpacht door te verkopen aan een derde en rechtstreekse levering aan die derde te verlangen, mits de tussen de Erfpachter en de Woningcorporatie overeengekomen leveringstermijn daardoor niet wordt overschreden.
 - d. **Kosten en belastingen**
Alle kosten en belastingen, hoe ook genaamd, die verbonden zijn aan de levering van de Erfpacht komen ten laste van de Woningcorporatie.
- Geschillenregeling taxatie bij terugkoop**
- Artikel 8.3**
1. **Benoeming Taxateurs**
Indien de Woningcorporatie en/of de Erfpachter zich niet kan/kunnen verenigen met het door de in artikel 8.2 lid 2 bedoelde Taxateur opgestelde taxatierapport, zal de betreffende partij dat binnen twee weken na ontvangst van de terugkoopovereenkomst, waarvan het taxatierapport een onderdeel uitmaakt, bij aangezekende brief doen blijken aan de andere partij.
Indien partijen vervolgens geen overeenstemming bereiken over de te hanteren waarden zal het geschil bij wijze van bindend advies worden beslecht door drie Taxateurs van wie

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

één benoemd wordt door de Erfpachter, één door de Woningcorporatie en de derde door deze twee Taxateurs gezamenlijk. Geen van deze Taxateurs is werkzaam bij dezelfde onderneming en mag evenmin betreffen een in artikel 8.2 lid 2 benoemde Taxateur of een Taxateur die op verzoek van de Erfpachter reeds een contrataxie van het Registergoed heeft verricht noch een Taxateur die werkzaam is bij dezelfde onderneming als deze betreffende Taxateur. Indien de Woningcorporatie en de Erfpachter hiermee beiden instemmen, kan van het in de vorige zin bepaalde worden afgeweken. In het geval de Woningcorporatie niet voldoet aan haar verplichting tot benoeming van een Taxateur dan wel de Erfpachter in de gevallen van verplichte te koop aanbidding als bedoeld in artikel 8.1 lid 1 onder b tot en met e en lid 2 niet voldoet aan zijn verplichting tot benoeming van een Taxateur, wordt de betreffende Taxateur op verzoek van de andere partij door de rechter benoemd.

2. Bindende uitspraak en kosten

De waardevaststelling door de bedoelde drie Taxateurs is voor beide partijen bindend. Indien de drie Taxateurs niet tot een eensluidend oordeel komen, is een meerderheidsstandpunt voor beide partijen bindend.

De kosten van de drie Taxateurs worden door de Woningcorporatie en de Erfpachter ieder voor de helft gedragen.

Vaststelling Terugkooprijks; Koopgarantprijsformule

Artikel 8.4

1. Bepaling Terugkooprijks en Koopgarantprijsformule

De Terugkooprijks die de Woningcorporatie aan de Erfpachter verschuldigd is bij terugkoop door de Woningcorporatie van de Erfpacht – waaronder mede begrepen het geval van beëindiging van de Erfpacht als bedoeld in artikel 2.3 - wordt als volgt berekend (Koopgarantprijsvorming):

de Uitgifteprijs, plus het waarde-effect van de verbeteringen aan de Staat van het Registergoed, plus het aandeel van de Erfpachter in de overige waardeontwikkeling van het Registergoed.

De Terugkooprijks wordt nader aangeduid in de volgende Koopgarantprijsformule:

$\text{Terugkooprijks} = U + S + (T2 - S - T1) \times X\%$

Door middel van de Koopgarantprijsformule worden de navolgende waarden uitgedrukt:

U: de Uitgifteprijs volgens artikel 4.2;

S: het waarde-effect van verbeteringen aan de Staat van het Registergoed berekend volgens artikel 3.4 lid 2;

T2: de Waarde van het Registergoed bij de te koop aanbidding door de Erfpachter volgens Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) en Hoofdstuk 8 (Terugkoopprocedure en bepaling Terugkooprijks);

T1: de Waarde van het Registergoed bij de Uitgifte van de Erfpacht volgens artikel 4.1;

X: het percentage waarvoor de Erfpachter deelt in de stijging of daling van de Waarde van het Registergoed volgens artikel 4.4.

2. Bepaling Terugkooprijks na tussentijdse vervreemding(en)

In het geval de Erfpacht krachtens artikel 7.2 lid 2 of artikel 8.1 lid 2 tweede volzin door een (Mede-)erfpachter, een Partner of –indien van toepassing- door een kind van de Erfpachter wordt verkregen, zal de Terugkooprijks –ongeacht het aantal tussentijdse verkrijgingen- bij een daarna volgende vervreemding van de Erfpacht aan de

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

Woningcorporatie conform het vorige lid van dit artikel worden bepaald. Dit betekent dat uitgegaan wordt van de (oorspronkelijke) Uitgifteprijs van de Erfpacht en de Waarde van het Registergoed ten tijde van de Uitgifte en dat bij de bepaling van de Terugkoopprijs wordt uitgegaan alsof de oorspronkelijke Erfpachter de Erfpacht aan de Woningcorporatie vervreemdt.

3. Overeenkomstige toepassing Koopgarantprijsvorming bij tussentijdse vervreemdingen
In verband met het in het vorige lid bepaalde zullen de Erfpachter en zijn rechtsopvolger(s) zoveel mogelijk bewerkstelligen dat de tegenprestatie die een verkrijger, die behoort tot de in artikel 7.2 lid 2 genoemde groep van verkrijgers, is verschuldigd aan de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) zal worden bepaald conform de in lid 1 van dit artikel beschreven Koopgarantprijsformule. Indien van het in de vorige zin bepaalde wordt afgeweken komen de gevolgen hiervan op geen enkele wijze voor rekening van de Woningcorporatie.

Huurgarantie

Artikel 8.5

1. Geval van huurgarantie

In geval van zodanige inkomensdaling bij de Erfpachter dat hij redelijkerwijs - zoals door de Woningcorporatie nader te bepalen- niet meer aan zijn hypothecaire verplichtingen kan voldoen, is de Erfpachter na onderhandse terugverkoop en levering van de Erfpacht aan de Woningcorporatie, gerechtigd om het Registergoed te huren van de Woningcorporatie tegen de alsdan gebruikelijke huurprijs.

2. Toepasselijkheid; optionele bepaling

Het in het vorige lid bepaalde geldt uitsluitend indien:

- de Erfpachter een hypothecaire financiering van de Erfpacht heeft afgesloten ter zake waarvan de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen garantie heeft verstrekt;
- de toepasselijkheid daarvan in de akte van vestiging van erfpacht is bepaald.

HOOFDSTUK 9: REGELING RONDOM EXECUTIE VAN DE ERFPACHT

Regeling bij en als gevolg van executie

Artikel 9.1

1. Niet-toepasselijkheid van aantal Erfpacht- en Koopgarantbepalingen

Het bepaalde in artikel 7.2 en Hoofdstuk 8 (Terugkoopprocedure en bepaling Terugkoopprijs) is niet van toepassing ingeval een Hypotheekhouder gebruik maakt van het recht tot verkoop van de Erfpacht als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 of lid 2 van het Burgerlijk Wetboek of indien executoriale verkoop van de Erfpacht plaatsvindt.

2. Afoming surplus ten laste van de Erfpachter

Indien de bij de executieverkoop betaalde koopprijs (exclusief kosten) hoger is dan de Terugkoopprijs die de Woningcorporatie bij een terugkoop overeenkomstig het in artikel 8.4 bepaalde aan de Erfpachter zou zijn verschuldigd, verbeurt de Erfpachter aan de Woningcorporatie een terstond opeisbare boete ("afoming surplus") die gelijk is aan het verschil tussen de betaalde koopprijs (exclusief kosten) en de berekende Terugkoopprijs. Voor de berekening van deze Terugkoopprijs dient - in zoverre in afwijking van het bepaalde in artikel 8.4 lid 1 - in de Koopgarantprijsformule de Waarde T2 ingevuld te worden met het hoogste bedrag van de Waarde van de Erfpacht bepaald overeenkomstig Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) danwel de bij de executieverkoop betaalde koopprijs (exclusief kosten).

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

Bijzondere regeling na executie

Artikel 9.2

1. Derdenwerking Erfpacht- en Koopgarantbepalingen
Na verkoop als bedoeld in artikel 9.1 ("executieverkoop") aan een ander dan de Woningcorporatie blijven de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen geheel van toepassing op de koper bij de executieverkoop ("de veilingkoper") en - zolang na te melden recht van voorkeur tot koop van de Woningcorporatie ongebruikt blijft - op alle rechtsopvolgers van die koper, zulks met inachtneming van het in de volgende leden bepaalde.
2. Wijziging van terugkoopplicht Woningcorporatie in voorkeursrecht tot koop
In afwijking van Hoofdstuk 8 (Terugkoopprocedure en bepaling Terugkoopprijs) wordt in alle gevallen van te koop aanbidding van de Erfpacht door de veilingkoper en zijn rechtsopvolgers de terugkoopplicht van de Woningcorporatie gewijzigd in een recht van voorkeur tot koop van de Erfpacht van de Woningcorporatie. Het bepaalde in artikel 7.2 en artikel 8.1 lid 2 is in dat geval eveneens van toepassing. Het bepaalde in artikel 8.4 leden 2 en 3, zulks met inachtneming van het in lid 4 en lid 5 van dit artikel bepaalde, is in deze gevallen eveneens van toepassing.
Voor de bepaling van de toegestane hoogte van de hypotheaire inschrijving als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder a dient onder het aldaar genoemde begrip Uitgifteprijs te worden verstaan de door veilingkoper of diens rechtsopvolger(s) verschuldigde tegenprestatie. Deze tegenprestatie geldt ook als Uitgifteprijs voor de toepassing van artikel 12.2 lid 3 en artikel 12.5.
3. Vervallen voorkeursrecht tot koop en herleving van voorkeursrecht tot koop
Indien de Woningcorporatie binnen een periode van één maand na de datum van verzending van de in artikel 8.1 bedoelde brief (te koop aanbidding) aan de betreffende aanbieder bij aangetekende brief verklaart van het recht van voorkeur tot koop als bedoeld in lid 2 van dit artikel geen gebruik te willen maken dan wel die periode ongebruikt heeft laten verstrijken, vervalt dat recht van voorkeur tot koop jegens die betreffende aanbieder en is daarmee de in artikel 7.2 lid 1 bedoelde toestemming tot vervreemding - als bedoeld in artikel 1.2 onder k uitsluitend het eerste of het tweede gedachtestreepje - verleend.
De betreffende aanbieder is in dat geval bevoegd om de Erfpacht voor een alsdan overeen te komen tegenprestatie aan (een) derde(n) te vervreemden als in de vorige zin bedoeld. Indien de vervreemding evenwel niet plaatsvindt binnen een jaar na het verstrijken van de in de eerste zin bedoelde maand, dan herleeft het recht van voorkeur tot koop van de Woningcorporatie jegens die aanbieder.
4. Vaststelling koopprijs bij gebruikmaking van voorkeursrecht tot koop jegens de veilingkoper of zijn rechtsopvolger(s) onder algemene titel
Indien de Woningcorporatie haar in lid 2 van dit artikel bedoeld recht van voorkeur tot koop uitoefent jegens de veilingkoper en/of een verkrijger die behoort tot de in artikel 7.2 lid 2 bedoelde groep of zijn/hun rechtsopvolger(s) onder algemene titel wordt de Terugkoopprijs berekend op de voet van het in artikel 8.4 bepaalde. Voor de berekening van deze Terugkoopprijs dient - in zoverre in afwijking van het bepaalde in artikel 8.4 lid 1 - in de Koopgarantprijsformule (1) de door de veilingkoper betaalde koopprijs (exclusief kosten) als Uitgifteprijs te worden gehanteerd, (2) geldt als T1 de Waarde van het Registergoed op het moment van de executieverkoop en (3) wordt slechts het waarde-effect berekend van die verbeteringen aan de Staat van het Registergoed die na de

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

executieverkoop zijn aangebracht. In verband daarmee is/zijn de veilingkoper en zijn rechtsoptvolgers onder algemene titel verplicht gelegenheid te verlenen tot een taxatie zoals bedoeld in Hoofdstuk 3 (Taxatieregels).
De veilingkoper zal evenwel nimmer een hogere Terugkoop prijs ontvangen dan de Waarde van het Registergoed vast te stellen conform het in Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) en artikel 8.2 lid 2 en eventueel artikel 8.3 bepaalde. Het vorenstaande in dit lid bepaalde laat het bepaalde in artikel 5.2 onder e onverlet.

5. Vaststelling koopprijs bij gebruikmaking van voorkeursrecht tot koop jegens de rechtsoptvolger(s) onder bijzondere titel van de veilingkoper
Indien de Woningcorporatie haar in lid 2 van dit artikel bedoeld recht van voorkeur tot koop uitoefent jegens (een) rechtsoptvolger(s) onder bijzondere titel van de veilingkoper, niet zijnde een verkrijger die behoort tot de in artikel 7.2 lid 2 bedoelde groep, is de betreffende Terugkoop prijs van de Erfpacht gelijk aan de Waarde van het Registergoed vast te stellen conform het in Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) en artikel 8.2 lid 2 en eventueel artikel 8.3 bepaalde.

HOOFDSTUK 10: TUSSENTIJDSE BEÏNDIGING ERFPACHT- EN KOOPGARANTBEPALINGEN

Tussentijdse beëindiging Erfpacht- en Koopgarantbepalingen

Artikel 10.1

1. Beëindiging Erfpacht- en Koopgarantbepalingen
De Erfpachter en de Woningcorporatie kunnen op verzoek van de Erfpachter overeenkomen de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen tussentijds te beëindigen. In dat geval wordt de eigendom van het Registergoed waarop de Erfpacht betrekking heeft tevens door de Woningcorporatie aan de Erfpachter geleverd ("omgezet" in eigendom). De Woningcorporatie kan besluiten aan de beëindiging mee te werken indien zij, op grond van wijzigingen in haar beleid met betrekking tot het Registergoed of het woningcomplex waarvan het Registergoed deel uitmaakt, geen belang meer heeft bij voortzetting van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen.
2. Bepalingen beëindiging Erfpacht- en Koopgarantbepalingen
Voor de beëindiging van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen en de "omzetting" naar eigendom gelden de navolgende bepalingen:
 - a. De Erfpachter verzoekt de Woningcorporatie bij aangetekende brief de mogelijkheid te bieden tot tussentijdse beëindiging van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen.
 - b. Indien de Woningcorporatie bereid is de bedoelde mogelijkheid tot tussentijdse beëindiging te bieden, meldt zij dit bij aangetekende brief binnen vier weken na de datum van verzending van de onder a bedoelde brief.
 - c. De tussentijdse beëindiging van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen wordt bij notariële akte vastgelegd. In die akte levert de Woningcorporatie tevens aan de Erfpachter de eigendom van het Registergoed belast met de Erfpacht. Als gevolg van bedoelde levering gaat de Erfpacht door vermenging teniet. De eigendom van het Registergoed wordt door de Woningcorporatie geleverd vrij van hypotheek en/of beslag.
 - d. Het bepaalde in artikel 5.2 onder b dient in acht te worden genomen.
 - e. De Erfpachter is vanwege de tussentijdse beëindiging van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen en de levering van de eigendom aan de Woningcorporatie een

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

tegenprestatie verschuldigd, waarvan de hoogte gelijk is aan de conform Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) vastgestelde Waarde van het Registergoed per de dag waarop de Woningcorporatie de onder b bedoelde aangetekende brief heeft verzonden, verminderd met de volgens artikel 8.4 (per dezelfde dag) vastgestelde Terugkoopprijs die de Woningcorporatie zou betalen indien zij de Erfpacht zou terugkopen. Het bepaalde in artikel 8.3 is van overeenkomstige toepassing.

- f. De betreffende notariële akte wordt verleden op een door de Erfpachter te bepalen tijdstip doch uiterlijk zes maanden na de datum waarop de Woningcorporatie de onder b bedoelde aangetekende brief heeft verzonden.
- g. Alle kosten ter zake van de tussentijdse beëindiging en levering komen ten laste van de Erfpachter.

Optionele bepaling

Artikel 10.2

Het in artikel 10.1 bepaalde is uitsluitend van toepassing indien de toepasselijkheid daarvan in de akte van vestiging van erfpacht is bepaald.

HOOFDSTUK 11: SANCTIE VERVALLEN ERFPACHT- EN KOOPGARANTBEPALINGEN

Niet-nakoming door Woningcorporatie van Terugkoopverplichting

Artikel 11.1

1. Niet-nakoming door Woningcorporatie van terugkoopverplichting

In het geval de Woningcorporatie tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van Hoofdstuk 8 (Terugkoopprocedure en bepaling Terugkoopprijs), waardoor geen uitvoering wordt of kan worden gegeven aan de terugkoopprocedure van de Erfpacht, te weten:

- het tijdig toesturen van een door de Woningcorporatie getekende terugkoopovereenkomst als bedoeld in artikel 8.2 lid 2; en/of
- het tijdig verlenen van medewerking aan de akte van teruglevering van de Erfpacht en de betaling van de Terugkoopprijs als bedoeld in artikel 8.2 lid 5, met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.2 leden 6 en 7,

is het bepaalde in de volgende leden en artikel 11.2 van toepassing.

Het in dit hoofdstuk bepaalde is niet van toepassing in het geval sprake is van een verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 of lid 2 van het Burgerlijk Wetboek of executoriale verkoop of indien op de vervreemding het bepaalde in artikel 9.2 van toepassing is.

2. Ingebrekestelling en toerekenbare tekortkoming

De Woningcorporatie is bij niet-nakoming van één of meer van de in het vorige lid genoemde verplichtingen pas in verzuim –waaronder wordt begrepen het geval dat nakoming door de Woningcorporatie blijvend onmogelijk is geworden- nadat de Erfpachter bij aangetekende brief de Woningcorporatie in gebreke heeft gesteld en een termijn voor nakoming van ten minste vier weken heeft gesteld en nakoming binnen deze termijn is uitgebleven. De in de vorige zin bedoelde niet-nakoming wordt aan de Woningcorporatie toegerekend, zulks ook in het geval van financieel onvermogen van de Woningcorporatie. De Woningcorporatie kan niet in verzuim geraken danwel het verzuim eindigt, indien en zolang de Erfpachter in verzuim is in de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen uit hoofde van de artikelen 8.1, 8.2 en/of 8.3. In dat geval komt de Woningcorporatie pas weer in verzuim nadat het verzuim van de Erfpachter is geëindigd en de Woningcorporatie opnieuw door de Erfpachter in gebreke is gesteld conform het in de eerste zin van dit lid

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

bepaalde.

3. Gevolg verzuim Woningcorporatie

Indien de Woningcorporatie op grond van het vorige lid in verzuim is, treden de in de volgende zinnen bedoelde ontbindende voorwaarde en opschortende voorwaarde van rechtswege in werking (vervulling van ontbindende en opschortende voorwaarden), zulks onverminderd de verplichting van de Woningcorporatie tot vergoeding van overige schade, rente en kosten aan de Erfpachter.

- a. De vervulling van de ontbindende voorwaarde bestaat hierin dat onderdelen van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen vanaf het tijdstip van de inwerkingtreding van het verzuim –met inachtneming van het bepaalde in de laatste twee volzinnen van het vorige lid- van rechtswege niet langer meer tussen de Woningcorporatie en de Erfpachter van toepassing zullen zijn.
- b. De vervulling van de opschortende voorwaarde bestaat hierin dat de Woningcorporatie door de Erfpachter verplicht kan worden de eigendom van het Registergoed waarop de Erfpacht betrekking heeft zonder tegenprestatie te leveren aan de Erfpachter.

4. Vervallen onderdelen Erfpacht- en Koopgarantbepalingen

Ten gevolge van het bepaalde in het vorige lid onder a van dit artikel komen alsdan de volgende onderdelen van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen van rechtswege te vervallen:

- het bepaalde in artikel 2.3. In plaats daarvan zal de inhoud van artikel 2.3 als volgt zal luiden:
De Terugkoopprijs van de Erfpacht is gelijk aan de Waarde van het Registergoed vast te stellen conform het in artikel 3.1, artikel 8.2 lid 2 en eventueel artikel 8.3 bepaalde.
- Hoofdstuk 3 (Taxatieregels), met uitzondering van artikel 3.1;
- Hoofdstuk 4 (Uitgifteprijs van de Erfpacht), met uitzondering van artikel 4.3;
- Hoofdstuk 5 (Bepalingen in verband met hypotheek);
- Hoofdstuk 7 (Beperking bevoegdheid beschikking over de Erfpacht);
- Hoofdstuk 8 (Terugkoopprocedure en bepaling Terugkoopprijs);
- Hoofdstuk 9 (Regeling rondom executie van de Erfpacht);
- Hoofdstuk 10 (Tussentijdse beëindiging Erfpacht- en Koopgarantbepalingen).

In het geval uitvoering wordt gegeven aan het bepaalde in het vorige lid onder b zullen alle Erfpacht- en Koopgarantbepalingen van rechtswege komen te vervallen.

Het in de vorige zinnen van dit lid bepaalde geldt ten opzichte van de Hypotheekhouder pas nadat de Hypotheekhouder schriftelijk zijn toestemming voor het vervallen van de bedoelde onderdelen van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen heeft verleend.

5. Gevolgen vervallen Erfpacht- en Koopgarantbepalingen

Het in het vorige lid bepaalde heeft ondermeer tot gevolg dat het bedrag van de koperskorting geheel zal toekomen aan de Erfpachter, het (positieve of negatieve) belang in de waardeontwikkeling van het Registergoed geheel zal berusten bij de Erfpachter, geen toestemming voor de vervreemding van de Erfpacht meer is benodigd, de Erfpacht niet meer door de Erfpachter aan de Woningcorporatie behoeft te worden aangeboden, de Woningcorporatie met betrekking tot de Erfpacht geen terugkooprecht of terugkoopplicht heeft.

6. Boetebepaling in geval negatieve waardeontwikkeling

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

Indien door toepassing van de in artikel 8.4 lid 1 beschreven Koopgarantprijsformule blijkt dat sprake is van een negatieve waardeontwikkeling van het Registergoed en de Woningcorporatie in verzuim is zoals hiervoor in lid 2 van dit artikel is beschreven, is de Woningcorporatie een terstond opeisbare boete jegens de Erfpachter verschuldigd, zulks onverminderd de verplichting van de Woningcorporatie tot vergoeding van overige schade, rente en kosten aan de Erfpachter. De in de vorige zin bedoelde boete zal gelijk zijn aan vijftig procent (50%) van de negatieve waardeontwikkeling van het Registergoed.

Medewerking notariële akte van constatering en levering

Artikel 11.2

1. Medewerking notariële akte constatering vervallen Erfpacht- en Koopgarantbepalingen

De Woningcorporatie is verplicht, binnen vier weken nadat de Erfpachter de Woningcorporatie daartoe bij aangetekende brief heeft verzocht, haar medewerking te verlenen aan het verlijden van een notariële akte waarin de vervulling van de in artikel 11.1 lid 3 bedoelde ontbindende voorwaarde en de inwerkingtreding van de in artikel 11.1 lid 4 beschreven rechtsgevolgen worden geconstateerd. De kosten van deze akte komen voor rekening van de Woningcorporatie.

Indien de Woningcorporatie niet tijdig de in de eerste zin van dit lid bedoelde medewerking verleent, verbeurt de Woningcorporatie een boete die wordt bepaald overeenkomstig het in artikel 12.5 bepaalde.

2. Medewerking levering van bloot eigendom

De Woningcorporatie is verplicht, binnen vier weken nadat de Erfpachter de Woningcorporatie daartoe bij aangetekende brief heeft verzocht, haar op grond van artikel 11.1 lid 3 onder b vereiste medewerking te verlenen aan het verlijden van een notariële akte waarin de eigendom van het Registergoed waarop de Erfpacht betrekking heeft om niet (derhalve zonder tegenprestatie) te leveren aan de Erfpachter. De eigendom van het Registergoed wordt door de Woningcorporatie geleverd vrij van hypotheek en/of beslag. Het bepaalde in artikel 5.2 onder b is van toepassing.

Ter keuze van de Erfpachter vindt deze levering al dan niet gelijktijdig plaats met het verlijden van de in het vorige lid bedoelde akte. De kosten van deze akte komen voor rekening van de Woningcorporatie. De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting komt voor rekening van de Erfpachter.

Indien de Woningcorporatie niet tijdig de in de eerste zin van dit lid bedoelde medewerking verleent, verbeurt de Woningcorporatie een boete die wordt bepaald overeenkomstig het in artikel 12.5 bepaalde.

HOOFDSTUK 12: SLOTBEPALINGEN

Derdenwerking, goederenrechtelijke werking en kwalitatieve verplichting

Artikel 12.1

1. Erfpachtbepalingen en derdenwerking

De Woningcorporatie en de Erfpachter beogen door middel van de vestiging van de Erfpacht uitdrukkelijk een derdenwerking (goederenrechtelijke werking) ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, zodat de rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel van de Woningcorporatie en de Erfpachter gebonden zullen zijn aan de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen. In verband met deze beoogde derdenwerking zijn gedurende het bestaan van de Erfpacht tevens de in lid 2 van dit artikel genoemde kwalitatieve verplichting en de in artikel 12.2 en artikel 12.3

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

genoemde verplichtingen tot contractsoverdracht, kettingbeding en boetebeding van toepassing.

2. Kwalitatieve verplichting

Voor zover een verplichting uit hoofde van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen een dulden of niet-doen inhoudt en niet reeds een goederenrechtelijke werking heeft, is deze verplichting een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Dit houdt in dat door opname van deze verplichting in de akte vestiging erfpacht gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in de openbare registers, deze verplichting zal overgaan op degenen die de Erfpacht onder bijzondere titel verkrijgen en mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Registergoed en/of de Erfpacht verkrijgen.

**Verplichting Erfpachter tot contractsoverdracht, kettingbeding en boetebeding
Artikel 12.2**

1. Verplichting van de Erfpachter tot contractsoverdracht

Ter versterking van de derdenwerking van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen en onverminderd de benodigde toestemming als bedoeld in artikel 7.2, is de Erfpachter verplicht om bij vervreemding van de Erfpacht aan (een) ander(en) dan de Woningcorporatie of haar rechtsopvolger(s) zijn rechtsverhouding (rechten en verplichtingen) voortvloeiende uit de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen in de akte waarbij de Erfpacht wordt vervreemd over te dragen aan zijn rechtsopvolger(s), die verplicht is/zijn om de contractsoverdracht te aanvaarden, zulks overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek. De Woningcorporatie verleent bij voorbaat haar medewerking aan de contractsoverdracht onder de opschortende voorwaarde van de verlening van de toestemming aan de vervreemding van de Erfpacht als bedoeld in artikel 7.2. De Woningcorporatie wordt wegens het schriftelijk verzoek tot het verlenen van toestemming geacht alsdan schriftelijk kennis te hebben genomen van de contractsoverdracht.

2. Kettingbeding ten behoeve van de Woningcorporatie

Ter versterking van de derdenwerking van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen en onverminderd de benodigde toestemming als bedoeld in artikel 7.2, is de Erfpachter jegens de Woningcorporatie of haar rechtsopvolger(s) gehouden tot het bedingen bij wijze van derdenbeding (kettingbeding) van de rechtsopvolger(s) van de Erfpachter dat de betreffende rechtsopvolger(s) het in dit artikel bepaalde, bij elke opvolgende vervreemding van de Erfpacht aan (een) ander(en) dan de Woningcorporatie of haar rechtsopvolger(s) zal/zullen opleggen aan de volgende rechtsopvolger(s) (van de Erfpachter), zulks op dezelfde wijze als in het vorige lid is bepaald.

De rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht daarbij namens en ten behoeve van de Woningcorporatie of haar rechtsopvolger(s) het beding aan te nemen.

3. Boetebeding

In het geval de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) het in lid 1 en lid 2 van dit artikel bepaalde niet nakomt/nakomen, is/zijn de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) een door de Woningcorporatie of haar rechtsopvolger(s) vast te stellen, voor matiging door de rechter vatbare, terstond opeisbare boete aan de Woningcorporatie of haar rechtsopvolger(s) verschuldigd van maximaal honderd procent (100%) van het hoogste bedrag van de op het moment van overtreding of niet-nakoming geldende Waarde van het Registergoed en

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

de Uitgifteprijs. Bedoelde boete wordt vastgesteld in verhouding tot de ernst van het verzuim van de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s).

Verplichting Woningcorporatie tot contractsoverdracht, kettingbeding en boetebeding Artikel 12.3

1. Verplichting van de Woningcorporatie tot contractsoverdracht

Ter versterking van de derdenwerking van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen is de Woningcorporatie verplicht om bij vervreemding van de eigendom van het Registergoed aan (een) ander(en) dan de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) haar rechtsverhouding (rechten en verplichtingen) voortvloeiende uit de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen in de akte waarbij de eigendom van het Registergoed wordt vervreemd over te dragen aan haar rechtsopvolger(s), die verplicht is/zijn om de contractsoverdracht te aanvaarden, zulks overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek (contractsoverdracht). De Erfpachter verleent bij voorbaat zijn medewerking aan de in de vorige zin bedoelde contractsoverdracht. De contractsoverdracht komt tot stand door een schriftelijke kennisgeving van deze contractsoverdracht aan de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s).

2. Kettingbeding ten behoeve van de Erfpachter

Ter versterking van de derdenwerking van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, is de Woningcorporatie jegens de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) gehouden tot het bedingen bij wijze van derdenbeding (kettingbeding) van de rechtsopvolger(s) van de Woningcorporatie dat de betreffende rechtsopvolger(s) het in dit artikel bepaalde, bij elke opvolgende vervreemding van de eigendom van het Registergoed aan (een) ander(en) dan de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) zal/zullen opleggen aan de volgende rechtsopvolger(s) (van de Woningcorporatie), zulks op dezelfde wijze als in het vorige lid is bepaald.

De rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht daarbij namens en ten behoeve van de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) het beding aan te nemen.

3. Boetebeding

In het geval de Woningcorporatie of haar rechtsopvolger(s) het in lid 1 en lid 2 van dit artikel bepaalde niet nakomt/nakomen, is/zijn de Woningcorporatie of haar rechtsopvolger(s) een door de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) vast te stellen, voor matiging door de rechter vatbare, terstond opeisbare boete aan de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) verschuldigd van maximaal honderd procent (100%) van het hoogste bedrag van de op het moment van overtreding of niet-nakoming geldende Waarde van het Registergoed en de Uitgifteprijs. Bedoelde boete wordt vastgesteld in verhouding tot de ernst van het verzuim van de Woningcorporatie of haar rechtsopvolger(s).

Doel en strekking

Artikel 12.4

Indien en voor zover in de rechtsverhouding tussen de Woningcorporatie en de Erfpachter een bepaling geldt die op grond van een rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan worden, blijven alle overige bepalingen onverminderd van kracht en dient het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepaling zoveel mogelijk te worden nageleefd.

Boetebeding

Artikel 12.5

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

Indien de Erfpachter bij aangetekende brief door de Woningcorporatie in gebreke is gesteld en na die ingebrekestelling gedurende acht dagen nalatig blijft één of meer van zijn verplichtingen jegens de Woningcorporatie na te komen, is de Erfpachter in verzuim en zal hij aan de Woningcorporatie een door de Woningcorporatie vast te stellen, voor matiging door de rechter vatbare, terstond opeisbare boete verschuldigd zijn van maximaal vijftig procent (50%) van het hoogste bedrag van de op het moment van ingebrekestelling geldende Waarde van het Registergoed en de Uitgifteprijs. In het geval het gaat om een verplichting uit hoofde van artikel 6.2 lid 1 wordt de in de vorige zin genoemde periode van acht dagen gesteld op vier weken. Bedoelde boete wordt vastgesteld in verhouding tot de ernst van het verzuim van de Erfpachter en wordt gematigd met een eventuele "afroming surplus" op grond van artikel 9.1 lid 2.

Algemene termijnenwet

Artikel 12.6

Op de in deze akte gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van (overeenkomstige) toepassing.

Geschillen en toepasselijk recht

Artikel 12.7

Alle geschillen voortvloeiend uit hoofde van deze Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, de koopovereenkomst en de vestiging van Erfpacht zullen, voor zover niet anders is bepaald, worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde Nederlandse rechter. Deze Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, de koopovereenkomst en de vestiging van de Erfpacht worden beheerst door Nederlands recht.

SLOT

WAARVAN AKTE is verleden te Ede op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan haar opgegeven en toegelicht, zij heeft verklaard tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud ervan te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing ervan geen prijs te stellen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris,

om twaalf uur vijftien minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:)

mr. W.D. Bahlman

Ondergetekende, mr. Willem Dirk Bahlman notaris te Ede, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen (herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011)

kadaster

Blad 29 van 29

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 07-02-2012 om 12:49 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 61112 nummer 137.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van ESG CA - G2 met nummer 56497281833B78AA0AB239FEA6A3A4B6F0BB80F0 toebehoort aan Willem Dirk Bahlman.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Onroerende Zaken Hyp4 : 61112/137 07-02-2012 12:49

Bijlage

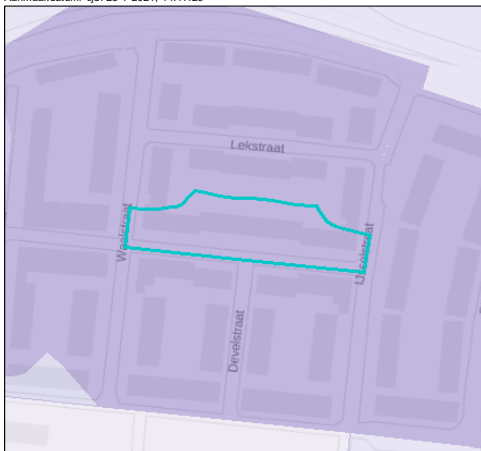
45186_funderingviewer.pdf



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 3313XE

Anmaakdatum/-tijd: 28-1-2021, 14:17:29



Percentage BAG panden gebouwd voor 1970

Percentage BAG panden gebouwd voor 1970



Dit postcodegebied (3313XE) bevat 31 panden (BAG). Van deze panden is 100% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Zeekleigebied.

Panden gebouwd voor 1970 hebben meermaals een houten of ondiepe fundering. Deze kunnen kwetsbaar zijn, vooral waar de draagkracht van de bodem beperkt is. Dat is in dit gebied zo. Aandacht voor de aard en staat van de fundering is hier van belang, zeker in geval van concrete aanwijzingen (zie tabblad inleiding).

Disclaimer

Het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (www.kcaf.nl) ontwikkelde in samenwerking met de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland de Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden. Deze kaart geeft op postcodeniveau het aantal panden weer met een bouwjaar van vóór 1970 per postcodegebied, in combinatie met de bodemgesteldheid van desbetreffend gebied. Houten paalfunderingen werden met name gebruikt in de bouw vóór 1970. Deze houten paalfunderingen kunnen in de loop der tijd schade oplopen, met name in gebieden met een minder draagkrachtige bodem. Met de kaart wordt inzichtelijk waar aandacht voor eventuele problematiek met houten funderingspalen op zijn plaats kan zijn. De funderingsviewer doet geen uitspraken over de aard noch de staat van funderingen in specifieke gebieden noch van specifieke panden. De kaart biedt een eerste inzicht in waar funderingsproblemen mogelijk kunnen (op)spelen en draagt zo bij aan de bewustwording rond deze problematiek of nader onderzoek daar naar.

Bijlage

45186_Ruimtelijkeplannen partiële herziening regeling parkeren in bestemmingplannen.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam: **partiële herziening regeling parkeren in bestemmingplannen Dordrecht**

Datum afdruk : 2020-12-11

Naam overheid: gemeente Dordrecht

IMRO-versie: IMRO2012

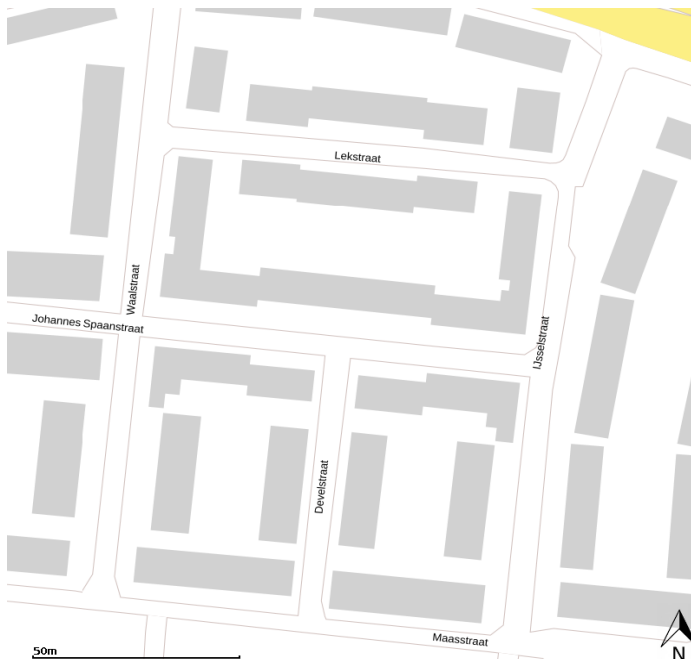
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2018-05-09

Planidn: NL.IMRO.0505.BP205Herzparkeren-3001

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

	plangebied
Enkelbestemmingen	
	agrarisch
	agrarisch met waarden
	bedrijf
	bedrijventerrein
	bos
	centrum
	cultuur en ontspanning
	detailhandel
	dienstverlening
	gemengd
	groen
	horeca
	kantoor
	maatschappelijk
	natuur
	overig
	recreatie
	sport
	tuin
	verkeer
	water
	wonen
	woongebied

Dubbelbestemmingen

	waterstaat
	leiding
	waarde

Bouwvlakken

	bouwvlak
---	----------

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone
	luchtvaartverkeerzone
	vrijwaringszone
	milieuzone
	veiligheidszone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzone
	overige zone

Aanduidingen

	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	lettertekenaanduiding
	maatvoering

Figuren

	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak

Structuurvisies

	plangebied
---	------------

Gescande kaarten

	plangebied
---	------------

Overige besluiten

	plangebied
---	------------

Bijlage

45186_Ruimtelijkeplannen Staart.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam: **Staat**

Datum afdruk: 2020-12-11

Naam overheid: Dordrecht

IMRO-versie: IMRO2008

Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2013-06-25

Planidn: NL.IMRO.0505.BP187Staat-3001

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

	plangebied
Enkelbestemmingen	
	agrarisch
	agrarisch met waarden
	bedrijf
	bedrijventerrein
	bos
	centrum
	cultuur en ontspanning
	detailhandel
	dienstverlening
	gemengd
	groen
	horeca
	kantoor
	maatschappelijk
	natuur
	overig
	recreatie
	sport
	tuin
	verkeer
	water
	wonen
	woongebied

Dubbelbestemmingen

	waterstaat
	leiding
	waarde

Bouwvlakken

	bouwvlak
---	----------

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone
	luchtvaartverkeerzone
	vrijwaringszone
	milieuzone
	veiligheidszone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzone
	overige zone

Aanduidingen

	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	lettertekenaanduiding
	maatvoering

Figuren

	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak

Structuurvisies

	plangebied
---	------------

Gescande kaarten

	plangebied
---	------------

Overige besluiten

	plangebied
---	------------

Bijlage

45186_uittrekselkadastralekaart Dordrecht-I-2354-117.pdf

Bijlage

45186_Opzegging erfpacht door Woonbron.pdf



WOUTERS
Gerechtsdeurwaarder & Incassobureau



Bezoekadres
Burgemeester de Raadsingel 93
3311 JG Dordrecht

Correspondentie-adres
Postbus 553
3300 AZ Dordrecht

Telefoon: 076 - 432 29 31*

Fax: 076 - 431 41 39
E-mail: info@wouters-incasso.nl
Internet: www.wouters-incasso.nl

* De wettelijke tarieven zijn anderszins aangegeven

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

Kwaliteitskeuringen
Rechtspraak
RABON NL, IS-RABON, BNA, TAO, TAO 24
Rechtspraak 44.99%
RABON, RABON 24

RABON Bank
RABON NL, IS-RABON, BNA, TAO, TAO 24
Rechtspraak 44.99%
RABON, RABON 24

RABON Bank
RABON NL, IS-RABON, BNA, TAO, TAO 24
Rechtspraak 44.99%
RABON, RABON 24

OVERBETEKENING

Vandaag, de 15de december tweeduizendtweintig;

de stichting STICHTING WOONBRON, gevestigd te Rotterdam te dezer zake woonplaats kiezende te Rotterdam aan het Weena 723, ten kantore van die ten deze tot advocaat wordt gesteld en als zodanig zal optreden, met het recht van substitutie, alsmede woonplaats kiezende te Dordrecht aan de Burgemeester de Raadsingel 93, op het kantoor van gerechtsdeurwaarder

Heb ik, Wouters, 's toegevoegd gerechtsdeurwaarder werkzaam op het kantoor van gerechtsdeurwaarder gevestigd te Dordrecht en aldaar kantoorhoudende aan de

AAN:

de besloten vennootschap

, aldaar aan laatstgemeld adres mijn exploit goende en aanschrijf hiervan, alsmede van na te melden proces-verbaal latende aan;

, aldaar werkzaam;

BETEKEND:

een exploit van de negende december tweeduizendtweintig van de daarin genoemde (toegevoegd) gerechtsdeurwaarder, betreffende opzegging van erfpacht tegen 1 juli 2021, naar de inhoud van welk exploit ten deze wordt verwezen en waaraan uitdrukkelijk wordt gerefereerd;

Deze betekening vindt plaats zodat geëxecuteerde van het voorgaande conform de wettelijke bepalingen kennis draagt;

De kosten van dit exploit bedragen : € 85,41

Exploit:	€	70,69
Opslag art. 10 Btag (BTW):	€	14,82
Totaal:	€	85,41

Rekwirant(e)n kan/kunnen op grond van de Wet Onroerendbezit 1968 de in rekening gebrachte onroerendbezit niet verrekenen, derhalve verklaart ondergetekende de exploitkosten te hebben verhoogd met een percentage gelijk aan het percentage genoemd in bovengenoemde wet.

Inbreng aan de exploitatie is
begroot tot het bedrag dat is het
desbetreffende geval konfer de
begrijpingsaanpak bij de exploitatie
wordt aangegeven.

Alle afschriften worden aangevuld
op verzoek van de exploitatie
opgeleverd aan de exploitatie
op verzoek van de exploitatie
opgeleverd aan de exploitatie



OPZEGGINGSEXPLOOT Johannes Spaanstraat 90 te (3313 XE) DORDRECHT

Heden, de negende december tweeduizendtweintig

HEB IK, [redacted], als toegevoegd gerechtsdeurwaarder werkzaam op het kantoor van gerechtsdeurwaarder [redacted] Dordrecht en aldaar kantoorhoudende aaf [redacted]

OP VERZOEK VAN

de stichting **STICHTING WOONBRON**, gevestigd te Rotterdam te dezer zake woonplaats kiezende te Rotterdam aan het Weena 723, ten kantore van [redacted] 'sticte,

AAN

de he [redacted]
[redacted]

voormeld adres in verloten invelon met daarop de vermeldingen zoals wettelijk voorgeschreven, ondat ik wegens de door de overheid afgekondigde maatregelen in verband met het zgn. corona virus (covid-19) geen contact heb kunnen/mogen zoeken met iemand aan wie rechtsgeldig afschrift kon worden gelaten;

BETEKEND:

Een verklaring als bedoeld in artikel 3:28 van het Burgerlijk Wetboek waarmede gerequireerde kan verklaren dat het hierna omschreven recht van erfpacht met ingang van 1 juli 2021 waardeloos is.

AANGEZEGD:

1. Requirante en gerequireerden worden hierna aangeduid als: "Woonbron" respectievelijk [redacted]
2. Bij notariële akte van 15 maart tweeduizend zestien, welke akte is ingeschreven in de openbare registers, is ten behoeve van [redacted] ten recht van ondererfpacht verleend op:

A.2. OMSCHRIJVING REGISTERGOED WONINGCORPORATIE

Aan de Woningcorporatie behoort toe het navolgende registergoed:
het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en eerste verdieping, met tuin en berging op de begane grond, plaatselijk bekend 3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 90, kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I complexaanduiding 2354-A, appartementsindex 117, uitmakende het eenhonderd vijfenzeventig/achtduizend vijfhonderd vijftigste (175/8550) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van zes (6) eengezinswoningen, twintig (20) benedenwoningen, negenentwintig (29) bovenwoningen en één (1) bedrijfsruimte op de begane grond, met bergingen, erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XE

Dordrecht, Johannes Spaanstraat 42 tot en met 90 (even), 3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 13 tot en met 25 (oneven), 3313 XG Dordrecht, Lekstraat 1 tot en met 31 (oneven) en 3313 XL Dordrecht, Waalstraat 14 tot en met 26 (even), ten tijde van de ondersplitsing kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 2354-A, appartementsindex 8, welk appartementsrecht op haar beurt uitmaakt het achtduizend vijfhonderd vijftig/drieenvijftigduizend vijfhonderd vijftigste (8550/83550) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:

(...)

8. de woningen en een bedrijfsruimte met erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 42 tot en met 90 (even), 3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 13 tot en met 25 (oneven), 3313 XG Dordrecht, Lekstraat 1 tot en met 31 (oneven) en 3313 XL Dordrecht, Waalstraat 14 tot en met 26 (even), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I nummer 2348, groot tweëndertig are en negenennegentig centiare;

(...)

10. de uitweg naar de Johannes Spaanstraat te Dordrecht, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I nummer 982, groot achtendertig centiare; hierna te noemen: het Appartementsrecht.

3. Ten aanzien van dit appartementsrecht is het volgende bepaald:

A.1. INLEIDING

(...)

2. Blijkens een koopovereenkomst is na te melden appartementsrecht door de Woningcorporatie verkocht, door middel van aangaan van een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht met de Erfpachter. De uitgifte/verstiging van de erfpacht vindt in deze akte plaats. De op deze erfpacht betrekking hebbende bepalingen zijn bekend onder de naam Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, versie Woningcorporaties 1 juli 2011, hierna te noemen: Erfpacht- en Koopgarantbepalingen. Een exemplaar van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen zal aan het voor de Erfpachter bestemde afschrift van deze akte worden gehecht.

(...)

6. De Erfpacht- en Koopgarantbepalingen voorzien in een terugkoopregeling. Op grond van de terugkoopregeling is de particuliere koper verplicht om de erfpacht bij een voorgenomen vervreemding aan de Woningcorporatie te koop aan te bieden en is de Woningcorporatie verplicht om de erfpacht terug te kopen. (...)

B. ERFPACHT

1. Vestiging Erfpacht

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst vestigt de Woningcorporatie hierbij ten behoeve van Erfpachter het recht van Erfpacht op het Appartementsrecht, waaronder begrepen het gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (privé-gedeelte);

De vestiging van de Erfpacht wordt hierbij door Erfpachter aanvaard.

2. Bepalingen

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen

De Erfpacht wordt verleend onder de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen vastgesteld bij akte vaststelling Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, herziene versie Woningcorporaties één juli tweeduizendelf verleden op zeven februari tweeduizendtwaalf voor mr. W.D. Bahlman, notaris te Ede, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register Hypotheken 4, op zeven februari tweeduizendtwaalf in deel 61112 nummer

137. Een exemplaar van de Erfpachten Koopgarantbepalingen is als bijlage aan het voor de Erfpachter bestemde afschrift van deze akte gehecht en aan de Erfpachter ter hand gesteld. De Erfpacht- en Koopgarantbepalingen vormen een onverbrekelijk geheel met de inhoud van de onderhavige akte. Partijen verklaren dat Stichting Woonbron zal fungeren als Woningcorporatie, welke blijkens de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen met de uitvoering van die bepalingen is belast en verplichten zich over en weer tot volledige naleving van die bepalingen.

Opregging

De Erfpachter is op grond van het bepaalde in artikel 2.2 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen niet bevoegd de Erfpacht op te zeggen.

WOONPLAATS

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst kiest de Woningcorporatie woonplaats op haar adres in de aanhef van deze akte vermeld en kiest Erfpachter woonplaats op het adres van het Appartementrecht:

3. De hypotheekhouder heeft Woonbron laten weten voornemens te zijn gebruik te maken van haar recht van parate executie op grond van de koopgarantvoorwaarden waaronder de erfpacht is aevestigd verplicht de woning onverwijld aan te bieden aan Woonbron. Woonbron heeft ha schriftelijk gesommeerd binnen 14 dagen te voldoen aan zijn aanbiedingsplicht bij gebreke waarvan zij over zal gaan tot opzegging van de (onder)erfpacht.
5. heeft niet voldaan zijn aanbiedingsplicht aan Woonbron.
7. Door te handelen zoals hiervoor omschreven is ernstige mate tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen jegens Woonbron, zodat Woonbron ingevolge artikel 5:87 jo. 5:88 BW gerechtigd is de ondererfpacht op te zeggen. De tekortkoming van de bestaat immers uit het niet voldoen aan de aanbiedingsplicht.

MITSDIEN

Heb ik, deurwaarder, namens Woonbron, de hiervoor omschreven erfpacht opgezegd tegen 1 juli 2021.

Voorts heb ik, deurwaarder, namens mijn requirante, de gerequireerde verzocht, en voor zover nodig gesommeerd binnen 14 dagen na heden aan requirante kenbaar te maken dat zij de woning aan de Johannes Spaanstraat 90, 3313 XE Dordrecht uiterlijk op 1 juli 2021 leeg en ontruimd ter beschikking van Woonbron zal stellen en de hierbij betekende verklaring van waardeeloosheid binnen 14 dagen na heden ondertekend te doen toekomen aan de gemachtigde van mijn requirante, bij gebreke waarvan mijn requirante zal aannemen dat gerequireerde hiertoe niet bereid is.

De kosten dezes zijn voor mij, deurwaarder, € 99,16

Exploit:	€ 80,24
Verschootten	
Informatie BRP	€ 3,71
Substantieel	€ 61,95
Opzeg art. 10 bag (BTW)	€ 17,21
Totaal:	€ 99,16

Reklame(n)te(n) kan/kunnen op grond van de Wet Omzetbelasting 1968 de in rekening gebrachte omzetbelasting niet verrekenen, derhalve verklaart ondergetekende de exploitatiekosten te hebben verhoogd met een percentage gelijk aan het percentage genoemd in bovengenoemde wet.

Hierbij verklaart ondergetekende dat bovenstaande verschot(ten) zijn gemaakt voor de goede verrichting van de ambtshandelingen en noodzakelijk was/waren, alsmede dat hij geen rechtstreeks of middelem belang heeft in de onderneming of derde die bovenstaande verschot(ten) factureert.

tg. gerechtsdeurwaarder

Deze zaak wordt behandeld door Mr. E. Plepers-Westermeijer, advocaat in dienst van
Woonbron, Postbus 2503, 3000 CM ROTTERDAM, telefoon 068 966 00 56, mobiel 06
13388543, fax 010 275 53 22, email eplepers@woonbron.nl

Verklaring ex artikel 3:28 BW

Bij notariële akte van 15 maart tweeduizend zestien, welke akte is ingeschreven in de openbare registers, heeft requirant, ten behoeve van gerequireerde een recht van erfpacht verleend op het navolgende registergoed:

A.2. OMSCHRIJVING REGISTERGOED WONINGCORPORATIE

Aan de Woningcorporatie behoort toe het navolgende registergoed:
het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en eerste verdieping, met tuin en berging op de begane grond, plaatselijk bekend 3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 90, kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie 1 complexaanduiding 2354-A, appartementsindex 117, uitmakende het eenhonderd vijfenzeventig/achtduizend vijfhonderd vijfzigste (175/8550) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van zes (6) eengezinswoningen, twintig (20) benedenwoningen, negenentwintig (29) bovenwoningen en één (1) bedrijfsruimte op de begane grond, met bergingen, erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 42 tot en met 90 (even), 3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 13 tot en met 25 (oneven), 3313 XG Dordrecht, Lekstraat 1 tot en met 31 (oneven) en 3313 XL Dordrecht, Waalstraat 14 tot en met 26 (even), ten tijde van de ondersplitsing kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie 1, complexaanduiding 2354-A, appartementsindex 8, welk appartementsrecht op haar beurt uitmaakt het achtduizend vijfhonderd vijftig/drieenvijftigduizend vijfhonderd vijfzigste (8550/53550) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit:
(...)
8. de woningen en een bedrijfsruimte met erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 42 tot en met 90 (even), 3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 13 tot en met 25 (oneven), 3313 XG Dordrecht, Lekstraat 1 tot en met 31 (oneven) en 3313 XL Dordrecht, Waalstraat 14 tot en met 26 (even), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie 1 nummer 2348, groot tweeëndertig are en negenennegentig centiare;
(...)
10. de uitweg naar de Johannes Spaanstraat te Dordrecht, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie 1 nummer 982, groot achtentertig centiare;
hierna te noemen: het Appartementsrecht.

De hypotheekhouder heeft aangekondigd gebruik te maken van haar recht op parate executie van de woning aan de Johannes Spaanstraat 90, 3313 XE te Dordrecht. Bovendien heeft de VvE beslag gelegd op het registergoed, heeft vervolgens verzuld om het registergoed aan Woonbron te koop aan te bieden, ook nadat Woonbron hem hiertoe gesommeerd heeft.

Woonbron heeft te kennen gegeven dat Felix Rocha, door te handelen zoals hiervoor omschreven in ernstige mate tekort is geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen en heeft daarom op grond van de artikelen 5:87 jo 5:88 van het Burgerlijk Wetboek de ondererfpacht opgezegd tegen 1 juli 2021.

Felix Rocha voornoemd, verklaart dat de inschrijving van het hiervoor omschreven recht van erfpacht in de openbare registers onder nummer met ingang van **1 juli 2021** waardeloos is.

Dordrecht,

AMADOU OUMAR FELIX ROCHA

Bijlage

45186_Bijzondere veilingvoorwaarden .pdf



RoX Legal B.V.

RvH/DH/20.2349.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 3 maart 2021)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van Johannes Spaanstraat 90 te Dordrecht en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, negenentwintig januari tweeduizend eenentwintig, verscheen voor mij,

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar voornoemde _____ volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van _____ het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, toegevoegd notaris, paralegal en _____ andere medewerker werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte _____ aansprakelijkheid: RoX Legal B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te _____ 3012 NJ Rotterdam, Weena 220, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond _____ van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van het _____ Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van het hierna te vermelden registergoed (in geval _____ van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende pandrechten), dan _____ wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en volgende van het _____ Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de veilingvoorwaarden vast te stellen _____ op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke _____ Rechtsvordering. _____

De openbare verkoop zal plaatsvinden op drie maart tweeduizend eenentwintig vanaf _____ dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), in de veilingzaal van het Vendu Notarishuis _____ Rotterdam aan de Kipstraat 54 te 3011 RT Rotterdam. _____ Het betreft het volgende registergoed: _____

het reeds door Stichting Woonbron per één juli tweeduizend eenentwintig _____ opgezeigde recht van erfpacht, op het appartementsrecht, kadastraal bekend als _____ gemeente **Dordrecht**, sectie **I**, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **117**, _____ omvattende het: _____

a. eenhonderd vijfenzeventig/achtduizend vijfhonderd vijftigste (175/8.550ste) onverdeeld —



aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, kadastraal bekend —
als gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 2354-A, appartementsindex 8, —
omvattende het: —

- (i) het achtduizend vijfhonderd vijftig/drieënvijftigduizend vijfhonderd vijftigste —
(8550/53550ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit: —
1. de woningen met erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XB —
Dordrecht, Johannes Spaanstraat 1 en 3, 3313 XJ Dordrecht, Maasdwarsstraat —
1 tot en met 19 (oneven), 3313 GG Dordrecht, Maasstraat 36 tot en met 48 —
(even) en 3313 GN Dordrecht, Merwedestraat 7 tot en met 27 (oneven), ten —
tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente —
Dordrecht, sectie I nummer 2345, groot vijftentwintig are en één centiare; —
 2. de woningen en een bedrijfsruimte met erven, tuinen en paden, plaatselijk —
bekend 3313 XJ Dordrecht, Maasdwarsstraat 2 tot en met 22 (even), 3313 GG —
Dordrecht, Maasstraat 50, 50a en 52, 3313 XM Dordrecht, Wantijstraat 15 tot —
en met 33 (oneven) en 3313 XB Dordrecht, Johannes Spaanstraat 5, ten tijde —
van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente —
Dordrecht, sectie I nummer 2346, groot twintig are en achtenzeventig —
centiare; —
 3. de woningen met erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XD —
Dordrecht, Johannes Spaanstraat 2 tot en met 16 (even), 3313 GN Dordrecht, —
Merwedestraat 29 tot en met 53 (oneven) en 3313 XM Dordrecht, —
Wantijstraat 1 tot en met 13 (oneven), ten tijde van de splitsing in —
appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I —
nummer 2344, groot eenentwintig are en negenenzestig centiare; —
 4. de woningen en een bedrijfsruimte met erven, plaatselijk bekend 3313 XD —
Dordrecht, Johannes Spaanstraat 18 tot en met 40 (even), 3313 GP —
Dordrecht, Merwedestraat 55 tot en met 69 (oneven), 3313 XK Dordrecht, —
Waalstraat 1 tot en met 33 (oneven) en 3313 XN Dordrecht, Wantijstraat 2 tot —
en met 20 (even), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten —
kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I nummer 2351, groot —
zesentwintig are en vijfenzestig centiare; —
 5. de woningen en een bedrijfsruimte met schuren, erven en paden, plaatselijk —
bekend 3313 XB Dordrecht, Johannes Spaanstraat 7 tot en met 29 (oneven), —
3313 GG Dordrecht, Maasstraat 54 tot en met 68 (even), 3313 XK Dordrecht, —
Waalstraat 35 tot en met 51 (oneven) en 3313 XM Dordrecht, Wantijstraat 22 —
tot en met 34 (even), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten —
kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I nummer 2280, groot —
eenentwintig are en zevenennegentig centiare; —
 6. de woningen en een bedrijfsruimte met schuren, erven en paden, plaatselijk —
bekend 3313 XA Dordrecht, Develstraat 1 tot en met 15 (oneven), 3313 XC —
Dordrecht, Johannes Spaanstraat 31 tot en met 51 (oneven), 3313 XL —
Dordrecht, Waalstraat 28 tot en met 46 (even) en 3313 GH Dordrecht, —
Maasstraat 70 tot en met 88 (even), ten tijde van de splitsing in —



- appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I — nummer 2282, groot tweeëntwintig are en tweeënvijftig centiare; —
7. de woningen en een bedrijfsruimte met schuren, erven en paden, plaatselijk — bekend 3313 XA Dordrecht, Develstraat 2 tot en met 16 (even), 3313 XC — Dordrecht, Johannes Spaanstraat 53 tot en met 73 (oneven), 3313 GH — Dordrecht, Maasstraat 90 tot en met 108 (even) en 3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 27 tot en met 39 (oneven), ten tijde van de splitsing in — appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I — nummer 2283, groot tweeëntwintig are en zestig centiare; —
8. de woningen en een bedrijfsruimte met erven, tuinen en paden, plaatselijk — bekend 3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 42 tot en met 90 (even), — 3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 13 tot en met 25 (oneven), 3313 XG — Dordrecht, Lekstraat 1 tot en met 31 (oneven) en 3313 XL Dordrecht, Waalstraat 14 tot en met 26 (even), ten tijde van de splitsing in — appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I — nummer 2348, groot tweeëndertig are en negenennegentig centiare; —
9. de woningen met erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XH — Dordrecht, Lekstraat 2 tot en met 32 (even), 3313 GP Dordrecht, Merwedestraat 71 tot en met 117 (oneven), 3313 XL Dordrecht, Waalstraat 2 — tot en met 10 (even) en 3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 1 tot en met 11 — (oneven), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend — als gemeente Dordrecht, sectie I nummer 2347, groot dertig are en — zesenvijftig centiare; welk perceel gedeeltelijk is belast met zakelijke rechten — van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van de naamloze vennootschap — met beperkte aansprakelijkheid Ziggo Services B.V., statutair gevestigd te — Utrecht; —
10. de uitweg naar de Johannes Spaanstraat te Dordrecht, ten tijde van de — splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, — sectie I nummer 982, groot achtendertig centiare; —
- (ii) het recht op het uitsluitend gebruik van zes (6) eengezinswoningen, twintig (20) — benedenwoningen, negenentwintig (29) bovenwoningen en één (1) bedrijfsruimte — op de begane grond, met bergingen, erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend — 3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 42 tot en met 90 (even), 3313 XP — Dordrecht, IJsselstraat 13 tot en met 25 (oneven), 3313 XG Dordrecht, Lekstraat 1 — tot en met 31 (oneven) en 3313 XL Dordrecht, Waalstraat 14 tot en met 26 (even), —
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en eerste — verdieping, met verder toebehoren, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht,** — **Johannes Spaanstraat 90.** —
- De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare — verkoop van bovenvermeld registergoed de volgende veilingvoorwaarden vast te stellen: —
- ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN —
- Op deze openbare verkoping zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR — EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging —



van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien —
in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de —
Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte —
te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde —
boven deze AVVE prevalerende: —

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN-/AANVULLINGEN OP DE —

AVVE: —

A. Omschrijving Registergoed —

Het volgende Registergoed zal worden geveild: —

het reeds door Stichting Woonbron per één juli tweeduizend eenentwintig
opgezegde recht van erfpacht, op het appartementsrecht, kadastraal bekend als —
gemeente **Dordrecht**, sectie **I**, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **117**, —
omvattende het: —

a. eenhonderd vijfenzeventig/achtduizend vijfhonderd vijftigste (175/8.550ste) —
onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, —
kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 2354-A, —
appartementsindex 8, omvattende het: —

(i) het achtduizend vijftig/drieënvijftigduizend vijfhonderd vijftigste —
(8550/53550ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit: —

1. de woningen met erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XB —
Dordrecht, Johannes Spaanstraat 1 en 3, 3313 XJ Dordrecht, —
Maasdwarsstraat 1 tot en met 19 (oneven), 3313 GG Dordrecht, —
Maasstraat 36 tot en met 48 (even) en 3313 GN Dordrecht, —
Merwedestraat 7 tot en met 27 (oneven), ten tijde van de splitsing in —
appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I —
nummer 2345, groot vijftentwintig are en één centiare; —
2. de woningen en een bedrijfsruimte met erven, tuinen en paden, —
plaatselijk bekend 3313 XJ Dordrecht, Maasdwarsstraat 2 tot en met 22 —
(even), 3313 GG Dordrecht, Maasstraat 50, 50a en 52, 3313 XM —
Dordrecht, Wantijstraat 15 tot en met 33 (oneven) en 3313 XB —
Dordrecht, Johannes Spaanstraat 5, ten tijde van de splitsing in —
appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I —
nummer 2346, groot twintig are en achtenzeventig centiare; —
3. de woningen met erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XD —
Dordrecht, Johannes Spaanstraat 2 tot en met 16 (even), 3313 GN —
Dordrecht, Merwedestraat 29 tot en met 53 (oneven) en 3313 XM —
Dordrecht, Wantijstraat 1 tot en met 13 (oneven), ten tijde van de —
splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente —
Dordrecht, sectie I nummer 2344, groot eenentwintig are en —
negenenzestig centiare; —
4. de woningen en een bedrijfsruimte met erven, plaatselijk bekend 3313 —
XD Dordrecht, Johannes Spaanstraat 18 tot en met 40 (even), 3313 GP —
Dordrecht, Merwedestraat 55 tot en met 69 (oneven), 3313 XK —



- Dordrecht, Waalstraat 1 tot en met 33 (oneven) en 3313 XN Dordrecht, —
Wantijstraat 2 tot en met 20 (even), ten tijde van de splitsing in —
appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I —
nummer 2351, groot zesentwintig are en vijfenzestig centiare; —
5. de woningen en een bedrijfsruimte met schuren, erven en paden, —
plaatselijk bekend 3313 XB Dordrecht, Johannes Spaanstraat 7 tot en —
met 29 (oneven), 3313 GG Dordrecht, Maasstraat 54 tot en met 68 —
(even), 3313 XK Dordrecht, Waalstraat 35 tot en met 51 (oneven) en —
3313 XM Dordrecht, Wantijstraat 22 tot en met 34 (even), ten tijde van —
de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente —
Dordrecht, sectie I nummer 2280, groot eenentwintig are en —
zevenennegentig centiare; —
6. de woningen en een bedrijfsruimte met schuren, erven en paden, —
plaatselijk bekend 3313 XA Dordrecht, Develstraat 1 tot en met 15 —
(oneven), 3313 XC Dordrecht, Johannes Spaanstraat 31 tot en met 51 —
(oneven), 3313 XL Dordrecht, Waalstraat 28 tot en met 46 (even) en —
3313 GH Dordrecht, Maasstraat 70 tot en met 88 (even), ten tijde van de —
splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente —
Dordrecht, sectie I nummer 2282, groot tweeëntwintig are en —
tweënvijftig centiare; —
7. de woningen en een bedrijfsruimte met schuren, erven en paden, —
plaatselijk bekend 3313 XA Dordrecht, Develstraat 2 tot en met 16 —
(even), 3313 XC Dordrecht, Johannes Spaanstraat 53 tot en met 73 —
(oneven), 3313 GH Dordrecht, Maasstraat 90 tot en met 108 (even) en —
3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 27 tot en met 39 (oneven), ten tijde van —
de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente —
Dordrecht, sectie I nummer 2283, groot tweeëntwintig are en zestig —
centiare; —
8. de woningen en een bedrijfsruimte met erven, tuinen en paden, —
plaatselijk bekend 3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 42 tot en —
met 90 (even), 3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 13 tot en met 25 —
(oneven), 3313 XG Dordrecht, Lekstraat 1 tot en met 31 (oneven) en —
3313 XL Dordrecht, Waalstraat 14 tot en met 26 (even), ten tijde van de —
splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente —
Dordrecht, sectie I nummer 2348, groot tweeëndertig are en —
negenennegentig centiare; —
9. de woningen met erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XH —
Dordrecht, Lekstraat 2 tot en met 32 (even), 3313 GP Dordrecht, —
Merwedestraat 71 tot en met 117 (oneven), 3313 XL Dordrecht, —
Waalstraat 2 tot en met 10 (even) en 3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 1 —
tot en met 11 (oneven), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten —
kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I nummer 2347, groot —
dertig are en zesenvijftig centiare; welk perceel gedeeltelijk is belast met —



- zakelijke rechten van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van de _____
naamloze vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ziggo Services _____
B.V., statutair gevestigd te Utrecht; _____
10. de uitweg naar de Johannes Spaanstraat te Dordrecht, ten tijde van de
splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente _____
Dordrecht, sectie I nummer 982, groot achtentertig centiare; _____
- (ii) het recht op het uitsluitend gebruik van zes (6) eengezinswoningen, twintig
(20) benedenwoningen, negenentwintig (29) bovenwoningen en één (1) _____
bedrijfsruimte op de begane grond, met bergingen, erven, tuinen en paden, _____
plaatselijk bekend 3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 42 tot en met 90 _____
(even), 3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 13 tot en met 25 (oneven), 3313 XG _____
Dordrecht, Lekstraat 1 tot en met 31 (oneven) en 3313 XL Dordrecht, _____
Waalstraat 14 tot en met 26 (even), _____
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en eerste
verdieping, met verder toebehoren, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht,** _____
Johannes Spaanstraat 90, _____
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed**", met inbegrip van de verpande roerende _____
zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een tot bewoning _____
bestemde onroerende zaak. _____
- Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkooper slechts _____
inspanningsverplichtingen. _____
- B. Wijze van veilen _____
- De veiling wordt gepubliceerd op www.openbareverkoop.nl en heeft derhalve eveneens _____
te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden. _____
- De veiling betreft een Zaalveiling-/Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en _____
3:254 van het Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting: _____
- inzet en afslag beide op drie maart tweeduizend eenentwintig in de veilingzaal van _____
het Vendu Notarishuis Rotterdam aan de Kipstraat 54 te 3011 RT Rotterdam _____
vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), alsmede via de website op de wijze als _____
omschreven in deze bijzondere voorwaarden. _____
- De Veiling is ter keuze van de Notaris een zaal-/internetveiling, zoals bedoeld in begrip _____
29 en in artikel 2 AVVE dan wel een Internetveiling, zoals bedoeld in begrip 10 en in _____
artikel 2 AVVE. De Notaris zal de veiling in eerste aanleg houden als een zaal- _____
/internetveiling, als in de vorige zin bedoeld. Slechts indien uiterlijk op de dag van de _____
Veiling (of zoveel eerder als feitelijk aan de orde) aan de Notaris bekend wordt gemaakt _____
dat de zaal (in casu de locatie waar de Veiling gehouden zal worden) wegens _____
omstandigheden niet voor publiek toegankelijk is (of zal zijn) en (derhalve) de zaal- _____
/internetveiling geen doorgang kan vinden, is de Notaris in afwijking van de AVVE _____
bevoegd de Veiling voort te zetten als een Internetveiling. Deze wijziging zal zo spoedig _____
mogelijk kenbaar worden gemaakt via de Website. _____
- Tot en met zestien februari tweeduizend eenentwintig kunnen conform de _____
veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht. _____
- C. Voorwaarden in verband met internetbieden _____



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

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: _____

1. *Deelnemer:* _____
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en _____
tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl. _____
2. *Handleiding:* _____
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op _____
Openbareverkoop.nl. _____
3. *Notaris:* _____
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop. _____
4. *Openbareverkoop.nl:* _____
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via _____
welke een Bod via internet kan worden uitgebracht. _____
5. *Registratie:* _____
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding _____
"Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke _____
persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden. _____
6. *Registratienotarissen:* _____
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt _____
en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is _____
opgenomen op de Website(s). _____

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via _____
internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook _____
een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een _____
Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het _____
Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij _____
klikt of drukt. _____
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben _____
bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de _____
internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van _____
discussie beslist de Notaris. _____
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar _____
hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of _____
gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele _____
vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen _____
en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de _____
Deelnemer. _____
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de _____
Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via _____
internet biedingen kunnen worden uitgebracht. _____



5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer _____ elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied". _____
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag _____ wordt geklikt of gedrukt. _____
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod _____ via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris _____ telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele _____ telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens _____ registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere _____ verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch _____ bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch _____ overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de _____ Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als _____ zodanig te erkennen dan wel af te wijzen. _____
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft _____ uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via een acte de command _____ zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden _____ namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór _____ de Gunning: _____
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig _____ bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of _____ personenvennootschap; en _____
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE in _____ combinatie met de Bijzondere Veilingvoorwaarden. _____

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing _____ (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere _____ Veilingvoorwaarden is uitgesloten of is aangepast. Op dit punt prevaleren de _____ Bijzondere Veilingvoorwaarden voorzover ze hier niet mee in overeenstemming _____ zijn. Van een en ander dient uit de notariële akte van command casu quo van _____ Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een _____ rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als _____ vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of _____ personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te _____ verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als _____ bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE. _____
9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of _____ personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de _____ verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de _____ door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in _____ verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht _____ de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de _____ Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en _____ ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken. _____



10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, ——— verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem ——— vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid ——— 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik — van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ——— ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal — van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling: ———

- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en ———
- b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) ——— waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling. ———

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

Afmijnen zonder afroepen ———

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

D. Begrippen ———

Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van — toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken. ———

De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor zover — relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden — begrepen: ———

a. Akte de command ———

de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 — lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen — contracts- en schuldovertrenging als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van — afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek; ———

b. Gunning ———

de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat — Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper — qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt; ———

c. Website ———

de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop — de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden — gedaan. ———

E. Verloop van de veiling ———



1. Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is _____ dan de inzetson. _____
Het Afmijnbedrag bij een Zaalveiling of een Zaal/Internetveiling is het bedrag dat _____ ten tijde van het roepen van het woord "MIJN" volledig is uitgesproken. _____
Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetson als hoogste Bod. _____
2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag _____ bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien _____ meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste _____ Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod _____ opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die _____ het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven _____ met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste _____ Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met _____ lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het _____ hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan _____ geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor _____ een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie _____ het gegund wordt. _____
3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen _____ door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel _____ 8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de _____ rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de _____ executoriale verkoop. _____
4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper _____ voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande _____ aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan _____ met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet _____ voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te _____ gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij _____ hij blijkens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot _____ (voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien _____ Verkoper vervolgens wil constateren dat er al dan niet voorwaardelijk gegund is _____ (dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij _____ daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning _____ reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De _____ termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet _____ voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken. _____
Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde _____ - welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet _____ - dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde _____ van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde _____ heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke _____ Gunning over te gaan. _____



5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al — dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van — beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het — proces-verbaal van inzet en/of afslag. —
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bieder of aan de inzetter. —
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin — wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit — welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund. —
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of — zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, — steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of — afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de — koopovereenkomst heeft ingediend. —
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen — behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren — te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door — hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien — zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt — te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met — name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich — heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door — brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van — bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die — niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor — rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. —
Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de — Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en — tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid — stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de — Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst — daardoor niet (ten volle) wordt getroffen. —
10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVE - op grond van — contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het — Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een — vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van — de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVE is alsdan van — overeenkomstige toepassing. —
11. In afwijking van artikel 18 AVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over — op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De — Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat — de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide — verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij — schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor —



- herbouwwaarde verzekerd zijn. _____
12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de _____ Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke _____ Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in _____ overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed - voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is _____ ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde _____ Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur _____ komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als _____ bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de _____ Gunning niet tot stand zou zijn gekomen. _____
- Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of _____ mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het _____ Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de _____ voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te _____ nemen. _____
13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade _____ zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de _____ goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper _____ en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van _____ de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in _____ mindering op de Inzetsom of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een _____ uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is _____ voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek _____ casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De _____ bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde _____ verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de _____ Notaris. _____
14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij _____ ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan _____ dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor _____ rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft _____ voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen _____ daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde _____ gebreken voor rekening en risico van Koper komen. _____
15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de _____ koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden. _____
16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van risico- _____ overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in _____ ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor _____ rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, _____ tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de _____ koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na _____



bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een _____
openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde —
toekomstige verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de _____
verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij —
Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft _____
voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. —
Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek —
van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te —
wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de _____
Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde _____
veilingkosten. _____

- F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen _____
1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking —
van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als —
bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en —
ander tot een totaal van vijftien procent (15 %) van de Koopprijs met een _____
minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de _____
derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als —
Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de _____
Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe _____
aanbetaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal _____
overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde _____
onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund. _____
 2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas _____
worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de _____
voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE —
is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De _____
Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor _____
indiening achterwege kan blijven. _____
 3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 —
lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en —
Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst _____
terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het _____
indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid —
2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct —
in verzuim. _____
 4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde _____
onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of _____
niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt —
voldaan, kan Verkoper naar keuze: _____
 - i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling _____
vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod —
tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; —



en/of _____

- ii. overgaan tot herverdeling op kosten van de Koper op de wijze als is _____
overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE. _____

G. Belasting _____

Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel _____
overdrachtsbelasting verschuldigd. _____

Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door _____
toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper _____
uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting _____
verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het _____
werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt _____
tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de _____
veilingkosten. _____

Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging _____
van het Registergoed is voor rekening van Koper. _____

Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat door _____
de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet _____
op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de _____
wetten die daarvoor in de plaats komen. _____

H. Veilingkosten/achterstallige lasten _____

Voor rekening van Koper komen alle kosten - voor zover de wet dit toestaat - _____
waaronder begrepen het notarieel honorarium, de kadasterkosten voor inschrijving en _____
de kosten van de kadastrale recherches, de eventuele kosten om tot ontruiming te _____
geraken waaronder begrepen (de betekening van) een eventueel vonnis tot ontruiming _____
tegen de eigenaar/hypotheekgever en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of _____
gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten, al welke _____
kosten vermeerderd worden met daarover verschuldigde omzetbelasting ad _____
éénentwintig procent (21%). _____

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. _____

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper. _____

Indien de inzetpremie omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de _____
inzetpremie begrepen en dient de Inzetpremie onverwijld uit eigen beweging aan de Notaris _____
een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie. _____

Voor rekening van Koper komen (ingevolge de wet) de op de schuldenaar dan wel _____
onderzetter als rechthebbende tot een appartementsrecht rustende verplichtingen tot _____
het voldoen van de bijdragen in de eigenaarslasten die over het (op de datum waarop _____
zowel de Notariële verklaring van betaling is getekend alsook is ingeschreven in de _____
openbare registers) lopende boekjaar der Vereniging van Eigenaren hoofdsplitsing _____
("Vereniging van Eigenaars Noorderkwartier", statutair gevestigd te Dordrecht) alsmede _____
Vereniging van Eigenaren ondersplitsing ("Vereniging van Eigenaars Noorderkwartier _____
Blok 8 (Johannes Spaanstraat 42 tot en met 90 (even), IJsselstraat 13 tot en met 25 _____
(oneven), Lekstraat 1 tot en met 31 (oneven) en Waalstraat 14 tot en met 26 (even) te _____
Dordrecht", statutair gevestigd te Dordrecht) en het daaraan voorafgaande boekjaar _____



eerst opeisbaar zijn geworden en wel conform het breukdeel dat in de splitsingsakte is —
bepaald voor deze eigenaarslasten als zodanig. De Koper wordt ingevolge artikel 5:112 —
Burgerlijk Wetboek door de wet van rechtswege alleen hoofdelijk medeschuldenaar —
voor de als rechthebbende tot een appartementsrecht op de Schuldenaar casu quo —
onderzetter qualitate qua rustende verplichtingen die ingevolge de wet of de —
reglementen voor rekening van de gezamenlijke rechthebbenden tot de —
appartementsrechten komen. —

Voor rekening van Koper komen tevens de eventuele achterstallige erfpachtcanon. —

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten —

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper —
komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op dertien april tweeduizend —
enenentwintig, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling —
heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van —
gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het —
aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort. —

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling —
van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de —
Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico —
verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van —
Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. —

Ingeval wel een of meer andere hypotheken (die niet ten behoeve van Verkoper op het —
Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn —
gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst —
meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld —
in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft —
laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de —
voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen —
Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het —
Registergoed gezeekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom —
niet geschieden voordat: —

- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de netto- —
opbrengst uit te betalen; —
- hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de —
voorzieningenrechter; —
- hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring terzake zal —
afgeven. —

Wordt wel eerder betaald, dan zal de Notaris niet gehouden zijn om over te gaan tot —
het ondertekenen van de Notariële verklaring van betaling en/of tot het inschrijven van —
de Notariële verklaring van betaling. —

Objectinformatie —

J. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur. —

Bewoning en gebruik. Eigenaar —

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving —



- van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als _____ zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij _____ hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening met hypotheekstelling op _____ grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform _____ het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo _____ de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met _____ hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van _____ aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper _____ die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen _____ bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder _____ tussenkomst van de rechter. _____
2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede _____ op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: _____ in gebruik bij debiteur(en) en mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan _____ (een) derde(n). _____
- De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale _____ verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het _____ Burgerlijk Wetboek. _____
- De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de _____ Koper. De uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan _____ de Koper overgelaten. _____
- Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de _____ akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale _____ verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper _____ gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot _____ ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het _____ Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel _____ blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of _____ verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, _____ beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige _____ verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van _____ huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander _____ recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, _____ casu quo genomen. _____
- Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het _____ aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het _____ Registergoed te bewerkstelligen. _____
- De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het _____ Registergoed. _____
- Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____ gestandoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper _____ er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering _____ nog niet verschenen betalingstermijnen. _____



Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____ gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper — er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of — huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of — gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere — wijze in gebruik wordt afgestaan. _____

Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, servicekosten — en/of waarborgsommen. _____

3. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing zijnde — publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, waaronder — begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de vereniging van — eigenaren, voorzover van toepassing. De resultaten van deze onderzoeken worden — zo spoedig mogelijk op de website gepubliceerd. _____

Uitdrukkelijk wordt verwezen naar het feit dat bij exploitatie van de datum tien december — tweeduizend twintig Stichting Woonbron per één juli tweeduizend eenentwintig het — recht van erfpacht op het appartementsrecht, plaatselijk bekend te 3313 XE — Dordrecht, Johannes Spaanstraat 90, heeft opgezegd. _____

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten _____

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE _____ genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten — heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud — of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat — een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en — Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt — tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het — Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en — beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van — artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen — doch niet beperkt tot erfdiensbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, — welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en — (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en — de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot — hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere — bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. — Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, — voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege — overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen — geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als — verbintenissenrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de — executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben — jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze — verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen — wordt naar: _____



- 1) het bepaalde voorkomende in de akte vestiging erfpacht op vijftien maart _____ tweeduizend zestien verleden voor mr. J. van der Veen, destijds notaris te _____ Dordrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst _____ voor het Kadaster en de Openbare Registers op vijftien maart tweeduizend zestien _____ in register Hypotheken 4, deel 67925, nummer 59, voor zover relevant woordelijk _____ luidend als volgt: _____

**"A.3. KOOPOVEREENKOMST / OVEREENKOMST TOT VESTIGING
ERFPACHT TUSSEN DE WONINGCORPORATIE EN ERFPACHTER"**

De Woningcorporatie heeft aan Erfpachter verkocht en daartoe met Erfpachter een _____ schriftelijke overeenkomst gesloten, hierna te noemen "**koopovereenkomst**", tot _____ vestiging van de Erfpacht ten behoeve van Erfpachter, op het Appartementsrecht, _____ waaronder begrepen het gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te _____ worden gebruikt (privé-gedeelte), zulks voor de duur als hierna vermeld. _____

A.4. UITGIFTEPRIJS, KOOPPRIJS, CANON.

De door Erfpachter aan de Woningcorporatie verschuldigde koopprijs (zijnde de _____ Uitgifteprijs, ook aangeduid als U) bedraagt TWEEËNTACHTIGDUIZEND _____ VIERHONDERD VIJFTIG EURO (€ 82.450,00) In dat bedrag is begrepen de _____ afkoopsom van de canon van de Erfpacht. _____

Deze Uitgifteprijs is berekend als volgt: _____

- de marktwaarde van het Appartementsrecht, zoals gelden ten tijde van het _____ sluiten van de koopovereenkomst, vrij van huur en gebruik, in onbewoonde, _____ vrij opleverbare staat (verbeteringen die indien van toepassing door de koper _____ als huurder zijn gebracht zijn buiten beschouwing gebleven) ofwel _____ zevenennegigduizend euro (€ 97.000,00) ook aangeduid als **T1**; _____
- verminderd met de in artikel 4.2 lid 1 van voormelde Erfpacht- en _____ Koopgarantiebepalingen bedoelde koperskorting van vijftien procent (15%), _____ ofwel veertienduizend vijfhonderd vijftig euro (€ 14.550,00). _____

De hiervoor bedoelde canon heeft uitsluitend betrekking op de in het _____ Appartementsrecht begrepen rechten op de bijbehorende grond. _____

Voormelde koopprijs is door Erfpachter voldaan door storting op één van de _____ kwaliteitsrekeningen van Notariskantoor Van der Veen te Dordrecht. _____

De Woningcorporatie verleent Erfpachter hierbij zonder voorbehoud kwitantie voor _____ de betaling van de koopprijs. _____

B. ERFPACHT

1. Vestiging Erfpacht

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst vestigt de _____ Woningcorporatie hierbij ten behoeve van Erfpachter het recht van Erfpacht op het _____ Appartementsrecht, waaronder begrepen het gedeelte dat bestemd is om als _____ afzonderlijk geheel te worden gebruikt (privé-gedeelte); _____

De vestiging van de Erfpacht wordt hierbij door Erfpachter aanvaard. _____

2. Bepalingen

Erfpacht- en Koopgarantiebepalingen

De Erfpacht wordt verleend onder de Erfpacht- en Koopgarantiebepalingen _____



vastgesteld bij akte vaststelling Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, herziene —
versie Woningcorporaties één juli tweeduizendelf verleden op zeven februari —
tweeduizendtwaalf voor mr. W.D. Bahlman, notaris te Ede, waarvan een afschrift is —
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare —
registers, in register Hypotheken 4, op zeven februari tweeduizendtwaalf in deel —
61112 nummer 137. Een exemplaar van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen is —
als bijlage aan het voor de Erfpachter bestemde afschrift van deze akte gehecht en —
aan de Erfpachter ter hand gesteld. De Erfpacht- en Koopgarantbepalingen vormen —
een onbreukbaar geheel met de inhoud van de onderhavige akte. —
Partijen verklaren dat Stichting Woonbron zal fungeren als Woningcorporatie, —
welke blijkens de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen met de uitvoering van die —
bepalingen is belast en verplichten zich over en weer tot volledige naleving van die —
bepalingen. —

Duur erfpacht

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.1 van voormelde Erfpacht- en —
Koopgarantbepalingen wordt de Erfpacht eeuwigdurend verleend. —

Afkoop / canon

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.3 van voormelde Erfpacht- en —
Koopgarantie bepalingen is de Erfpachter ter zake van de verkrijging van de —
Erfpacht een canon verschuldigd voor de in het Appartementsrecht begrepen —
rechten op de grond. de Erfpachter koopt de canonverplichting af voor de gehele —
duur van de Erfpacht. —

Percentage deling waardeontwikkeling en Koopgarantprijsformule

1. Het aandeel van de Erfpachter in de waardeontwikkeling van het —
Appartementsrecht, zoals bedoeld in artikel 4.4. van de Erfpacht- en —
Koopgarantbepalingen, bedraagt zevenenzeventig en vijf tiende procent —
(77,5%), ook aangeduid als **X%**. —
2. Volgens artikel 8.4 lid 1 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen geldt de —
volgende Koopgarantprijsformule: $Terugkoop prijs = U + S + (T2 - S - T1) \times$ —
 $X\%$. —
Voor de toepassing van deze Koopgarantprijsformule geldt op grond van het —
vorenstaande derhalve dat: —
- **U** bedraagt: tweeëntachtigduizend vierhonderd vijftig euro (€ 82.450,00); —
- **T1** bedraagt zevenennegentigduizend euro (€ 97.000,00); —
- **X%** bedraagt: zevenenzeventig en vijf tiende procent (77,5%). —

Optionele bepalingen

- De navolgende bepalingen in voormelde Erfpacht- en Koopgarantbepalingen zijn —
van toepassing: —
- artikel 5.1 lid 3 (Nationale Hypotheek Garantie): wel van toepassing; —
 - artikel 6.3 lid 1 (Vrijwaring gebreken): niet van toepassing; —
 - artikel 7.2 lid 2 aanhef en onder b (Situaties verlening toestemming zonder —
aanbiedingsplicht): wel van toepassing; —
 - artikel 8.5 lid 1 (Geval van huurgarantie): niet van toepassing; —



- artikel 10.1 (Tussentijdse beëindiging Erfpacht- en Koopgarantbepalingen): _____
niet van toepassing. _____

Beperkingen bij het vestigen van een hypotheek _____

Erfpachter heeft ervan kennis genomen dat: _____

- de hypothecaire inschrijving niet hoger mag zijn dan hetgeen in artikel 5.1 lid 2 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen is vastgelegd, tenzij _____
Woningcorporatie toestemming heeft gegeven voor een hogere inschrijving; _____
- indien in het voorgaande artikel 5.1 lid 3 van Erfpacht- en _____
Koopgarantbepalingen van toepassing is verklaard: de financiering moet _____
worden afgesloten met Nationale Hypotheekgarantie (NHG); tenzij _____
Woningcorporatie schriftelijk toestemming heeft gegeven aan Erfpachter om _____
hiervan af te wijken. _____

Opzegging _____

De Erfpachter is op grond van het bepaalde in artikel 2.2 van de Erfpacht- en _____
Koopgarantbepalingen niet bevoegd de Erfpacht op te zeggen. _____

Gebruik _____

De Erfpachter heeft hetzelfde genot van het Appartementsrecht als een eigenaar, _____
zulks met inachtneming van hetgeen is bepaald in (onder meer) Hoofdstuk 6 van _____
de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen en deze akte van vestiging ondererfpacht. _____
In het hiervoor bedoelde Hoofdstuk 6 is onder meer bepaald dat het _____
Appartementsrecht is bestemd voor woondoeleinden en als zodanig dient te _____
worden gebruikt. De Erfpachter is verplicht het Appartementsrecht daadwerkelijk _____
als hoofdbewoner te bewonen en is niet bevoegd het Appartementsrecht of een _____
gedeelte daarvan te verhuren of anderszins in gebruik af te staan. _____

Onderhoud _____

De Erfpachter is verplicht tot onderhoud van de opstallen die tot het _____
Appartementsrecht behoren en verplicht deze in goede staat te houden zoals een _____
en ander nader is uitgewerkt in artikel 6.2 van de Erfpacht- en _____
Koopgarantbepalingen. _____

Toestemming vervreemding en splitsing _____

De Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van _____
Woningcorporatie niet bevoegd tot splitsing of vervreemding (waaronder begrepen _____
de vestiging van een recht van ondererfpacht) van de Erfpacht, zoals nader is _____
uitgewerkt in artikel 7.1 en artikel 7.2 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen. _____

Kwalitatieve verplichting _____

Voor zover een verplichting uit hoofde van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen _____
een dulden of niet-doen inhoudt en niet reeds een goederenrechtelijke werking _____
heeft, is deze verplichting conform het bepaalde in artikel 12.1 lid 2 van de _____
Erfpacht- en Koopgarantbepalingen een kwalitatieve verplichting als bedoeld in _____
artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, waardoor deze verplichting zal overgaan _____
op degenen die de Erfpacht onder bijzondere titel verkrijgen en mede gebonden _____
zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het _____
Registrergoed en/of de Erfpacht verkrijgen." _____



Enzovoorts _____

**"D. OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN
EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN** _____

Met betrekking tot bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke _____
aard wordt verwezen naar voormelde akte van levering, op dertig december _____
tweeduizend en twee voor mij notaris, verleden, waarvan een afschrift is _____
ingeschreven ten gemelde kantore van gemelde Dienst op eenendertig december _____
tweeduizend en twee in register Hypotheken 4 deel 40053 nummer 177, waarin _____
woordelijk staat vermeld: _____

Gemeentebepaling _____

Artikel 6 _____

Indien Woondrecht dan wel haar eventuele rechtsopvolger de in deze akte _____
begrepen registergoederen niet in zogenaamde Maatschappelijk Gebonden _____
Eigendom (MGE) verkoopt of in erfpacht uitgeeft, maar de desbetreffende grond _____
met opstallen verkoopt of in erfpacht uitgeeft tegen voor niet MGE-woningen _____
normale marktprijzen, dan is Woondrecht dan wel haar rechtsopvolger aan de _____
gemeente alsnog verschuldigd het verschil tussen de thans voor de blote eigendom _____
per wooneenheid door Woondrecht betaalde koopsom ad vijfduizend _____
zevenhonderd vijftachtig euro (€ 5.785,00) en negenduizend vijfhonderd _____
negenen twintig euro (€ 9.529,00), zijnde de per prijspeil tweeduizend en twee met _____
Woondrecht en de overige corporaties overeengekomen koopsom blote eigendom _____
per wooneenheid. Laatste bedoelde koopsom wordt daartoe elk jaar per één januari _____
verhoogd met het percentage gelijk aan het door burgemeester en wethouders _____
jaarlijks per die datum vast te stellen prijsstijgingspercentage voor gronden in _____
eigendom of erfpacht uit te geven door de gemeente. _____

Het vorenstaande is van overeenkomstige toepassing in geval Woondrecht dan wel _____
haar rechtsopvolger, de registergoederen nadat deze zijn verkocht of in erfpacht _____
uitgegeven in MGE-verband, op enig moment terugkoopt in het kader van de bij _____
MGE van toepassing zijnde bijzondere voorwaarden (toepassing terugkoopbeding) _____
en vervolgens alsnog de desbetreffende grond met opstallen verkoopt of in _____
erfpacht uitgeeft tegen voor niet MGE-woningen normale marktprijzen casu quo _____
niet in MGE-verband. _____

Artikel 7 _____

- a. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die bij deze _____
aanvaardt, het bepaalde in artikel 6 en het onderhavige artikel, bij levering _____
van het geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij de vestiging _____
daarop van een beperkt genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt _____
genotsgerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in gemelde _____
artikelen bepaalde in de notariële akte van levering of vestiging van het _____
beperkt genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een _____
direct opeisbare boete van vijftientigduizend euro (€ 25.000,00) ten _____
behoefte van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast _____
nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden schade te _____



vorderen _____

- b. *Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt koper zich jegens de _____ gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe _____ eigenaar of beperkt genotsgerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de _____ in lid a. van dit artikel bedoelde voorwaarden, als de in lid a. en het _____ onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen _____ aan diens rechtsopvolgers/beperkt genotsgerechtigden, zulks op verbeurte _____ van een direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) _____ ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om _____ daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden schade _____ te vorderen. _____*

Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de _____ gemeente het beding aan." _____

2) **Soort/duur erfpacht:** _____

Met betrekking tot onderhavig recht van erfpacht geldt het volgende: _____

- het recht van erfpacht is door Stichting Woonbron per één juli tweeduizend _____ eenentwintig opgezegd (bijlage I); _____
- op het erfpachtrecht zijn van toepassing verklaard de Erfpacht- en _____ Koopgarantbepalingen, herziene versie Woningcorporaties één juli _____ tweeduizend elf, verleden op zeven februari tweeduizend twaalf voor mr. _____ W.D. Bahlman, notaris te Ede, waarvan een afschrift is ingeschreven ten _____ kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register _____ Hypotheken 4, op zeven februari tweeduizendtwaalf in deel 61112 nummer _____ 137 (de bepalingen voorzien in een terugkoopregeling); _____
- op het erfpachtrecht zijn van toepassing verklaard de Erfpacht-/ _____ Maatschappelijk Gebonden Eigendom (M.G.E. Voorwaarden), zoals neergelegd _____ in een akte op drieëntwintig augustus negentienhonderd negenennegentig _____ verleden voor mr. M.J. van der Veen, destijds notaris te Dordrecht; _____
- conform artikel 5:91 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek behoeft de executant _____ geen toestemming aan Stichting Woonbron te vragen voor de overdracht van _____ het recht van erfpacht; _____

De voorwaarden, alsmede overige gegevens met betrekking tot de erfpacht _____ zullen -voor zover deze kunnen worden achterhaald - eveneens worden _____ gepubliceerd; _____

- 3) het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten op zes _____ november tweeduizend drie verleden voor mr. J. van der Veen, destijds notaris te _____ Dordrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst _____ voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zeven november _____ tweeduizend drie in register Hypotheken 4, deel 40260 nummer 45, woordelijk _____ luidend: _____

"OMSCHRIJVING OPSTALBEPALINGEN _____

*wat het kadastrale perceel gemeente **Dordrecht**, sectie **I** nummer **2347** betreft _____ wordt verwezen naar voormelde akte van **achtentwintig december** _____*



negentienhonderd vijfennegentig, waarin woordelijk staat vermeld: _____

"VESTIGING RECHTEN VAN OPSTAL _____

Voorts is door partijen en na te noemen vennootschappen overeengekomen dat bij deze akte na te melden rechten van opstal zullen worden gevestigd. _____

Ter uitvoering van deze overeenkomsten verleent de gemeente respectievelijk de erfpachter bij deze zulks om niet aan: _____

- a. de naamloze vennootschap N.V. ENECO, gevestigd en kantoorhoudende te _____ Rotterdam aan de Rochussenstraat 200, hierna te noemen: ENECO, het _____ zakelijk recht van opstal voor het hebben, onderhouden, vervangen, _____ enzovoorts van leidingen en kabels - in na te melden voorwaarden _____ omschreven als "de werken" - op en in de stroken grond, enzovoorts, zulks _____ onder na te melden voorwaarden. _____

Voorwaarden vestiging zakelijk recht van opstal: _____

BEGRIPSBEPALINGEN _____

Artikel 1 _____

In deze voorwaarden wordt verstaan onder: _____

1. de eigenaar: de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk _____ gerechtigde(n) tot het belaste perceel bedoeld onder 3; _____
2. het bedrijf: de N.V. ENECO; _____
3. het belaste perceel: het perceel/de percelen grond waarop het recht _____ wordt gevestigd; _____
4. de overeenkomst; de door het bedrijf met de eigenaar te _____ sluiten/gesloten overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk _____ recht, en/of kwalitatieve verplichting, beide al dan niet met _____ bijbehorende erfdienstbaarheden: _____
5. de werken: de werken zoals omschreven in de overeenkomst; _____
6. bijbehoren: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij _____ de werken behorende, zaken die nodig zijn om de werken optimaal _____ te doen functioneren. _____

BELASTE STROOK _____

Artikel 2. _____

1. Het bedrijf is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde _____ gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het _____ oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, _____ onderhouden, verleggen, vervangen enzovoorts van de werken. _____
2. Het bedrijf is tevens gerechtigd om tijdelijke gebruik te maken of, te _____ doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de _____ eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden _____ alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is. _____
3. Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal _____ het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na _____ overleg met de eigenaar en/of eventuele andere rechthebbenden op _____ de in dit artikel bedoelde grond. _____



4. Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk _____ rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, _____ pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo _____ weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken. _____
 5. Het bedrijf is verplichting in overleg met de eigenaar, pachter of _____ andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2 lid 1 _____ genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig _____ mogelijk weer in een (cultuur-technische) toestand, vergelijkbaar _____ met de toestand voor uitvoering der werkzaamheden, te brengen en _____ zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond. _____
- Artikel 3. _____
1. De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het _____ volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een _____ en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten. _____
 2. Het bedrijf is eigenaar van de door haar aangebrachte werken en _____ bijbehoren. _____
 3. De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten _____ waardoor: _____
 - a. de werken gevaar zouden kunnen lopen; _____
 - b. het overbrengen van elektrische energie, gas, signaal of _____ warmte door middel van bedoelde werken, dan wel een goede _____ en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden _____ belet, belemmerd of geschaad; _____
 - c. gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen; _____
 - d. een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden _____ belemmerd. _____
 4. De eigenaar zal binnen een strook van vier (4) meter, gerekend uit _____ het hart van leidingen casu quo kabels, zonder schriftelijke _____ toestemming nimmer zal weigeren: _____
 - a. geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en _____ leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen _____ daaronder begrepen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen _____ de grond (doen) in drijven; _____
 - b. geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk _____ kunnen worden verwijderd; _____
 - c. geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau _____ (normale agrarische bodembewerking daaronder niet _____ begrepen). _____Het bedrijf zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren _____ op gronden die, casu quo daaraan slechts voorwaarden verbinden _____ welke voortvloeien uit het bepaalde in lid 3 van dit artikel. _____
 5. Indien het belaste perceel door (een)derde(n) wordt gebruikt, dan _____ zal de eigenaar deze derde(n) van de inhoud van de overeenkomst _____



(met bijbehorende tekeningen) en deze algemene voorwaarden in kennis stellen.

6. Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voorgaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om, onverminderd het bepaalde in artikel 10, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn.

SCHADEVERGOEDING

Artikel 4.

1. Het bedrijf vergoedt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van door of vanwege het bedrijf uitgevoerde werkzaamheden.
2. Schade door ongewone gevolgen van de aanwezigheid van de in de overeenkomst vermelde werken wordt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker vergoed en het bedrijf vrijwaart hen tegen aanspraken van derden tot vergoeding van bedoelde schade, een en ander met uitzondering van de schade die is veroorzaakt door hun opzet of grove schuld.
3. Schade als in dit artikel bedoeld, welke naar het oordeel van het bedrijf ten laste van derden behoort te komen, behoeft het bedrijf slechts te vergoeden tegen gelijktijdige subrogatie in de rechten van de benadeelde op vergoeding van de schade door die derden.

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID en DUUR

Artikel 5.

De eigenaar verleent het bedrijf onherroepelijk machtiging om onmiddellijk na ondertekening van de overeenkomst en na betaling van de alsdan door het bedrijf verschuldigde vergoeding al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de werken, zulks onder afstanddoening van alle rechten op hetgeen door het bedrijf ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht.

Artikel 6.

Het bedrijf zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit deze Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n).

Artikel 7.

1. Het recht is altijddurend en niet opzegbaar.
2. Artikel 106 van boek 3, en de artikelen 104, lid 2 en 105, lid 1 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.

Artikel 8.

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 7 lid 1 vervalt het recht zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer te



maken. _____

2. Het bedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de gedane _____
overschrijving in de openbare registers namens partijen te doen _____
royeren, waartoe de eigenaar aan het bedrijf machtiging verleent. _____
3. Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn _____
gesteld, zal het bedrijf bedoelde werken opruimen en het terrein _____
weer in behoorlijke staat brengen. _____
4. In afwijking van het in het voorgaande lid van dit artikel gestelde _____
kunnen partijen in onderling overleg overeenkomen dat de werken, _____
nadat zij buiten gebruik zijn gesteld, niet zullen worden verwijderd. _____

GESCHILLENREGELING

Artikel 9. _____

1. Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben _____
kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade dan wel _____
de verplichting tot betaling of de grootte van een vergoeding _____
verband houdende met deze overeenkomst, zal het desbetreffende _____
geschil worden voorgelegd aan een door partijen in onderling _____
overleg aan te wijzen deskundige, dan wel, indien één der partijen _____
of beide partijen daaraan de voorkeur geeft/geven, aan een drietal _____
deskundigen. Van deze drie deskundigen wijzen de partijen er ieder _____
&en aan en beide door partijen aangewezenen in onderling overleg _____
de derde. _____
2. Mocht er tussen de partijen over de benoeming van de deskundige _____
geen overeenstemming worden bereikt of, ingeval er drie _____
deskundigen moeten worden benoemd, één van de partijen met de _____
benoeming van de door haar aan te wijzen deskundige in gebreke _____
blijft, dan zal de benoeming van de ontbrekende deskundige op _____
verzoek van de meest gereede partij plaatsvinden door de _____
kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het belaste perceel is _____
gelegen. _____
3. De uitspraak van de deskundige(n) zal voor partijen gelden als _____
bindend advies. Hij/zij bepaalt/bepalen voor wiens rekening de _____
kosten van het bindend advies komen. _____
4. Indien de deskundige(n) binnen zes maanden na een opdracht tot _____
vaststelling van schade geen bindende uitspraak heeft/hebben _____
gegeven, vervalt de opdracht en zal/zullen er overeenkomstig het _____
bepaalde in het eerste en tweede lid één/drie andere deskundige(n) _____
worden benoemd. _____

KOSTEN _____

Artikel 10. _____

De aan de vestiging van het recht verbonden kosten komen voor _____
rekening van Woondrecht. _____

OVERGANGSBEPALINGEN _____



Artikel 11. _____

De eigenaar zal: _____

- a. in de periode tussen de datum waarop hij de overeenkomst heeft _____ ondertekend en de datum van vestiging van het recht, geen rechten _____ aan derden verlenen, welke de uitoefening van het recht kunnen _____ belemmeren. _____
- b. ingeval van vervreemding of bezwaring van het belaste perceel of _____ een gedeelte daarvan in de sub a bedoelde periode, ervoor _____ zorgdragen dat de in de desbetreffende overeenkomst melding _____ wordt gemaakt van het te vestigen recht onder verbiets van zijn _____ wederpartij, dat deze aan de vestiging van het recht _____ onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op _____ vergoedingen wegens het recht, indien en voorzover terzake reeds _____ op voorhand aan de eigenaar betalingen mochten zijn gedaan; _____
- b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: REDCAITEL _____ B.V., gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende te Capelle aan den _____ IJssel aan het Rivium Quadrant 75, hierna te noemen: REDCAITEL, het _____ zakelijk het hebben, onderhouden, vervangen, enzovoorts van eidingen _____ en kabels - in de op dit recht van opstal betrekking hebbende _____ voorwaarden omschreven als "de werken"- op de stroken grond, _____ uitmakende gedeelten van de sub 120, 284, 317, 324, 373, 374, 375, _____ 377, 379 en 380 gemelde kadastrale percelen gemeente Dordrecht, _____ sectie I nummers 1108-1109, sectie K nummers 8979, 8661 en 8612, _____ sectie M nummers 797, 799, 1805 en 1808 respectievelijk toebehorende _____ aan de gemeente en de erfpachter, zoals schetsmatig is aangegeven op _____ de desbetreffende tekeningen, zulks onder dezelfde voorwaarden als _____ hiervoor vermeld inzake de ten behoeve van N.V. ENECO gevestigde _____ rechten van opstal met dien verstande dat voor N.V. ENECO gelezen _____ dient te worden REDCAITEL B.V.; _____

AANVAARDING _____

Mede verscheen voor mij, notaris: _____

mevrouw Johanna Christina Kouwenberg, secretaresse, wonende te 's- _____

Gravendeel, Kooystraat 23, geboren te Goes op negenentwintig juli _____

negentienhonderdzeventig, houdster van Nederlands paspoort, nummer _____

H146139 (afgegeven te Goes op twee juli negentienhonderdeenennegentig), _____

gehuwd, ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de te _____

Rotterdam gevestigde naamloze vennootschap: N.V. ENECO voornoemd, _____

gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam aan de Rochussenstraat 200, de _____

besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: REDCAITEL B.V. _____

voornoemd, gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende te Capelle aan den _____

IJssel aan het Rivium Quadrant 75 en enzovoorts; _____

welke comparante verklaarde de verlening van gemelde rechten van opstal _____

ten behoeven van gemelde door haar vertegenwoordigende vennootschappen _____



aan te nemen." _____

- 4) het bepaalde in de akte van ondersplitsing in appartementsrechten op zes _____ november tweeduizend drie verleden voor mr. J. van der Veen, destijds notaris te _____ Dordrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst _____ voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zeven november _____ tweeduizend drie in register Hypotheken 4, deel 40260 nummer 47, _____ alsmede naar het bij die akte van hoofd- en ondersplitsing in appartementsrechten _____ van toepassing verklaarde splitsingsreglement, voor zover dit reglement niet is _____ gewijzigd of aangevuld bij de hiervoor vermelde akte van splitsing. _____

L. Energie label _____

Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energielabel. Voor _____ zover een tijdelijk energielabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke _____ energielabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht worden _____ gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht _____ definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en _____ risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor _____ rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de overdracht op grond van de onderhavige _____ executieveiling - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten. _____

Volmacht _____

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit één (1) onderhandse akte, van welke _____ onderhandse akte een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage II). _____

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de _____ aanhef van deze akte. _____

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon _____ meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op _____ de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft _____ tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in _____ te stemmen. _____

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, _____ notaris, ondertekend.

Bijlage

45186_VvE opgave.pdf

Woonbron VvE Beheer

Rox Legal
Postbus 2560
3000 CN ROTTERDAM

Datum	ons kenmerk	behandeld door	kenmerk dossier
22 februari 2021			

Onderwerp: *Eigendomsoverdracht Johannes Spaanstraat 90 te Dordrecht*
Geachte heer / mevrouw,

Ons is de eigendomsoverdracht gemeld van appartement(en) in van bovengenoemde Vereniging van Eigenaars.

Voor de genoemde eigendomsoverdracht zijn de volgende gegevens aan de orde:

Verkoper:

Koper:

Datum overdracht: 3 maart 2021

Appartementsrecht(en): Appartementsrecht A-117 - Johannes Spaanstraat 90 (Woning met berging en tuin)

De Vereniging van Eigenaars heeft in haar algemene ledenvergadering van 29 juni 2020 de actuele begroting goedgekeurd. Op basis van deze begroting zijn de per maand verschuldigde periodieke bijdragen vastgesteld. Voor onderhavig(e) appartement(en) is dit een bedrag van EUR 156,10.

Onderaan deze brief vindt u een overzicht van het huidige openstaande saldo van de verkoper. Dit bedrag dient verrekend te worden tussen koper en verkoper. Wij verzoeken u rekening te houden met de verrekening van de resterende VvE-bijdrage over de maand waarin de eigendomsoverdracht plaatsvindt. Bij de berekening hiervan vragen wij u uit te gaan van het werkelijk aantal dagen van de betreffende maand.

Wilt u de bedragen overmaken naar de VvE naar rekening

De € 50,- mutatiekosten (ten laste van de verkopende partij genoemd in de koopovereenkomst) kunt u overmaken naar Woonbron, op rekening NL01 2004 1530 0001 0001 0001 0001.
mutatiekosten, Appartementsrecht A-117 - Johannes Spaanstraat 90 (Woning met berging en tuin).

Op 22 februari 2021 bedraagt de omvang van het reservefonds €171.156,97. Het aandeel hierin voor genoemde appartementsrecht(en) bedraagt € 3.503,21.

Mocht de eigendomsoverdracht op een andere datum plaatsvinden of helemaal niet doorgaan, dan hoor ik dit graag zo snel mogelijk van u.

Met vriendelijke groet,

Administratie

In verband met geautomatiseerde verwerking is deze brief niet ondertekend

Overzicht uit debiteurenadministratie:
Voor: Johannes Spaanstraat 90, 3313 XE Dordrecht.

Betalingsoverzicht d.d. 22-02-2021

Datum	Omschrijving	door u te betalen	door u betaald
01-01-2021	Beginsaldo		
01-01-2021	VVE-bijdrage jan-2021	2.056,26	
06-01-2021	Incasso - VVE-bijdrage jan-2021	156,10	
08-01-2021	Hr P L Felix Rocha, october 2018 (3313XE 90)		156,10
12-01-2021	Storno - VVE-bijdrage jan-2021		156,06
01-02-2021	VVE-bijdrage feb-2021		-156,10
03-02-2021	Incasso - VVE-bijdrage feb-2021	156,10	
22-02-2021	dossierkosten GGN JOH90 Felix		156,10
22-02-2021	Handmatige toegevoegd VVE bijdrage 03-2021	1.482,24	
		156,10	
		4.006,80	312,16
Totaal nog te betalen : 3.694,64 Euro			

Bijlage

45186_kostenoverzicht_2.pdf

DH/20.2349.01

Johannes Spaanstraat 90 te Dordrecht

Overzicht van de kosten die voor rekening van de koper komen met betrekking tot bovenstaande veiling:

veiling honorarium notaris:	€ 4.598,00 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€ 151,25 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€ 144,50 (onbelast)
overdrachtsbelasting:	8% (over de heffingsgrondslag)
achterstallige bijdragen Vereniging van Eigenaren:	€ 4.319,00
achterstallige bijdragen erfpachtscanon:	p.m.
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.
Negatieve rente over de te storten gelden	p.m.
diversen:	p.m.

Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens. Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld. Bij het uitbrengen van een bod accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij RoX Legal B.V. voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45186.pdf



RoX Legal B.V.

RvH/DH/20.2349.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 3 maart 2021)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van Johannes Spaanstraat 90 te Dordrecht en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, negenentwintig januari tweeduizend eenentwintig, verscheen voor mij,

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar voornoemde _____ volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van _____ het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, toegevoegd notaris, paralegal en _____ andere medewerker werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte _____ aansprakelijkheid: RoX Legal B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te _____ 3012 NJ Rotterdam, Weena 220, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond _____ van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van het _____ Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van het hierna te vermelden registergoed (in geval _____ van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende pandrechten), dan _____ wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en volgende van het _____ Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de veilingvoorwaarden vast te stellen _____ op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke _____ Rechtsvordering. _____

De openbare verkoop zal plaatsvinden op drie maart tweeduizend eenentwintig vanaf _____ dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), in de veilingzaal van het Vendu Notarishuis _____ Rotterdam aan de Kipstraat 54 te 3011 RT Rotterdam. _____ Het betreft het volgende registergoed: _____

het reeds door Stichting Woonbron per één juli tweeduizend eenentwintig _____ opgezeigde recht van erfpacht, op het appartementsrecht, kadastraal bekend als _____ gemeente **Dordrecht**, sectie **I**, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **117**, _____ omvattende het: _____

a. eenhonderd vijfenzeventig/achtduizend vijfhonderd vijftigste (175/8.550ste) onverdeeld —



aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, kadastraal bekend —
als gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 2354-A, appartementsindex 8, —
omvattende het: —

- (i) het achtduizend vijfhonderd vijftig/drieënvijftigduizend vijfhonderd vijftigste —
(8550/53550ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit: —
1. de woningen met erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XB —
Dordrecht, Johannes Spaanstraat 1 en 3, 3313 XJ Dordrecht, Maasdwarsstraat —
1 tot en met 19 (oneven), 3313 GG Dordrecht, Maasstraat 36 tot en met 48 —
(even) en 3313 GN Dordrecht, Merwedestraat 7 tot en met 27 (oneven), ten —
tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente —
Dordrecht, sectie I nummer 2345, groot vijftentwintig are en één centiare; —
 2. de woningen en een bedrijfsruimte met erven, tuinen en paden, plaatselijk —
bekend 3313 XJ Dordrecht, Maasdwarsstraat 2 tot en met 22 (even), 3313 GG —
Dordrecht, Maasstraat 50, 50a en 52, 3313 XM Dordrecht, Wantijstraat 15 tot —
en met 33 (oneven) en 3313 XB Dordrecht, Johannes Spaanstraat 5, ten tijde —
van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente —
Dordrecht, sectie I nummer 2346, groot twintig are en achtenzeventig —
centiare; —
 3. de woningen met erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XD —
Dordrecht, Johannes Spaanstraat 2 tot en met 16 (even), 3313 GN Dordrecht, —
Merwedestraat 29 tot en met 53 (oneven) en 3313 XM Dordrecht, —
Wantijstraat 1 tot en met 13 (oneven), ten tijde van de splitsing in —
appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I —
nummer 2344, groot eenentwintig are en negenenzestig centiare; —
 4. de woningen en een bedrijfsruimte met erven, plaatselijk bekend 3313 XD —
Dordrecht, Johannes Spaanstraat 18 tot en met 40 (even), 3313 GP —
Dordrecht, Merwedestraat 55 tot en met 69 (oneven), 3313 XK Dordrecht, —
Waalstraat 1 tot en met 33 (oneven) en 3313 XN Dordrecht, Wantijstraat 2 tot —
en met 20 (even), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten —
kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I nummer 2351, groot —
zesentwintig are en vijfenzestig centiare; —
 5. de woningen en een bedrijfsruimte met schuren, erven en paden, plaatselijk —
bekend 3313 XB Dordrecht, Johannes Spaanstraat 7 tot en met 29 (oneven), —
3313 GG Dordrecht, Maasstraat 54 tot en met 68 (even), 3313 XK Dordrecht, —
Waalstraat 35 tot en met 51 (oneven) en 3313 XM Dordrecht, Wantijstraat 22 —
tot en met 34 (even), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten —
kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I nummer 2280, groot —
eenentwintig are en zevenennegentig centiare; —
 6. de woningen en een bedrijfsruimte met schuren, erven en paden, plaatselijk —
bekend 3313 XA Dordrecht, Develstraat 1 tot en met 15 (oneven), 3313 XC —
Dordrecht, Johannes Spaanstraat 31 tot en met 51 (oneven), 3313 XL —
Dordrecht, Waalstraat 28 tot en met 46 (even) en 3313 GH Dordrecht, —
Maasstraat 70 tot en met 88 (even), ten tijde van de splitsing in —



- appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I — nummer 2282, groot tweeëntwintig are en tweeënvijftig centiare; —
7. de woningen en een bedrijfsruimte met schuren, erven en paden, plaatselijk — bekend 3313 XA Dordrecht, Develstraat 2 tot en met 16 (even), 3313 XC — Dordrecht, Johannes Spaanstraat 53 tot en met 73 (oneven), 3313 GH — Dordrecht, Maasstraat 90 tot en met 108 (even) en 3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 27 tot en met 39 (oneven), ten tijde van de splitsing in — appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I — nummer 2283, groot tweeëntwintig are en zestig centiare; —
8. de woningen en een bedrijfsruimte met erven, tuinen en paden, plaatselijk — bekend 3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 42 tot en met 90 (even), — 3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 13 tot en met 25 (oneven), 3313 XG — Dordrecht, Lekstraat 1 tot en met 31 (oneven) en 3313 XL Dordrecht, Waalstraat 14 tot en met 26 (even), ten tijde van de splitsing in — appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I — nummer 2348, groot tweeëndertig are en negenennegentig centiare; —
9. de woningen met erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XH — Dordrecht, Lekstraat 2 tot en met 32 (even), 3313 GP Dordrecht, Merwedestraat 71 tot en met 117 (oneven), 3313 XL Dordrecht, Waalstraat 2 — tot en met 10 (even) en 3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 1 tot en met 11 — (oneven), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend — als gemeente Dordrecht, sectie I nummer 2347, groot dertig are en — zesenvijftig centiare; welk perceel gedeeltelijk is belast met zakelijke rechten — van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van de naamloze vennootschap — met beperkte aansprakelijkheid Ziggo Services B.V., statutair gevestigd te — Utrecht; —
10. de uitweg naar de Johannes Spaanstraat te Dordrecht, ten tijde van de — splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, — sectie I nummer 982, groot achtendertig centiare; —
- (ii) het recht op het uitsluitend gebruik van zes (6) eengezinswoningen, twintig (20) — benedenwoningen, negenentwintig (29) bovenwoningen en één (1) bedrijfsruimte — op de begane grond, met bergingen, erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend — 3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 42 tot en met 90 (even), 3313 XP — Dordrecht, IJsselstraat 13 tot en met 25 (oneven), 3313 XG Dordrecht, Lekstraat 1 — tot en met 31 (oneven) en 3313 XL Dordrecht, Waalstraat 14 tot en met 26 (even), —
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en eerste — verdieping, met verder toebehoren, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht,** — **Johannes Spaanstraat 90.** —
- De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare — verkoop van bovenvermeld registergoed de volgende veilingvoorwaarden vast te stellen: —
- ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN —
- Op deze openbare verkoping zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR — EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging —



van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien —
in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de —
Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte —
te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde —
boven deze AVVE prevalerende: —

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN-/AANVULLINGEN OP DE —

AVVE: —

A. Omschrijving Registergoed —

Het volgende Registergoed zal worden geveild: —

het reeds door Stichting Woonbron per één juli tweeduizend eenentwintig
opgezegde recht van erfpacht, op het appartementsrecht, kadastraal bekend als —
gemeente **Dordrecht**, sectie **I**, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **117**, —
omvattende het: —

a. eenhonderd vijfenzeventig/achtduizend vijfhonderd vijftigste (175/8.550ste) —
onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, —
kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 2354-A, —
appartementsindex 8, omvattende het: —

(i) het achtduizend vijftig/drieënvijftigduizend vijfhonderd vijftigste —
(8550/53550ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit: —

1. de woningen met erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XB —
Dordrecht, Johannes Spaanstraat 1 en 3, 3313 XJ Dordrecht, —
Maasdwarsstraat 1 tot en met 19 (oneven), 3313 GG Dordrecht, —
Maasstraat 36 tot en met 48 (even) en 3313 GN Dordrecht, —
Merwedestraat 7 tot en met 27 (oneven), ten tijde van de splitsing in —
appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I —
nummer 2345, groot vijftentwintig are en één centiare; —
2. de woningen en een bedrijfsruimte met erven, tuinen en paden, —
plaatselijk bekend 3313 XJ Dordrecht, Maasdwarsstraat 2 tot en met 22 —
(even), 3313 GG Dordrecht, Maasstraat 50, 50a en 52, 3313 XM —
Dordrecht, Wantijstraat 15 tot en met 33 (oneven) en 3313 XB —
Dordrecht, Johannes Spaanstraat 5, ten tijde van de splitsing in —
appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I —
nummer 2346, groot twintig are en achtenzeventig centiare; —
3. de woningen met erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XD —
Dordrecht, Johannes Spaanstraat 2 tot en met 16 (even), 3313 GN —
Dordrecht, Merwedestraat 29 tot en met 53 (oneven) en 3313 XM —
Dordrecht, Wantijstraat 1 tot en met 13 (oneven), ten tijde van de —
splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente —
Dordrecht, sectie I nummer 2344, groot eenentwintig are en —
negenenzestig centiare; —
4. de woningen en een bedrijfsruimte met erven, plaatselijk bekend 3313 —
XD Dordrecht, Johannes Spaanstraat 18 tot en met 40 (even), 3313 GP —
Dordrecht, Merwedestraat 55 tot en met 69 (oneven), 3313 XK —



- Dordrecht, Waalstraat 1 tot en met 33 (oneven) en 3313 XN Dordrecht, —
Wantijstraat 2 tot en met 20 (even), ten tijde van de splitsing in —
appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I —
nummer 2351, groot zesentwintig are en vijfenzestig centiare; —
5. de woningen en een bedrijfsruimte met schuren, erven en paden, —
plaatselijk bekend 3313 XB Dordrecht, Johannes Spaanstraat 7 tot en —
met 29 (oneven), 3313 GG Dordrecht, Maasstraat 54 tot en met 68 —
(even), 3313 XK Dordrecht, Waalstraat 35 tot en met 51 (oneven) en —
3313 XM Dordrecht, Wantijstraat 22 tot en met 34 (even), ten tijde van —
de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente —
Dordrecht, sectie I nummer 2280, groot eenentwintig are en —
zevenennegentig centiare; —
6. de woningen en een bedrijfsruimte met schuren, erven en paden, —
plaatselijk bekend 3313 XA Dordrecht, Develstraat 1 tot en met 15 —
(oneven), 3313 XC Dordrecht, Johannes Spaanstraat 31 tot en met 51 —
(oneven), 3313 XL Dordrecht, Waalstraat 28 tot en met 46 (even) en —
3313 GH Dordrecht, Maasstraat 70 tot en met 88 (even), ten tijde van de —
splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente —
Dordrecht, sectie I nummer 2282, groot tweeëntwintig are en —
tweënvijftig centiare; —
7. de woningen en een bedrijfsruimte met schuren, erven en paden, —
plaatselijk bekend 3313 XA Dordrecht, Develstraat 2 tot en met 16 —
(even), 3313 XC Dordrecht, Johannes Spaanstraat 53 tot en met 73 —
(oneven), 3313 GH Dordrecht, Maasstraat 90 tot en met 108 (even) en —
3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 27 tot en met 39 (oneven), ten tijde van —
de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente —
Dordrecht, sectie I nummer 2283, groot tweeëntwintig are en zestig —
centiare; —
8. de woningen en een bedrijfsruimte met erven, tuinen en paden, —
plaatselijk bekend 3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 42 tot en —
met 90 (even), 3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 13 tot en met 25 —
(oneven), 3313 XG Dordrecht, Lekstraat 1 tot en met 31 (oneven) en —
3313 XL Dordrecht, Waalstraat 14 tot en met 26 (even), ten tijde van de —
splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente —
Dordrecht, sectie I nummer 2348, groot tweeëndertig are en —
negenennegentig centiare; —
9. de woningen met erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XH —
Dordrecht, Lekstraat 2 tot en met 32 (even), 3313 GP Dordrecht, —
Merwedestraat 71 tot en met 117 (oneven), 3313 XL Dordrecht, —
Waalstraat 2 tot en met 10 (even) en 3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 1 —
tot en met 11 (oneven), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten —
kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I nummer 2347, groot —
dertig are en zesenvijftig centiare; welk perceel gedeeltelijk is belast met —



- zakelijke rechten van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van de _____
 naamloze vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ziggo Services _____
 B.V., statutair gevestigd te Utrecht; _____
10. de uitweg naar de Johannes Spaanstraat te Dordrecht, ten tijde van de
 splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente _____
 Dordrecht, sectie I nummer 982, groot achtentertig centiare; _____
- (ii) het recht op het uitsluitend gebruik van zes (6) eengezinswoningen, twintig _____
 (20) benedenwoningen, negenentwintig (29) bovenwoningen en één (1) _____
 bedrijfsruimte op de begane grond, met bergingen, erven, tuinen en paden, _____
 plaatselijk bekend 3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 42 tot en met 90 _____
 (even), 3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 13 tot en met 25 (oneven), 3313 XG _____
 Dordrecht, Lekstraat 1 tot en met 31 (oneven) en 3313 XL Dordrecht, _____
 Waalstraat 14 tot en met 26 (even), _____
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en eerste _____
 verdieping, met verder toebehoren, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht,** _____
Johannes Spaanstraat 90, _____
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed**", met inbegrip van de verpande roerende _____
 zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een tot bewoning _____
 bestemde onroerende zaak. _____
- Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkooper slechts _____
 inspanningsverplichtingen. _____
- B. Wijze van veilen _____
- De veiling wordt gepubliceerd op www.openbareverkoop.nl en heeft derhalve eveneens _____
 te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden. _____
- De veiling betreft een Zaalveiling-/Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en _____
 3:254 van het Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting: _____
- inzet en afslag beide op drie maart tweeduizend eenentwintig in de veilingzaal van _____
 het Vendu Notarishuis Rotterdam aan de Kipstraat 54 te 3011 RT Rotterdam _____
- vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), alsmede via de website op de wijze als _____
 omschreven in deze bijzondere voorwaarden. _____
- De Veiling is ter keuze van de Notaris een zaal-/internetveiling, zoals bedoeld in begrip _____
 29 en in artikel 2 AVVE dan wel een Internetveiling, zoals bedoeld in begrip 10 en in _____
 artikel 2 AVVE. De Notaris zal de veiling in eerste aanleg houden als een zaal- _____
 /internetveiling, als in de vorige zin bedoeld. Slechts indien uiterlijk op de dag van de _____
 Veiling (of zoveel eerder als feitelijk aan de orde) aan de Notaris bekend wordt gemaakt _____
 dat de zaal (in casu de locatie waar de Veiling gehouden zal worden) wegens _____
 omstandigheden niet voor publiek toegankelijk is (of zal zijn) en (derhalve) de zaal- _____
 /internetveiling geen doorgang kan vinden, is de Notaris in afwijking van de AVVE _____
 bevoegd de Veiling voort te zetten als een Internetveiling. Deze wijziging zal zo spoedig _____
 mogelijk kenbaar worden gemaakt via de Website. _____
- Tot en met zestien februari tweeduizend eenentwintig kunnen conform de _____
 veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht. _____
- C. Voorwaarden in verband met internetbieden _____



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

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: _____

1. *Deelnemer:* _____
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en _____
tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl. _____
2. *Handleiding:* _____
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op _____
Openbareverkoop.nl. _____
3. *Notaris:* _____
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop. _____
4. *Openbareverkoop.nl:* _____
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via _____
welke een Bod via internet kan worden uitgebracht. _____
5. *Registratie:* _____
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding _____
"Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke _____
persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden. _____
6. *Registratienotarissen:* _____
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt _____
en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is _____
opgenomen op de Website(s). _____

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via _____
internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook _____
een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een _____
Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het _____
Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij _____
klikt of drukt. _____
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben _____
bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de _____
internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van _____
discussie beslist de Notaris. _____
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar _____
hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of _____
gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele _____
vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen _____
en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de _____
Deelnemer. _____
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de _____
Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via _____
internet biedingen kunnen worden uitgebracht. _____



5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer _____ elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied". _____
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag _____ wordt geklikt of gedrukt. _____
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod _____ via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris _____ telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele _____ telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens _____ registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere _____ verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch _____ bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch _____ overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de _____ Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als _____ zodanig te erkennen dan wel af te wijzen. _____
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft _____ uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via een acte de command _____ zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden _____ namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór _____ de Gunning: _____
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig _____ bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of _____ personenvennootschap; en _____
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE in _____ combinatie met de Bijzondere Veilingvoorwaarden. _____

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing _____ (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere _____ Veilingvoorwaarden is uitgesloten of is aangepast. Op dit punt prevaleren de _____ Bijzondere Veilingvoorwaarden voorzover ze hier niet mee in overeenstemming _____ zijn. Van een en ander dient uit de notariële akte van command casu quo van _____ Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een _____ rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als _____ vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of _____ personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te _____ verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als _____ bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE. _____
9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of _____ personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de _____ verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de _____ door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in _____ verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht _____ de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de _____ Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en _____ ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken. _____



10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, —
verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem —
vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid —
9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik —
van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als —
ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal —
van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling: —
- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en —
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) —
waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling. —
- De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal —
van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en —
nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder —
zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen. —

Afmijnen zonder afroepen —

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

D. Begrippen —

Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van —
toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken. —
De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor zover —
relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden —
begrepen: —

a. Akte de command —

de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 —
lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen —
contracts- en schuldovertrenging als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van —
afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek; —

b. Gunning —

de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat —
Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper —
qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt; —

c. Website —

de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop —
de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden —
gedaan. —

E. Verloop van de veiling —



1. Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is _____ dan de inzetson. _____
Het Afmijnbedrag bij een Zaalveiling of een Zaal/Internetveiling is het bedrag dat _____ ten tijde van het roepen van het woord "MIJN" volledig is uitgesproken. _____
Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetson als hoogste Bod. _____
2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag _____ bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien _____ meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste _____ Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod _____ opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die _____ het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven _____ met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste _____ Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met _____ lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het _____ hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan _____ geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor _____ een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie _____ het gegund wordt. _____
3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen _____ door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel _____ 8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de _____ rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de _____ executoriale verkoop. _____
4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper _____ voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande _____ aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan _____ met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet _____ voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te _____ gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij _____ hij blijkens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot _____ (voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien _____ Verkoper vervolgens wil constateren dat er al dan niet voorwaardelijk gegund is _____ (dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij _____ daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning _____ reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De _____ termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet _____ voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken. _____
Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde - _____ - welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet - _____ - dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde _____ van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde _____ heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke _____ Gunning over te gaan. _____



5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al — dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van — beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het — proces-verbaal van inzet en/of afslag. —
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bidder of aan de inzetter. —
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin — wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit — welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund. —
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of — zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, — steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of — afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de — koopovereenkomst heeft ingediend. —
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen — behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren — te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door — hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien — zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt — te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met — name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich — heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door — brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van — bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die — niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor — rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. —
Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de — Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en — tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid — stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de — Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst — daardoor niet (ten volle) wordt getroffen. —
10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVE - op grond van — contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het — Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een — vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van — de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVE is alsdan van — overeenkomstige toepassing. —
11. In afwijking van artikel 18 AVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over — op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De — Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat — de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide — verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij — schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor —



- herbouwwaarde verzekerd zijn. _____
12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de _____ Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke _____ Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in _____ overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed - voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is _____ ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde _____ Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur _____ komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als _____ bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de _____ Gunning niet tot stand zou zijn gekomen. _____
- Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of _____ mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het _____ Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de _____ voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te _____ nemen. _____
13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade _____ zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de _____ goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper _____ en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van _____ de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in _____ mindering op de Inzetsom of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een _____ uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is _____ voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek _____ casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De _____ bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde _____ verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de _____ Notaris. _____
14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij _____ ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan _____ dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor _____ rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft _____ voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen _____ daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde _____ gebreken voor rekening en risico van Koper komen. _____
15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de _____ koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden. _____
16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van risico- _____ overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in _____ ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor _____ rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, _____ tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de _____ koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na _____



bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een _____
openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde —
toekomstige verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de _____
verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij —
Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft _____
voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. —
Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek —
van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te —
wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de _____
Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde _____
veilingkosten. _____

- F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen _____
1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking —
van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als —
bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en —
ander tot een totaal van vijftien procent (15 %) van de Koopprijs met een _____
minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de _____
derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als —
Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de _____
Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe _____
aanbetaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal _____
overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde _____
onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund. _____
 2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas _____
worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de _____
voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE —
is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De _____
Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor _____
indiening achterwege kan blijven. _____
 3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 —
lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en —
Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst _____
terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het _____
indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid —
2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct —
in verzuim. _____
 4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde _____
onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of _____
niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt —
voldaan, kan Verkoper naar keuze: _____
 - i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling _____
vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod —
tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; —



en/of _____

- ii. overgaan tot hervering op kosten van de Koper op de wijze als is _____
overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE. _____

G. Belasting _____

Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel _____
overdrachtsbelasting verschuldigd. _____

Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door _____
toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper _____
uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting _____
verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het _____
werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt _____
tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de _____
veilingkosten. _____

Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging _____
van het Registergoed is voor rekening van Koper. _____

Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat door _____
de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet _____
op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de _____
wetten die daarvoor in de plaats komen. _____

H. Veilingkosten/achterstallige lasten _____

Voor rekening van Koper komen alle kosten - voor zover de wet dit toestaat - _____
waaronder begrepen het notarieel honorarium, de kadasterkosten voor inschrijving en _____
de kosten van de kadastrale recherches, de eventuele kosten om tot ontruiming te _____
geraken waaronder begrepen (de betekening van) een eventueel vonnis tot ontruiming _____
tegen de eigenaar/hypotheekgever en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of _____
gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten, al welke _____
kosten vermeerderd worden met daarover verschuldigde omzetbelasting ad _____
éénentwintig procent (21%). _____

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. _____

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper. _____

Indien de inzetpremie omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de _____
inzetpremie begrepen en dient de Inzetpremie onverwijld uit eigen beweging aan de Notaris _____
een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie. _____

Voor rekening van Koper komen (ingevolge de wet) de op de schuldenaar dan wel _____
onderzetter als rechthebbende tot een appartementsrecht rustende verplichtingen tot _____
het voldoen van de bijdragen in de eigenaarslasten die over het (op de datum waarop _____
zowel de Notariële verklaring van betaling is getekend alsook is ingeschreven in de _____
openbare registers) lopende boekjaar der Vereniging van Eigenaren hoofdsplitsing _____
("Vereniging van Eigenaars Noorderkwartier", statutair gevestigd te Dordrecht) alsmede _____
Vereniging van Eigenaren ondersplitsing ("Vereniging van Eigenaars Noorderkwartier _____
Blok 8 (Johannes Spaanstraat 42 tot en met 90 (even), IJsselstraat 13 tot en met 25 _____
(oneven), Lekstraat 1 tot en met 31 (oneven) en Waalstraat 14 tot en met 26 (even) te _____
Dordrecht", statutair gevestigd te Dordrecht) en het daaraan voorafgaande boekjaar _____



eerst opeisbaar zijn geworden en wel conform het breukdeel dat in de splitsingsakte is —
bepaald voor deze eigenaarslasten als zodanig. De Koper wordt ingevolge artikel 5:112 —
Burgerlijk Wetboek door de wet van rechtswege alleen hoofdelijk medeschuldenaar —
voor de als rechthebbende tot een appartementsrecht op de Schuldenaar casu quo —
onderzetter qualitate qua rustende verplichtingen die ingevolge de wet of de —
reglementen voor rekening van de gezamenlijke rechthebbenden tot de —
appartementsrechten komen. —

Voor rekening van Koper komen tevens de eventuele achterstallige erfpachtcanon. —

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten —

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper —
komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op dertien april tweeduizend —
enenentwintig, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling —
heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van —
gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het —
aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort. —

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling —
van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de —
Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico —
verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van —
Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. —

Ingeval wel een of meer andere hypotheken (die niet ten behoeve van Verkoper op het —
Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn —
gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst —
meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld —
in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft —
laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de —
voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen —
Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het —
Registergoed gezeekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom —
niet geschieden voordat: —

- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de netto- —
opbrengst uit te betalen; —
- hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de —
voorzieningenrechter; —
- hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring terzake zal —
afgeven. —

Wordt wel eerder betaald, dan zal de Notaris niet gehouden zijn om over te gaan tot —
het ondertekenen van de Notariële verklaring van betaling en/of tot het inschrijven van —
de Notariële verklaring van betaling. —

Objectinformatie —

J. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur. —

Bewoning en gebruik. Eigenaar —

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving —



- van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als _____ zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij _____ hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening met hypotheekstelling op _____ grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform _____ het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo _____ de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met _____ hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van _____ aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper _____ die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen _____ bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder _____ tussenkomst van de rechter. _____
2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede _____ op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: _____ in gebruik bij debiteur(en) en mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan _____ (een) derde(n). _____
- De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale _____ verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het _____ Burgerlijk Wetboek. _____
- De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de _____ Koper. De uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan _____ de Koper overgelaten. _____
- Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de _____ akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale _____ verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper _____ gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot _____ ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het _____ Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel _____ blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of _____ verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, _____ beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige _____ verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van _____ huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander _____ recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, _____ casu quo genomen. _____
- Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het _____ aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het _____ Registergoed te bewerkstelligen. _____
- De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het _____ Registergoed. _____
- Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____ gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper _____ er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering _____ nog niet verschenen betalingstermijnen. _____



Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____ gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper — er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of — huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of — gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere — wijze in gebruik wordt afgestaan.

Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, servicekosten — en/of waarborgsommen. _____

3. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing zijnde — publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, waaronder — begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de vereniging van — eigenaren, voorzover van toepassing. De resultaten van deze onderzoeken worden — zo spoedig mogelijk op de website gepubliceerd. _____

Uitdrukkelijk wordt verwezen naar het feit dat bij exploitatie van de datum tien december — tweeduizend twintig Stichting Woonbron per één juli tweeduizend eenentwintig het — recht van erfpacht op het appartementsrecht, plaatselijk bekend te 3313 XE — Dordrecht, Johannes Spaanstraat 90, heeft opgezegd. _____

- K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten _____

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE _____ genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten _____ heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud — of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat — een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en — Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt — tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het — Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en — beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van — artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen — doch niet beperkt tot erfdiensbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, — welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en — (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en — de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot — hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere — bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. — Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, — voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege — overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen — geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als — verbintenissenrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de — executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben — jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze — verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen — wordt naar: _____



- 1) het bepaalde voorkomende in de akte vestiging erfpacht op vijftien maart _____ tweeduizend zestien verleden voor mr. J. van der Veen, destijds notaris te _____ Dordrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst _____ voor het Kadaster en de Openbare Registers op vijftien maart tweeduizend zestien _____ in register Hypotheken 4, deel 67925, nummer 59, voor zover relevant woordelijk _____ luidend als volgt: _____

**"A.3. KOOPOVEREENKOMST / OVEREENKOMST TOT VESTIGING
ERFPACHT TUSSEN DE WONINGCORPORATIE EN ERFPACHTER**

De Woningcorporatie heeft aan Erfpachter verkocht en daartoe met Erfpachter een _____ schriftelijke overeenkomst gesloten, hierna te noemen "**koopovereenkomst**", tot _____ vestiging van de Erfpacht ten behoeve van Erfpachter, op het Appartementsrecht, _____ waaronder begrepen het gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te _____ worden gebruikt (privé-gedeelte), zulks voor de duur als hierna vermeld. _____

A.4. UITGIFTEPRIJS, KOOPPRIJS, CANON.

De door Erfpachter aan de Woningcorporatie verschuldigde koopprijs (zijnde de _____ Uitgifteprijs, ook aangeduid als U) bedraagt TWEEËNTACHTIGDUIZEND _____ VIERHONDERD VIJFTIG EURO (€ 82.450,00) In dat bedrag is begrepen de _____ afkoopsom van de canon van de Erfpacht. _____

Deze Uitgifteprijs is berekend als volgt: _____

- de marktwaarde van het Appartementsrecht, zoals gelden ten tijde van het _____ sluiten van de koopovereenkomst, vrij van huur en gebruik, in onbewoonde, _____ vrij opleverbare staat (verbeteringen die indien van toepassing door de koper _____ als huurder zijn gebracht zijn buiten beschouwing gebleven) ofwel _____ zevenennegigduizend euro (€ 97.000,00) ook aangeduid als **T1**; _____
- verminderd met de in artikel 4.2 lid 1 van voormelde Erfpacht- en _____ Koopgarantiebepalingen bedoelde koperskorting van vijftien procent (15%), _____ ofwel veertienduizend vijfhonderd vijftig euro (€ 14.550,00). _____

De hiervoor bedoelde canon heeft uitsluitend betrekking op de in het _____ Appartementsrecht begrepen rechten op de bijbehorende grond. _____

Voormelde koopprijs is door Erfpachter voldaan door storting op één van de _____ kwaliteitsrekeningen van Notariskantoor Van der Veen te Dordrecht. _____

De Woningcorporatie verleent Erfpachter hierbij zonder voorbehoud kwitantie voor _____ de betaling van de koopprijs. _____

B. ERFPACHT

1. Vestiging Erfpacht

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst vestigt de _____ Woningcorporatie hierbij ten behoeve van Erfpachter het recht van Erfpacht op het _____ Appartementsrecht, waaronder begrepen het gedeelte dat bestemd is om als _____ afzonderlijk geheel te worden gebruikt (privé-gedeelte); _____

De vestiging van de Erfpacht wordt hierbij door Erfpachter aanvaard. _____

2. Bepalingen

Erfpacht- en Koopgarantiebepalingen

De Erfpacht wordt verleend onder de Erfpacht- en Koopgarantiebepalingen _____



vastgesteld bij akte vaststelling Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, herziene _____
 versie Woningcorporaties één juli tweeduizendelf verleden op zeven februari _____
 tweeduizendtwaalf voor mr. W.D. Bahlman, notaris te Ede, waarvan een afschrift is _____
 ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare _____
 registers, in register Hypotheken 4, op zeven februari tweeduizendtwaalf in deel _____
 61112 nummer 137. Een exemplaar van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen is _____
 als bijlage aan het voor de Erfpachter bestemde afschrift van deze akte gehecht en _____
 aan de Erfpachter ter hand gesteld. De Erfpacht- en Koopgarantbepalingen vormen _____
 een onbreukbaar geheel met de inhoud van de onderhavige akte. _____
 Partijen verklaren dat Stichting Woonbron zal fungeren als Woningcorporatie, _____
 welke blijkens de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen met de uitvoering van die _____
 bepalingen is belast en verplichten zich over en weer tot volledige naleving van die _____
 bepalingen. _____

Duur erfpacht

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.1 van voormelde Erfpacht- en _____
 Koopgarantbepalingen wordt de Erfpacht eeuwigdurend verleend. _____

Afkoop / canon

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.3 van voormelde Erfpacht- en _____
 Koopgarantbepalingen is de Erfpachter ter zake van de verkrijging van de _____
 Erfpacht een canon verschuldigd voor de in het Appartementsrecht begrepen _____
 rechten op de grond. de Erfpachter koopt de canonverplichting af voor de gehele _____
 duur van de Erfpacht. _____

Percentage deling waardeontwikkeling en Koopgarantprijsformule

1. Het aandeel van de Erfpachter in de waardeontwikkeling van het _____
 Appartementsrecht, zoals bedoeld in artikel 4.4. van de Erfpacht- en _____
 Koopgarantbepalingen, bedraagt zevenenzeventig en vijf tiende procent _____
 (77,5%), ook aangeduid als **X%**. _____
2. Volgens artikel 8.4 lid 1 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen geldt de _____
 volgende Koopgarantprijsformule: $Terugkoop prijs = U + S + (T2 - S - T1) \times$ _____
 $X\%$. _____
 Voor de toepassing van deze Koopgarantprijsformule geldt op grond van het _____
 vorenstaande derhalve dat: _____
 - **U** bedraagt: tweeëntachtigduizend vierhonderd vijftig euro (€ 82.450,00); _____
 - **T1** bedraagt zevenennegentigduizend euro (€ 97.000,00); _____
 - **X%** bedraagt: zevenenzeventig en vijf tiende procent (77,5%). _____

Optionele bepalingen

De navolgende bepalingen in voormelde Erfpacht- en Koopgarantbepalingen zijn _____
 van toepassing: _____
 - artikel 5.1 lid 3 (Nationale Hypotheek Garantie): wel van toepassing; _____
 - artikel 6.3 lid 1 (Vrijwaring gebreken): niet van toepassing; _____
 - artikel 7.2 lid 2 aanhef en onder b (Situaties verlening toestemming zonder _____
 aanbiedingsplicht): wel van toepassing; _____
 - artikel 8.5 lid 1 (Geval van huurgarantie): niet van toepassing; _____



- artikel 10.1 (Tussentijdse beëindiging Erfpacht- en Koopgarantbepalingen): _____
niet van toepassing. _____

Beperkingen bij het vestigen van een hypotheek _____

Erfpachter heeft ervan kennis genomen dat: _____

- de hypothecaire inschrijving niet hoger mag zijn dan hetgeen in artikel 5.1 lid 2 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen is vastgelegd, tenzij _____
Woningcorporatie toestemming heeft gegeven voor een hogere inschrijving; _____
- indien in het voorgaande artikel 5.1 lid 3 van Erfpacht- en _____
Koopgarantbepalingen van toepassing is verklaard: de financiering moet _____
worden afgesloten met Nationale Hypotheekgarantie (NHG); tenzij _____
Woningcorporatie schriftelijk toestemming heeft gegeven aan Erfpachter om _____
hiervan af te wijken. _____

Opzegging _____

De Erfpachter is op grond van het bepaalde in artikel 2.2 van de Erfpacht- en _____
Koopgarantbepalingen niet bevoegd de Erfpacht op te zeggen. _____

Gebruik _____

De Erfpachter heeft hetzelfde genot van het Appartementsrecht als een eigenaar, _____
zulks met inachtneming van hetgeen is bepaald in (onder meer) Hoofdstuk 6 van _____
de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen en deze akte van vestiging ondererfpacht. _____
In het hiervoor bedoelde Hoofdstuk 6 is onder meer bepaald dat het _____
Appartementsrecht is bestemd voor woondoeleinden en als zodanig dient te _____
worden gebruikt. De Erfpachter is verplicht het Appartementsrecht daadwerkelijk _____
als hoofdbewoner te bewonen en is niet bevoegd het Appartementsrecht of een _____
gedeelte daarvan te verhuren of anderszins in gebruik af te staan. _____

Onderhoud _____

De Erfpachter is verplicht tot onderhoud van de opstallen die tot het _____
Appartementsrecht behoren en verplicht deze in goede staat te houden zoals een _____
en ander nader is uitgewerkt in artikel 6.2 van de Erfpacht- en _____
Koopgarantbepalingen. _____

Toestemming vervreemding en splitsing _____

De Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van _____
Woningcorporatie niet bevoegd tot splitsing of vervreemding (waaronder begrepen _____
de vestiging van een recht van ondererfpacht) van de Erfpacht, zoals nader is _____
uitgewerkt in artikel 7.1 en artikel 7.2 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen. _____

Kwalitatieve verplichting _____

Voor zover een verplichting uit hoofde van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen _____
een dulden of niet-doen inhoudt en niet reeds een goederenrechtelijke werking _____
heeft, is deze verplichting conform het bepaalde in artikel 12.1 lid 2 van de _____
Erfpacht- en Koopgarantbepalingen een kwalitatieve verplichting als bedoeld in _____
artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, waardoor deze verplichting zal overgaan _____
op degenen die de Erfpacht onder bijzondere titel verkrijgen en mede gebonden _____
zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het _____
Registrergoed en/of de Erfpacht verkrijgen." _____



Enzovoorts _____

**"D. OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN
EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN** _____

Met betrekking tot bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke _____
aard wordt verwezen naar voormelde akte van levering, op dertig december _____
tweeduizend en twee voor mij notaris, verleden, waarvan een afschrift is _____
ingeschreven ten gemelde kantore van gemelde Dienst op eenendertig december _____
tweeduizend en twee in register Hypotheken 4 deel 40053 nummer 177, waarin _____
woordelijk staat vermeld: _____

Gemeentebepaling _____

Artikel 6 _____

Indien Woondrecht dan wel haar eventuele rechtsopvolger de in deze akte _____
begrepen registergoederen niet in zogenaamde Maatschappelijk Gebonden _____
Eigendom (MGE) verkoopt of in erfpacht uitgeeft, maar de desbetreffende grond _____
met opstallen verkoopt of in erfpacht uitgeeft tegen voor niet MGE-woningen _____
normale marktprijzen, dan is Woondrecht dan wel haar rechtsopvolger aan de _____
gemeente alsnog verschuldigd het verschil tussen de thans voor de blote eigendom _____
per wooneenheid door Woondrecht betaalde koopsom ad vijfduizend _____
zevenhonderd vijftachtig euro (€ 5.785,00) en negenduizend vijfhonderd _____
negentwintig euro (€ 9.529,00), zijnde de per prijspeil tweeduizend en twee met _____
Woondrecht en de overige corporaties overeengekomen koopsom blote eigendom _____
per wooneenheid. Laatstebedoelde koopsom wordt daartoe elk jaar per één januari _____
verhoogd met het percentage gelijk aan het door burgemeester en wethouders _____
jaarlijks per die datum vast te stellen prijsstijgingspercentage voor gronden in _____
eigendom of erfpacht uit te geven door de gemeente. _____

Het vorenstaande is van overeenkomstige toepassing in geval Woondrecht dan wel _____
haar rechtsopvolger, de registergoederen nadat deze zijn verkocht of in erfpacht _____
uitgegeven in MGE-verband, op enig moment terugkoopt in het kader van de bij _____
MGE van toepassing zijnde bijzondere voorwaarden (toepassing terugkoopbeding) _____
en vervolgens alsnog de desbetreffende grond met opstallen verkoopt of in _____
erfpacht uitgeeft tegen voor niet MGE-woningen normale marktprijzen casu quo _____
niet in MGE-verband. _____

Artikel 7 _____

- a. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die bij deze _____
aanvaardt, het bepaalde in artikel 6 en het onderhavige artikel, bij levering _____
van het geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij de vestiging _____
daarop van een beperkt genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt _____
genotsgerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in gemelde _____
artikelen bepaalde in de notariële akte van levering of vestiging van het _____
beperkt genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een _____
direct opeisbare boete van vijftientigduizend euro (€ 25.000,00) ten _____
behoefte van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast _____
nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden schade te _____



vorderen _____

- b. *Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt koper zich jegens de _____ gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe _____ eigenaar of beperkt genotsgerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de _____ in lid a. van dit artikel bedoelde voorwaarden, als de in lid a. en het _____ onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen _____ aan diens rechtsopvolgers/beperkt genotsgerechtigden, zulks op verbeurte _____ van een direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) _____ ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om _____ daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden schade _____ te vorderen. _____*

Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de _____ gemeente het beding aan." _____

2) Soort/duur erfpacht: _____

Met betrekking tot onderhavig recht van erfpacht geldt het volgende: _____

- het recht van erfpacht is door Stichting Woonbron per één juli tweeduizend _____ eenentwintig opgezegd (bijlage I); _____
- op het erfpachtrecht zijn van toepassing verklaard de Erfpacht- en _____ Koopgarantbepalingen, herziene versie Woningcorporaties één juli _____ tweeduizend elf, verleden op zeven februari tweeduizend twaalf voor mr. _____ W.D. Bahlman, notaris te Ede, waarvan een afschrift is ingeschreven ten _____ kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register _____ Hypotheken 4, op zeven februari tweeduizendtwaalf in deel 61112 nummer _____ 137 (de bepalingen voorzien in een terugkoopregeling); _____
- op het erfpachtrecht zijn van toepassing verklaard de Erfpacht-/ _____ Maatschappelijk Gebonden Eigendom (M.G.E. Voorwaarden), zoals neergelegd _____ in een akte op drieëntwintig augustus negentienhonderd negenennegentig _____ verleden voor mr. M.J. van der Veen, destijds notaris te Dordrecht; _____
- conform artikel 5:91 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek behoeft de executant _____ geen toestemming aan Stichting Woonbron te vragen voor de overdracht van _____ het recht van erfpacht; _____

De voorwaarden, alsmede overige gegevens met betrekking tot de erfpacht _____ zullen -voor zover deze kunnen worden achterhaald - eveneens worden _____ gepubliceerd; _____

- 3) het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten op zes _____ november tweeduizend drie verleden voor mr. J. van der Veen, destijds notaris te _____ Dordrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst _____ voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zeven november _____ tweeduizend drie in register Hypotheken 4, deel 40260 nummer 45, woordelijk _____ luidend: _____

"OMSCHRIJVING OPSTALBEPALINGEN _____

*wat het kadastrale perceel gemeente **Dordrecht**, sectie **I** nummer **2347** betreft _____ wordt verwezen naar voormelde akte van **achtentwintig december** _____*



negentienhonderd vijftiennegentig, waarin woordelijk staat vermeld: _____

"VESTIGING RECHTEN VAN OPSTAL _____

Voorts is door partijen en na te noemen vennootschappen overeengekomen dat bij deze akte na te melden rechten van opstal zullen worden gevestigd. _____

Ter uitvoering van deze overeenkomsten verleent de gemeente respectievelijk de erfpachter bij deze zulks om niet aan: _____

- a. de naamloze vennootschap N.V. ENECO, gevestigd en kantoorhoudende te _____ Rotterdam aan de Rochussenstraat 200, hierna te noemen: ENECO, het _____ zakelijk recht van opstal voor het hebben, onderhouden, vervangen, _____ enzovoorts van leidingen en kabels - in na te melden voorwaarden _____ omschreven als "de werken" - op en in de stroken grond, enzovoorts, zulks _____ onder na te melden voorwaarden. _____

Voorwaarden vestiging zakelijk recht van opstal: _____

BEGRIPSBEPALINGEN _____

Artikel 1 _____

In deze voorwaarden wordt verstaan onder: _____

1. de eigenaar: de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk _____ gerechtigde(n) tot het belaste perceel bedoeld onder 3; _____
2. het bedrijf: de N.V. ENECO; _____
3. het belaste perceel: het perceel/de percelen grond waarop het recht _____ wordt gevestigd; _____
4. de overeenkomst; de door het bedrijf met de eigenaar te _____ sluiten/gesloten overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk _____ recht, en/of kwalitatieve verplichting, beide al dan niet met _____ bijbehorende erfdienstbaarheden: _____
5. de werken: de werken zoals omschreven in de overeenkomst; _____
6. bijbehoren: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij _____ de werken behorende, zaken die nodig zijn om de werken optimaal _____ te doen functioneren. _____

BELASTE STROOK _____

Artikel 2. _____

1. Het bedrijf is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde _____ gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het _____ oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, _____ onderhouden, verleggen, vervangen enzovoorts van de werken. _____
2. Het bedrijf is tevens gerechtigd om tijdelijke gebruik te maken of, te _____ doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de _____ eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden _____ alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is. _____
3. Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal _____ het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na _____ overleg met de eigenaar en/of eventuele andere rechthebbenden op _____ de in dit artikel bedoelde grond. _____



4. Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk _____ rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, _____ pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo _____ weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken. _____
5. Het bedrijf is verplichting in overleg met de eigenaar, pachter of _____ andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2 lid 1 _____ genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig _____ mogelijk weer in een (cultuur-technische) toestand, vergelijkbaar _____ met de toestand voor uitvoering der werkzaamheden, te brengen en _____ zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond. _____

Artikel 3. _____

1. De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het _____ volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een _____ en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten. _____
2. Het bedrijf is eigenaar van de door haar aangebrachte werken en _____ bijbehoren. _____
3. De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten _____ waardoor: _____
 - a. de werken gevaar zouden kunnen lopen; _____
 - b. het overbrengen van elektrische energie, gas, signaal of _____ warmte door middel van bedoelde werken, dan wel een goede _____ en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden _____ belet, belemmerd of geschaad; _____
 - c. gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen; _____
 - d. een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden _____ belemmerd. _____
4. De eigenaar zal binnen een strook van vier (4) meter, gerekend uit _____ het hart van leidingen casu quo kabels, zonder schriftelijke _____ toestemming nimmer zal weigeren: _____
 - a. geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en _____ leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen _____ daaronder begrepen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen _____ de grond (doen) in drijven; _____
 - b. geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk _____ kunnen worden verwijderd; _____
 - c. geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau _____ (normale agrarische bodembewerking daaronder niet _____ begrepen). _____Het bedrijf zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren _____ op gronden die, casu quo daaraan slechts voorwaarden verbinden _____ welke voortvloeien uit het bepaalde in lid 3 van dit artikel. _____
5. Indien het belaste perceel door (een)derde(n) wordt gebruikt, dan _____ zal de eigenaar deze derde(n) van de inhoud van de overeenkomst _____



(met bijbehorende tekeningen) en deze algemene voorwaarden in kennis stellen.

6. Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voorgaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om, onverminderd het bepaalde in artikel 10, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn.

SCHADEVERGOEDING

Artikel 4.

1. Het bedrijf vergoedt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van door of vanwege het bedrijf uitgevoerde werkzaamheden.
2. Schade door ongewone gevolgen van de aanwezigheid van de in de overeenkomst vermelde werken wordt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker vergoed en het bedrijf vrijwaart hen tegen aanspraken van derden tot vergoeding van bedoelde schade, een en ander met uitzondering van de schade die is veroorzaakt door hun opzet of grove schuld.
3. Schade als in dit artikel bedoeld, welke naar het oordeel van het bedrijf ten laste van derden behoort te komen, behoeft het bedrijf slechts te vergoeden tegen gelijktijdige subrogatie in de rechten van de benadeelde op vergoeding van de schade door die derden.

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID en DUUR

Artikel 5.

De eigenaar verleent het bedrijf onherroepelijk machtiging om onmiddellijk na ondertekening van de overeenkomst en na betaling van de alsdan door het bedrijf verschuldigde vergoeding al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de werken, zulks onder afstanddoening van alle rechten op hetgeen door het bedrijf ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht.

Artikel 6.

Het bedrijf zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit deze Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n).

Artikel 7.

1. Het recht is altijddurend en niet opzegbaar.
2. Artikel 106 van boek 3, en de artikelen 104, lid 2 en 105, lid 1 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.

Artikel 8.

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 7 lid 1 vervalt het recht zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer te



maken. _____

2. Het bedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de gedane _____
overschrijving in de openbare registers namens partijen te doen _____
royeren, waartoe de eigenaar aan het bedrijf machtiging verleent. _____
3. Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn _____
gesteld, zal het bedrijf bedoelde werken opruimen en het terrein _____
weer in behoorlijke staat brengen. _____
4. In afwijking van het in het voorgaande lid van dit artikel gestelde _____
kunnen partijen in onderling overleg overeenkomen dat de werken, _____
nadat zij buiten gebruik zijn gesteld, niet zullen worden verwijderd. _____

GESCHILLENREGELING _____

Artikel 9. _____

1. Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben _____
kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade dan wel _____
de verplichting tot betaling of de grootte van een vergoeding _____
verband houdende met deze overeenkomst, zal het desbetreffende _____
geschil worden voorgelegd aan een door partijen in onderling _____
overleg aan te wijzen deskundige, dan wel, indien één der partijen _____
of beide partijen daaraan de voorkeur geeft/geven, aan een drietal _____
deskundigen. Van deze drie deskundigen wijzen de partijen er ieder _____
&en aan en beide door partijen aangewezenen in onderling overleg _____
de derde. _____
2. Mocht er tussen de partijen over de benoeming van de deskundige _____
geen overeenstemming worden bereikt of, ingeval er drie _____
deskundigen moeten worden benoemd, één van de partijen met de _____
benoeming van de door haar aan te wijzen deskundige in gebreke _____
blijft, dan zal de benoeming van de ontbrekende deskundige op _____
verzoek van de meest gereede partij plaatsvinden door de _____
kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het belaste perceel is _____
gelegen. _____
3. De uitspraak van de deskundige(n) zal voor partijen gelden als _____
bindend advies. Hij/zij bepaalt/bepalen voor wiens rekening de _____
kosten van het bindend advies komen. _____
4. Indien de deskundige(n) binnen zes maanden na een opdracht tot _____
vaststelling van schade geen bindende uitspraak heeft/hebben _____
gegeven, vervalt de opdracht en zal/zullen er overeenkomstig het _____
bepaalde in het eerste en tweede lid één/drie andere deskundige(n) _____
worden benoemd. _____

KOSTEN _____

Artikel 10. _____

De aan de vestiging van het recht verbonden kosten komen voor _____
rekening van Woondrecht. _____

OVERGANGSBEPALINGEN _____



Artikel 11. _____

De eigenaar zal: _____

- a. in de periode tussen de datum waarop hij de overeenkomst heeft _____ ondertekend en de datum van vestiging van het recht, geen rechten _____ aan derden verlenen, welke de uitoefening van het recht kunnen _____ belemmeren. _____
- b. ingeval van vervreemding of bezwaring van het belaste perceel of _____ een gedeelte daarvan in de sub a bedoelde periode, ervoor _____ zorgdragen dat de in de desbetreffende overeenkomst melding _____ wordt gemaakt van het te vestigen recht onder verbiets van zijn _____ wederpartij, dat deze aan de vestiging van het recht _____ onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op _____ vergoedingen wegens het recht, indien en voorzover terzake reeds _____ op voorhand aan de eigenaar betalingen mochten zijn gedaan; _____
- b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: REDCAITEL _____ B.V., gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende te Capelle aan den _____ IJssel aan het Rivium Quadrant 75, hierna te noemen: REDCAITEL, het _____ zakelijk het hebben, onderhouden, vervangen, enzovoorts van eidingen _____ en kabels - in de op dit recht van opstal betrekking hebbende _____ voorwaarden omschreven als "de werken"- op de stroken grond, _____ uitmakende gedeelten van de sub 120, 284, 317, 324, 373, 374, 375, _____ 377, 379 en 380 gemelde kadastrale percelen gemeente Dordrecht, _____ sectie I nummers 1108-1109, sectie K nummers 8979, 8661 en 8612, _____ sectie M nummers 797, 799, 1805 en 1808 respectievelijk toebehorende _____ aan de gemeente en de erfpachter, zoals schetsmatig is aangegeven op _____ de desbetreffende tekeningen, zulks onder dezelfde voorwaarden als _____ hiervoor vermeld inzake de ten behoeve van N.V. ENECO gevestigde _____ rechten van opstal met dien verstande dat voor N.V. ENECO gelezen _____ dient te worden REDCAITEL B.V.; _____

AANVAARDING _____

Mede verscheen voor mij, notaris: _____

mevrouw Johanna Christina Kouwenberg, secretaresse, wonende te 's- _____ Gravendeel, Kooystraat 23, geboren te Goes op negenentwintig juli _____ negentienhonderdzeventig, houdster van Nederlands paspoort, nummer _____ H146139 (afgegeven te Goes op twee juli negentienhonderdeenennegentig), _____ gehuwd, ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de te _____ Rotterdam gevestigde naamloze vennootschap: N.V. ENECO voornoemd, _____ gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam aan de Rochussenstraat 200, de _____ besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: REDCAITEL B.V. _____ voornoemd, gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende te Capelle aan den _____ IJssel aan het Rivium Quadrant 75 en enzovoorts; _____ welke comparante verklaarde de verlening van gemelde rechten van opstal _____ ten behoeven van gemelde door haar vertegenwoordigende vennootschappen _____



aan te nemen." _____

- 4) het bepaalde in de akte van ondersplitsing in appartementsrechten op zes _____ november tweeduizend drie verleden voor mr. J. van der Veen, destijds notaris te _____ Dordrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst _____ voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zeven november _____ tweeduizend drie in register Hypotheken 4, deel 40260 nummer 47, _____ alsmede naar het bij die akte van hoofd- en ondersplitsing in appartementsrechten _____ van toepassing verklaarde splitsingsreglement, voor zover dit reglement niet is _____ gewijzigd of aangevuld bij de hiervoor vermelde akte van splitsing. _____

L. Energie label _____

Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energielabel. Voor _____ zover een tijdelijk energielabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke _____ energielabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht worden _____ gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht _____ definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en _____ risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor _____ rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de overdracht op grond van de onderhavige _____ executieveiling - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten. _____

Volmacht _____

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit één (1) onderhandse akte, van welke _____ onderhandse akte een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage II). _____

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de _____ aanhef van deze akte. _____

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon _____ meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op _____ de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft _____ tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in _____ te stemmen. _____

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, _____ notaris, ondertekend.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45186_kostenoverzicht_1.pdf

DH/20.2349.01

Johannes Spaanstraat 90 te Dordrecht

Overzicht van de kosten die voor rekening van de koper komen met betrekking tot bovenstaande veiling:

veiling honorarium notaris:	€ 4.598,00 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€ 151,25 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€ 144,50 (onbelast)
overdrachtsbelasting:	8% (over de heffingsgrondslag)
achterstallige bijdragen Vereniging van Eigenaren:	€ 4.319,00
achterstallige bijdragen erfpachtscanon:	p.m.
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.
Negatieve rente over de te storten gelden	p.m.
diversen:	p.m.

Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens. Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld. Bij het uitbrengen van een bod accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij RoX Legal B.V. voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.